

Utrecht, 15 november 2021

Onderwerp: Wijzigingen RTIV n.a.v. evaluatie

(link: https://www.internetconsultatie.nl/evaluatie_rtiv)

Sub-onderwerp (relevante wijziging voor o.a. individuele huurders):

- (sommige) huurderskoepels niet op blauwe ogen geloven, niet altijd bezig met belangen van alle huurders, niet actief acteren als huurders met vaste contracten hun woningen worden 'uitgedreven', niet actief als huurwetten, regels en verordeningen worden overtreden, niet terugtrekken van bestuursleden bij tegenstrijdige belangen, niet ingrijpen als verhuurder via contracten woningzoekenden discrimineert, wel vaak "over-huurders-zonder-huurders" praten, maar zich hierover niet wil verantwoorden, etc.
- corporaties moeten werk maken van hun kerntaak en wat het algemeen belang dient.
- afspraken in *prestatieafspraken* zijn ook voor corporaties afspraken en geen ambities.
- corporaties gedragen zich ook als goed en betrouwbaar verhuurder.
- corporaties vermorzelen goede huurders niet; ANBI-status en toegelaten instelling zijn is niet betekenisloos.
- alle corporaties verplicht lid van *Aedes* (vereniging van woningcorporaties) zijn.
- commissarissen zien toe, dat wetten en regels worden nageleefd anders terugfluiten.
- terugfluiten eerst mogelijk als commissarissen voldoende kennis heeft; recent gaf commissaris toe de huurwetgeving niet te beheersen.
- zorgplicht gemeente, als zij in overleg treedt met huurdersvertegenwoordigers.
- gemeenten moeten niet huiverig zijn om verhuurders inclusief corporaties aan te pakken bij overtreden wetten, regels en verordeningen.
- gemeenten laat huurders niet vermorzelen; dit is eerst mogelijk als advocaten weten en anders behoren te weten dat bestaande huurcontracten moeten worden gerespecteerd.
- voor gemeenten mogen *tijdelijke verhuur* niet te norm zijn; de gemeenteraden moeten dergelijke woningen labelen daar labelling verder ingrijpt in de vrije vestiging van woningzoekenden.
- gemeenten moeten niet met verkoop instemmen, als wachtlijsten (zeer) lang zijn.
- zorgtaak van gemeenten/overheid dat geen enkele goed huurder dakloos wordt.
- exploderende huurprijzen mag evenmin huurder dakloos maken; schaf verhuurdersheffing af, laat WOZ-waarde niet meetellen in puntensysteem, stop verkoop betaalbare sociale woningen, etc.
- iemands woonzekerheid niet (blijven) aantasten; wonen is grondrecht.
- dakloos worden is **aller zwaarste straf** in huurrecht.
- geen enkele gemeente heeft er baat bij, dat iemand dakloos wordt; mogelijke schade zo'n €100.000.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "Wijzigingen RTIV n.a.v. evaluatie". Vooral de consultatiegegevens over 'doelgroepen die door de regeling worden geraakt' (t.w. "de wijzigingen zijn relevant voor met name woningcorporaties, hun raden van commissarissen, huurdersorganisaties, bewonerscommissies, **individuele huurders**, gemeenten, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborg Sociale Woningbouw.") trok mijn aandacht, omdat ik nergens echt lees wat de impact is voor de individuele huurders. Ook dat slechts over huurdersorganisaties en bewonerscommissies wordt gesproken en niet over huurderskoepels (een term die helemaal niet in de *Wet op het overleg huurders verhuurder* voorkomt)^[1,ECLI:NL:RBNHO:2020:6725]; terecht dat de huurders-

- ¹ Niet-limitatieve opsomming van gedragingen van het bestuur van de huurderskoepel:
- de bestuurskoepel negeert wetten, regels en statuten. Negeren voorwaarden van o.a. *Wet op het overleg huurders verhuurder*, *Burgerlijk Wetboek*, *Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen* en *Tijdelijke wet COVID19*.
 - hoe serieus mag je een koepelbestuur nemen,
 - als je tijdens *corona*-tijd zeer grootscheepse statutenwijzigingen doorvoert (beter gezegd: denkt door te voeren), waarbij feitelijk de groep huurders met vaste huurcontracten monddood worden gemaakt en waarbij dit eerst mogelijk is als de **voorwaarden** van de *Tijdelijke wet COVID19* (het kunnen volgen en het beantwoorden van de tijdig gestelde vragen) **volkomen** worden **genegeerd**.
 - als het koepelbestuur feitelijk alle stukken als betrouwbaar kwalificeert en als zij eventueel bestuursverslagen aan de verenigingsleden ter beschikking stelt het merendeel **ZWART** is **gelakt**.
 - als het koepelbestuur accepteert dat de verhuurder dwingendrechtelijke huurwetten overtreedt.
 - als het koepelbestuur accepteert dat huurders hun **huurwoningen** worden '**uitgedreven**', opdat de verhuurder als corporatie verder kan gaan met winstmaximalisatie terwijl juist het doel van een corporatie is 'zij hoeven geen winst te maken, zij moeten een algemeen belang dienen'.
 - als het koepelbestuur de verhuurder laat doorgaan met het verder blijven aantasten van de rechten en woonzekerheid van de zittende huurders en het sluiten van onwettige huurcontracten.
 - als een kandidaat-bestuurslid **met zichzelf in gesprek** gaat.
 - als het koepelbestuur nieuwe bestuursleden '**ronsel**'.
 - als het koepelbestuur zich meer dan gebruikelijk bemoeit met de werkzaamheden van de *kascommissie*, waarbij de *kascommissie* niet alle voor haar werk relevante informatie krijgt te zien.
 - als het koepelbestuur buiten de huurders om een zeer lucratieve deal voor de verhuurder sluit opdat de onverschuldigd gedane betalingen inzake verboden contractkosten niet aan de huurders hoeven te worden terug betaald. Hierin gaat dit bestuur zover, dat zij de huurders niet eens over de uitkomst en de mogelijkheden informeert. Nog erger: het koepelbestuur wil de huurders laten geloven dat ieder voor zich maar een rechtszaak tegen de verhuurder moet aanpassen, ondanks dat een briefje met het noemen van de diverse gerechtelijke beslissingen voldoende moet zijn.
 - etc.
- Een lijst die moeiteloos met nog veel meer voorvallen/incidenten is aanvullen. Zaken absoluut niet in het belang van de (zittende) huurders maar wel in het belang van de verhuurder. Overduidelijk praat het bestuur van de koepel '*over-huurders-zonder-huurders*', waarbij de belangen van de zittende huurders (met vaste huurcontracten) van ondergeschikt belang is.
- Ook logisch, als het bestuur van de koepel ongelooflijk stil is, als de verhuurder voorstelt om zo nodig *proefprocessen* te starten tegen zittende huurders met vaste huurcontracten, terwijl haar huisadvocaat (=de opsteller van de modelhuurcontracten volgens *Wet doorstroming huurmarkt 2015*) als geen ander weet en anders behoort te weten dat "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" deel uitmaakt van de geldende wetgeving. Als huurder ben je gewoon kansloos, als dwingendrechtelijke wetgeving buiten spel wordt gezet en de wetgeving ineens in het nadeel van de huurders wordt uitgelegd maar volgens de wet niet in het nadeel van de huurders mag worden uitgelegd. Moeten er wederom doden vallen? Bij de uitrol van de *campuscontracten* in de jaren 2006-2016 is dit helaas wel de werkelijkheid. **Onzekerheid** en **stress** doen wat met je.

koepels niet genoemd worden daar de koepels eerder worden gedoogd dan dat de koepels een wettelijke basis hebben om zich een huurdersorganisatie (zeker als de huurders daar geen lid van kunnen worden en dus eigen inspraak hebben^[2]) in de zin van de *Wet op het overleg huurders verhuurder*^[3] te mogen noemen; sommige huurderskoepels praten graag 'over-huurders-zonder-huurders' is iets dat de jarenlange praktijk en diverse rechtszaken wel duidelijk hebben gemaakt; zie ook de talrijke eerdere consultatie-bijdragen.

Verder is het fijn, dat in de *Nota van Toelichting* over de ANBI-status van corporaties wordt gesproken en dat de werkzaamheden van de corporaties erop gericht zijn om het algemeen belang te dienen.

Ook is het fijn, dat aandacht is gegeven aan zowel bestuurder(s) van de corporatie als commissarissen die erop moeten toezien dat de bestuurder(s) zich aan de wetten houden.

Wel maak ik mij zorgen over de **minimale inspraak van huurders** bij de totstandkoming van de *prestatieafspraken*. Waarom? Als een huurderskoepel als een soort 'ongeleid projectiel' (d.w.z. zonder de huurders juist en volledig te informeren en zonder hen hier daadwerkelijk bij te betrekken) namens soms vele duizenden huurders (met soms tegenstrijdige belangen) afspraken maakt; niet in het belang van de huurders maar vaak wel in het belang van de verhuurder.

Het kan toch niet zo zijn, dat sommige groepen huurders w.o. zelfs mogelijk toekomstige huurders buiten de huurderskoepels (beter gezegd: buiten de huurdersorganisaties) om via verschillende kanalen bij de verhuurder voor hun eigen belangen kunnen opkomen en dat andere groepen die ondertussen door de huurderskoepel feitelijk monddood zijn gemaakt met lede ogen moeten accepteren dat hun woonzekerheid, hun woongenoot, hun gezondheid steeds verder wordt aangetast zonder dat enige organisatie zowel huurderkoepel als verhuurder terug fluit; een voormalig bestuurslid omschreef zijn optreden als volgt: 'hij "maakt zich al 2 jaar hard voor starters- en studentenhuisvesting bij BoKS, de huurdersvertegenwoordiging van SSH."', terwijl nog een behoorlijk aantal SSH-huurders student noch starter zijn; een ander voormalig bestuurslid (woordvoerder informele club *Landelijk overleg studentenhuurders*; geen rechtspersoon zijnde) heeft als doelen t.w. "LOS wil de stem van hurende studenten vertegenwoordigen", "Versterking rechtspositie voor studentenhuurders" en "Soepele overgang van student naar starter", die dus ook duidelijk niet voor de niet-student en niet-starter (lees: alle huurders) wil opkomen.

² Passage uit reactie koepelbestuur: "De huurders van de SSH en Jebber worden door BoKS vertegenwoordigd, ongeacht of ze via een woonbestuur lid zijn van onze vereniging. Dit is geregeld in de Wet Overleg Huurder Verhuurder." (iets dat juridisch niet juist is; slechts huurders die zich hebben aangesloten bij de huurderskoepel kan de koepel vertegenwoordigen).

³ Art.1.f Wohv

- f. huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:
- 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
 - 4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;

Zeker bij studentenhuisvesters (waarvan sommigen geen lid zijn van de koepel *Aedes*) is dit vaak aan de orde; de groep van niet-studenten moeten gewoon 'oprotten'; de groep huurders (vaak alleenstaanden) die vaak uitsluitend woningen (minder dan 30-45m²) huren die geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens. Dit is helaas maar al te vaak te werkelijkheid. Slechts een topje van de ijsberg haalt de media.

Dat dit allemaal mogelijk is, komt mijn inziens voort uit het feit dat sommige deelgenoten aan de *prestatieafspraken* en andere overleggen maar op hun *blauwe ogen* moeten worden geloofd.

Mijn inziens ligt het voor de hand, dat de **gemeenten** vanuit haar **zorgplicht richting** haar burgers/**huurders** steeds moet nagaan of de gesprekspartner namens de huurders wel een huurdersorganisatie in de zin van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* is. Zeker als de gemeente signalen krijgen, dat dit mogelijk niet het geval is. De gemeente mag gewoon niet weggijken. De gemeente moet corrigerend optreden, als zij niet alleen signalen krijgt maar dit ook uit eigen waarnemingen kan vaststellen. De **werkbelasting** voor de gemeenten **zal** echt wel **meevallen**, als het aantal deelgenoten aan de *prestatieafspraken* in bijvoorbeeld de gemeente Utrecht slechts beperkt blijft tot vijf huurdersorganisaties^[4].

4	Bo-ex	10.194 VHE
	GroenWest	12.607 VHE
	Mitros	30.621 VHE → totaal 120.059 VHE
	Portaal	55.640 VHE
	SSH	10.997 VHE

Uiteraard kijkt een gemeente weg, als dezelfde gemeente tijdens een commissie-vergadering geparafraseerd uitspreekt "ik ben huiverig om de corporaties aan te pakken". Waarom? Corporaties staan toch niet boven de wet. Hoogste orgaan binnen de gemeenten zijn toch de gemeenteraden. Die mogen toch niet accepteren, dat een verhuurder en zeker niet een corporatie bijvoorbeeld **buiten alle wachtlijsten om** zelf alle woningen toewijst of deze wens al aan het toepassen is en zich duidelijk hierbij niet houdt aan de *Huisvestingswet 2014*^[5, bij schaarste of leefbaarheidsproblemen] en de *Regionale Huisvestingsverordening*. Evenzo als het gaat om het aangaan van onwettige *short stay*-contracten (art.7:271 BW-contracten) met huurders die (wel in de ogen van de verhuurders maar niet in de ogen van de wetgever wettig zijn) door de huurders tussentijds niet-opzegbaar zijn, terwijl de wetgever heeft bepaald dat dit wel mogelijk is. Evenzo dat woningen met *campuscontracten* later als woningen zonder

5 **Artikel 4 Huisvestingswet 2014**

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
- b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad

Memorie van Toelichting (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3)

- "De onderdelen van de Huisvestingswet 20.., die betrekking hebben op het ingrijpen in de woonruimte-verdeling, kunnen alleen via een huisvestingsverordening worden uitgevoerd. Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten. Prestatieafspraken zullen daarom meer gaan over werkafspraken of te halen doelstellingen."
- "De Huisvestingswet 20.. heeft betrekking op sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. (...) maar in enkele steden maakt een flink deel van deze woningen wel deel uit van de goedkope voorraad. En juist deze voorraad is van belang om **de woningbehoefte van kwetsbare groepen te waarborgen.**" → dus de meest kansarme en niet de meest kansrijke dient als kwetsbare groep te worden aangemerkt; een voormalig student behoort toch niet via *campuscontract*-route zijn sociale woon carrière buiten alle regels en wachttijden cadeau te krijgen alvorens deze meest kansrijke woningzoekende een eigen woning koopt, helaas is dit ondertussen wel de werkelijkheid.
- "**Zonder een huisvestingsverordening is er derhalve altijd sprake van vrije vestiging in een gemeente.** Met het voorgaande is ook verbonden dat het niet mogelijk is voor gemeenten om met losse convenanten sturing te geven aan de woonruimteverdeling. **Het werken met convenanten, evenals afspraken los van de huisvestingsverordening dan wel als nadere uitwerking daarvan kan aanleiding geven tot de nodige ondoorzichtigheid, hetgeen op gespannen voet staat met het uitgangspunt van democratische legitimatie.** Wel blijft het natuurlijk mogelijk om wat de uitvoering betreft prestatieafspraken met woningcorporaties te maken."
- **Indien geen huisvestingsverordening dan "Vanuit het oogpunt van vrijheid van vestiging is dit [het verplicht om moeten stellen van een huisvestingsverordening] echter minder wenselijk. Voor het opstellen van een huisvestingsverordening zal nu eerst de noodzaak aanwezig moeten zijn doordat er sprake is van schaarste of leefbaarheidsproblemen.** Dit is aan gemeenten om te beoordelen en ook hun verantwoordelijkheid."
- "In prestatieafspraken maken gemeenten en woningcorporaties voorts vaak afspraken over de (uitvoering van de) woonruimteverdeling en na te streven resultaten. In veel gemeenten zijn het ook de **woningcorporaties die feitelijk de woonruimteverdeling uitvoeren,**"
"Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten."
↳ uitvoeren woonruimteverdeling staat niet synoniem voor `woningcorporaties bepalen zelf wie wat voor hoelang mag huren; de woningbehoefte van de kwetsbaren mag geen enkele woningcorporaties ooit uit het oog verliezen, want hen te huisvesten is immers hun wettelijke taak. Dus als een gemeente geen huisvestingsverordening heeft, dus er is sprake van vrije vestiging binnen die gemeente, dan kan de gemeente helemaal geen afspraken maken over de wijze van uitvoering geven aan een niet-bestaande huisvestingsverordening. Vrije vestiging betekent verder, dat verhuurder geen eigen spelregels dan maag opstellen.
- "Aan de totstandkoming van de huisvestingsverordening worden in de Huisvestingswet 20.. eisen gesteld. **Het sturen op de woonruimteverdeling door een gemeente raakt vele burgers en grijpt in op hun recht zich vrij te vestigen.** Het is daarom van het grootste belang **dat dit ingrijpen democratisch gelegitimeerd is.** Om discriminatie en willekeur te voorkomen zou voldoende openbaar en transparant moeten zijn wat de regels zijn en op grond waarvan een gemeente zich genoodzaakt ziet tot de instelling daarvan."

campuscontracten worden verhuurd. Evenzo dat woningen buiten de gemeentelijke spelregels van woonruimteverdeling (uitsluitend mag dit via *huisvestings-verordening* geregeld worden^[5]) aan woningzoekenden worden toegewezen^[6].

Burgers moeten er toch op kunnen vertrouwen, dat deze gemeenteraden opkomen (beter gezegd: moeten opkomen) voor de belangen van al haar burgers en dat zij zo nodig acties moeten ondernemen als sommigen hiermee een loopje denken te kunnen nemen. Zeker als de verhuurder niet op het randje maar over het randje met haar (wettelijke) taakinvulling gaat; **tijdelijke verhuur** kan en **mag** daarbij **nooit de norm zijn** en zeker niet bij corporaties, want kwetsbaren hebben recht op woonzekerheid en moeten geen *verhuisnomaden* worden.

Dit is meer dan aannemelijk, als corporaties weten dat hun verhuurvergunningen nimmer kunnen worden ingetrokken; een wetsvoorstel om vergunningen intrekken mogelijk te maken is wel voor andere verhuurders in de maak. En als er toch iets is, dan is de *sanctie* vaak minimaal d.w.z. de corporatie leert er weinig van want de *sanctie* is meestal zo gering dat het de corporaties niet doen beseffen 'wat ik nu wil doen is absoluut niet in het algemeen belang'.

Mijn inziens moet van een *sanctie* een zodanige werking uitgaan, dat ieder wel zal nalaten iets te doen dat die *sanctie* kan gaan opleveren.

Dit werd duidelijk toch een van de corporaties de **prestatieafspraken** afdeed als *ambities* en niet als **afspraken**. Hoe faire ben je dan? Gemeenten worden wel aan 'afspraken' gehouden, want anders worden zulke gemeenten als onbetrouwbaar gezien. Het komt helaas maar al te vaak voor, dat de gemeenten op basis van *woordspelletjes* het nakijken hebben. Een typisch voorbeeld was toen via meerdere stappen zogenaamde reguliere huurwoningen werden verkocht, terwijl de werkelijkheid was dat de aandelen van de dochteronderneming (waar die huurwoningen ondertussen bij de eerdere stappen waren ondergebracht) werden verkocht. Zowel gemeente als onze Minister (in de persoon van de *Autoriteit woningcorporaties*) konden die verkoop niet voorkomen met als resultaat exploderende huurverhogingen voor de kwetsbare huurders. **Duidelijk komen in de prestatieafspraken zaken aan de orde, die de zittende huurders direct kunnen raken of soms zelfs direct raken**; o.a. het verkopen van reguliere huurwoningen.

Verder moet deze wijziging bijdragen aan het feit, dat de bestuurders van de corporaties zich echt gaan bezighouden met hun kerntaak^{[7][8]} zoals in de Woningwet is vastgelegd

⁶ Het gaat hier wel om het goed moeten toepassen van de spelregels, die op een volstrekt democratische wijze door de vele gemeenteraden zijn vastgelegd en vastgesteld. Iedere verhuurder die dit niet doet ondermijnt mijn inziens onze democratie en dus ook onze rechtstaat; zo'n verhuurder vindt het blijkbaar acceptabel om huurders te vermorzelen, terwijl mijn inziens op dat moment dan wel **ieder moreel en menselijk kompas zoek is geraakt**.

⁷ "Hoewel de voorwaarden die aan goed verhuurderschap worden verbonden gelden voor alle verhuurders (inclusief corporaties) wordt het niet mogelijk gemaakt om corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Op basis van de Woningwet hebben zij namelijk **een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien**. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurdersvergunning zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de Woningwet, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. Corporaties dienen bijvoorbeeld passend toe te wijzen en DAEB-woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens."

en zich dus als goed verhuurders zullen gedragen en blijven gedragen en dat de huurders (meestal de meest kwetsbaren) niet (beter gezegd: nooit/nimmer) door het gedrag en het beleid van de sociale verhuurder mogen worden vermorzeld.

Helaas wordt de **kans op vermorzeling groot**, als een huurderscommissaris persoonlijk aan mij (geparafraseerd) recent moest toegeven "*ik als huurderscommissaris ken de huurrechten van de huurders niet*"; een huurderscommissaris die dus overduidelijk ook niet met de huurbescherming bekend is of wil zijn. **Hoe wilt zo'n huurderscommissaris zijn wettelijke taak** (t.w. worden wetten wel of niet door de corporatie overtreden; zo ja, dan moeten wij als commissarissen de bestuurder(s) tot de orde roepen) **na behoren (kunnen) uitoefenen, als deze commissaris de meest elementaire (huur)wetten niet eens kent**. Dan kan een verhuurder zelf bepalen "*wie, waar en voor hoelang mag wonen*"; het kan toch niet de bedoeling zijn, dat de *Europese dienstenrichtlijn*, de *Huisvestingswet 2014* en de *Regionale Huisvestingsverordening* voor zo'n verhuurder/corporatie niet zou gelden en dat daarmee onze gemeenteraden volledig buiten spel worden gezet.

Bij het insturen van allerlei stukken bij iedere goedkeurings- c.q. instemmingsaanvraag door *onze Minister* of diens vervangers is het niet onverstandig, dat de berichten in de media bij de besluitvorming worden betrokken. Deze berichten geven soms een aardig beeld van wat er bij de corporatie speelt en bij de huurders leeft. Een bericht verschijnt nu eenmaal niet zomaar in de media/krant.

⁸ "Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs behoren zij dan ook het woongenot van hun huurders te garanderen en ervoor in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder."

Suggesties:

- 1^{ste} **instemmingsrecht van de huurders vergroten** (bij verkoop, bij fusie, bij sloop, bij renovatie, bij verduurzaming, ...). Exclusief het recht toedelen aan die huurdersorganisaties^{9]} die direct contact hebben met de huurders binnen het wooncomplex en die er vaak zelf ook direct door worden geraakt of kunnen worden geraakt.
- 2^e **verhuurder moet meerdere huurdersorganisaties erkennen**. Zeker als de verhuurder vele duizenden woningen in meerdere steden verhuurt, of als een huurdersorganisatie nooit zomaar even alle huurders (inclusief de huurders die zich niet bij deze huurders-organisatie kunnen aansluiten) kan en mag vertegenwoordigen, of als **de belangen tussen de verschillende huurders sterk uiteenlopend zijn**. Een verhuurder mag zich niet schuldig maken aan discriminatie, of het buitensluiten van andere woningzoekenden. Een verhuurder moet niet buiten de wet acteren en moet evenmin op de stoel van de rechter gaan zitten en mag evenmin allerlei *proefprocessen* voeren om huurders met goed gedrag hun woningen uit te drijven.
- 3^e bij het **beoordelen van aanvragen** dient **ook kijken** naar (zeker) de (recente) **berichtgeving in de media/kranten**. Deze berichten geven een beeld van wat er speelt bij de desbetreffende corporatie en bij haar huurders.
- 4^e passend bij een toegelaten instellingen is een nieuw beleid inzake jaarlijkse huurverhogingen t.w.
 - als WOZ-waarde > 'inflatie+1%' dan huurstijging = 0%
 - als WOZ-waarde =< 'inflatie+1%' dan huurstijging maximaal 'inflatie+1%' minus WOZ-waarde
 - als huurstijging > wettelijke rente dan huurstijging maximaal wettelijke rente

Immers de **waardestijging** van een woning naast de geïncasseerde huur **maakt ook deel van de opbrengsten van het woningbezit uit**. Een toegelaten instelling hoeft toch geen winst te maken. Hun kerntaak is toch om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien; een kerntaak die corporaties niet mogen verwaarlozen; een kerntaak waarbij zeker het *tijdelijke huurcontract* niet de norm mag worden en zeker niet mag zijn; een kerntaak waar woningzekerheid bieden het doel moet zijn, d.w.z. het mag dan niet zo zijn dat deze huishoudens door o.a. de exploderende huurverhogingen hun woonruimten uit worden gedreven; **laat het ook een taakstelling van onze overheid en onze gemeenten zijn/worden, dat deze zich goed gedragende huurders niet dakloos worden gemaakt**.

⁹ Passage uit Tweede Kamer, vergaderjaar 2006–2007, 30 856, nr. 6;
"Verbetering positie en zeggenschap huurders":

"Alleen als een verhuurder een huurdersorganisatie op instellingsniveau heeft, hoeft hij niet met al zijn huurdersorganisaties te overleggen, ook niet met huurdersorganisaties op gemeenteniveau, maar kan hij volstaan met overleg met die huurdersorganisatie op instellingsniveau. Maar **hierop wordt een uitzondering gemaakt voor beleidsvoornemens die de directe levenssfeer van de huurders van de betreffende woningen raken**, daarover moet de verhuurder naast zijn huurdersorganisatie op instellingsniveau ook overleggen met de **huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplexen behartigt**.

De leden van de PvdA-fractie meenden dat huurdersorganisaties op complexniveau ook betrokken zouden moeten worden bij afspraken op het gebied van beheer en leefbaarheid van de directe leefomgeving. Deze leden stelden voor deze onderwerpen toe te voegen aan de lijst onderwerpen waar huurdersorganisaties op complexniveau inspraak op hebben."

Het is immers een overheidstaak om te zorgen voor woonruimten voor haar burgers; wonen is gewoon een recht^[10]. Dus zeker die er zelf niet in kunnen voorzien. Corporaties moeten dus gewoon ook stoppen met de verkoop van haar woningen. Zeker **corporatiewoningen mogen geen beleggingsobjecten** worden.

Dit past mijn inziens prima bij organisaties met een ANBI status. Zeker nu ook het wijzigingsvoorstel is, dat de corporaties bij onderlinge woningruil niet langer overdrachtsbelasting hoeven te betalen.

- 5^e alle corporaties moeten gewoon lid van *Aedes* zijn. Bij corporaties is geen ruimte voor buitenbeentjes zoals studentenhuisvesters. Voor alle corporaties zijn immers dezelfde wetten en regels van toepassing. Corporaties die zich hier niet aan willen houden moeten gewoon het 'bestel' verlaten.

Aedes moet gewoon het enige valide-instituut worden, dat namens de corporaties het woord namens de verhuurders voert; corporaties moeten niet van twee walletjes kunnen profiteren. Het algemeen belang is met zo'n insteek meer gediend.

- 6^e het is mogelijk een goed idee om een **mini-enquête** te **organiseren** "*wat is er mis (aan het gaan, of al misgegaan) in het onderwijs en bijbehorende huisvesting*" als de woningmarkt en de leefbaarheid door het blijven 'ronselen' van (buitenlandse) studenten zwaar onder druk is komen te staan en "*wat dit betekent voor het verhuurgedrag bij corporaties*" als deze corporaties zich dan ook nog eens keurig aan de wet- en regelgeving houden of gaan houden; dus *short stay*-contracten mogen wel tussentijds door huurders worden opgezegd; hoe lucratief blijft het dan om op deze wijze dan tijdelijk te verhuren; past het laten leegstaan van reguliere woningen wel bij een corporatie en bij enorme wachtlijsten; dien je hiermee als corporatie dan überhaupt het algemeen belang.

Zowel gemeenten als ondertussen ook onderwijsinstellingen beginnen te beseffen dat de woningmarkt met het 'ronselen' verder wordt ontwricht. Hospita spelen door onderwijzend personeel is toch

Zie de speciale regeling studentenhuisvesting in België;
nimmer zal een voormalig student aldaar dakloos worden.

- 7^e voorkom dat huurders buiten hun schuld om hun woning moeten verlaten. Gemeenten en/of overheid moeten eventueel **zich inspannen, dat dure scheefwoners elders een betaalbare en meer passende woning kunnen vinden**. Een verhuurder hoeft in een dergelijke situatie **niet extra te verdienen aan zo'n doorstroming** op de woningmarkt.

De afschaffing van de verhuurdersheffing kan ook bijdragen aan het (weer) betaalbaar krijgen van de sociale woningen. Evenals het afschaffen van het laten meewegen van de WOZ-waarden in het woningwaarderingstelsel puntensysteem; het drijft de huren op; het systeem is een visuele cirkel die de huren alleen maar doet stijgen en die het aantal betaalbare sociale woningen fors doet afnemen; zie nogmaals mijn 4^e suggestie.

¹⁰ **Artikel 21 Gw (grondwet)**

De zorg van de overheid is gericht op de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu.

Artikel 22 Gw

1 De overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid.

2 **Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.**

3 Zij scheidt voorwaarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding.

Uiteraard wordt het allemaal nog erger gemaakt, als de nog wel betaalbare sociale woningen worden verkocht; **in amper tien jaar** tijd zijn **zo'n 236.000 sociale woningen** door toegelaten instellingen^[11] **verkocht** ondanks de toen al zeer lange wachttijden.

Laat de regel rond verkoop niet zijn "ja, tenzij" maar "nee, mits". Beter is om verkoop eerst toe te staan, als de verhuurder al de nieuwe woningen heeft gerealiseerd. Nog beter is om geen verkoop van sociale woningen toe te staan, zolang de wachtlijsten van woningzoekenden zo enorm lang is.

Zie hiertoe wederom België. Het *woninghuurdecreet 2019* laat zien hoe België dit regelt; een wet waar *tijdelijke contracten* de norm zijn; zie inbreng: <https://www.internetconsultatie.nl/reparatie>.

¹¹ Eerder was al te lezen: opmerkelijke maar mogelijk al 'bekend' zijnde informatie afkomstig van CBS:
2018-2002 CBS - eigendomsverhouding: koop, sociale huur, particuliere huur
(sociale huur: 2002 → 186.300 woningen, 2018 → 108.620 woningen)
(verschil 77.680 | gemiddelde afname per jaar 4.855)
CBS - woningvoorraad naar kenmerken
(sociale huur: 2002 → 2.439.570 woningen, 2018 → 2.096.900)
(verschil 342.670 | gemiddelde afname per jaar 21.416)

Hoe groot is de impact van woononzekerheid; leven met tijdelijke contracten?

Mevrouw dr. C.J. Huisman^[12] was in haar dissertatie "Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands" al heel duidelijk, maar recent was zij hierin nog duidelijker; "Nu is zij nog stilliger in haar negatieve oordeel 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. **De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeslagen in het nadeel van de huurders**" (bron: De Volkskrant, 28 augustus 2021). Eerst is dit mogelijk als o.a. tijdelijke contracten ZONDER voorwaarden de norm zijn geworden en dat tijdelijke contracten in deze vorm op geen enkele manier hebben bijgedragen aan het oplossen van de enorme woningnood. Eerst kan men nu veel leren van hoe onze zuiderbuur **België** die **tijdelijke contracten** sinds 1 januari 2019 wel de norm laat zijn, maar dan wel **MET voorwaarden** om slechts *scheefwonen* en *te groot wonen* en *verhuur van eigen woning* tegen te gaan; *Woninghuurdecreet België 2019*.

¹² Zie dissertatie van dr. Carla Huisman:

"Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands"

↓ (google translate)

Steeds meer onzekerheid voor huurders, en het ergste moet nog komen

De positie van huurders in Nederland is de afgelopen jaren steeds onzekerder geworden en het ergste moet nog komen. Dat concludeert Carla Huisman in haar proefschrift. Zij voorziet een verdere, stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten, waardoor huren een onaantrekkelijk alternatief wordt, maar tegelijkertijd de enige optie is voor diegenen die niet de mogelijkheid hebben om te ontsnappen naar een koopwoning. Huisman hoopt dat haar conclusies het belang en de urgentie van bestaanszekerheid in de woonsituatie op de kaart zetten en dat ze ons helpen de impact van onzeker huren op het leven van mensen te begrijpen.

Huren in Nederland wordt in belangrijke mate meer precair (onzeker), stelt Huisman vast. De opeenvolgende invoering van telkens nieuwe tijdelijke contractvormen gaan zeer snel, evenals de aanhoudende stijgende huurverhogingen en de stijgingen van de aanvangshuren. Regels voor de huurbescherming, huurplafonds en onderhoud zijn in theorie nog steeds sterk, maar in de praktijk komt kennis van de regelgeving vrijwel niet voor en **de handhaving is zo zwak dat de regels grotendeels betekenisloos zijn geworden**.

Sinds 2013 is een expliciet ideologisch vertoog aanwezig, waarin tijdelijke huurcontracten worden verdedigd als aanjager van structurele hervorming van de huizenmarkt, concludeert Huisman. Zij toont aan dat de meerderheid van de jonge volwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft, in plaats van een permanent contract of eigenwoningbezit.

Huisman legt vast hoe in de afgelopen decennia het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten als instrument voor het oplossen van verschillende problemen op de woningmarkt leidde tot steeds meer uitzonderingen op de norm van het vaste huurcontract. **In 2016 volgde een stroomversnelling, toen het tijdelijke huurcontract voor twee jaar werd ingevoerd, zonder dat daar beperkende voorwaarden aan verbonden zijn**.

Alhoewel de Nederlandse huurbescherming in theorie nog vrij sterk zou moeten zijn, wordt deze op zeer grote schaal niet nageleefd, concludeert Huisman. Veel huurders en verhuurders zijn in het geheel niet op de hoogte van de regels. Tegelijkertijd wordt **het idee dat huurders in Nederland uitstekend of misschien zelfs te veel beschermd worden in stand gehouden**. Deze paradoxale situatie leidt ertoe dat huurders zelf verantwoordelijk worden gehouden voor het veilig stellen van hun huurrechten, wat in de praktijk zeer moeilijk tot onmogelijk blijkt te zijn. Dit draagt sterk bij aan het onzekerder worden van het huren en bedreigt de bestaanszekerheid van huurders.

De afgelopen decennia keert de publieke opinie zich steeds meer tegen huren, concludeert Huisman. Door het stimuleren van eigenwoningbezit en het benadrukken dat 'woningcorporaties zich weer zouden moeten gaan toeleggen op hun kerntaak' wordt huren in toenemende mate gezien als iets waar je maar kort mee te maken zou moeten hebben, bijvoorbeeld als een stap in de richting van een koophuis. Alleen mensen die arm zijn, of op een andere manier tot een 'probleemgroep' behoren zouden nog langdurig moeten huren. Een sociale huurwoning verwordt zo tot een soort uitkering.

Meer onderzoek naar het onzekerder worden van huren in Nederland is dringend nodig, stelt Huisman, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. De verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo'n rap tempo op, dat het onmogelijk is dat de wetswijzigingen te baseren op enige grondige evaluatie. De kracht van de Nederlandse huursector was **tot voor kort** dat deze bijna **evenveel bestaanszekerheid** bood als de koopmarkt. De afgelopen jaren wordt deze kracht echter snel afgebroken- en het zal niet makkelijk zijn om dit weer terug te draaien wanneer het eenmaal te laat is. **Het terugdraaien van de recente verruiming, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcontract van twee jaar, zou volgens Huisman een stap in de goede richting zijn**.

Proefschrift: [https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure\(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8\).html](https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8).html)

Tot zover. Mogelijk dat U met wat hier geschreven is Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van iedereen. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
dré hopmans
een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

Interessante of relevante video-links:

- 20210916 TK - rondetafelgesprek "Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties" (https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2021A04913)
- 20210925 BnnVara-Kassa "Je recreatiewoning moet plaatsmaken voor dure chalet: kan dat zomaar?" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571374>)
- 20211002 BnnVara-Kassa "Corporatie GroenWest zet wees geworden huurder uit huis zonder alternatief" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571777>) (zie ook pag.178 e.v.)



- 20210906 KroNcrv-Pointer "Help! Ik zoek een huurwoning" (https://www.npostart.nl/pointer/06-09-2021/KN_1727110)
- 20201223 NOS op 3 "op straat gezet na de dood van je ouder" (<https://www.youtube.com/watch?v=8sf2jkQKP8s>)
- 20210421 NOS op 3 "wachten, wachten, wachten op een woning" (<https://www.youtube.com/watch?v=7RBQ60O8SRs>)
- 20210911 NOS op 3 "woningnood - Zo ontstond de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=-S5IopCV0Ro>)
- 20210918 NOS op 3 "wooncrisis - Zo komen wij uit de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=9jioHgSTZQo>)
- 20210925 NOS op 3 "kijk terug: in gesprek over de wooncrisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=uEmLpOJXFSw>)



overige link: www.weeswijzer.org

- Bijlagen:
- 18- 20211115 [internetconsultatie “Wijzigingen RTIV n.a.v. evaluatie”](#)
 - 19- 20201014 AD “*Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdamers*”
 (“*direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.*”)
 - 20- 20211014 AD “*In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden*”
 (“Een paar jaar geleden werd ik mijn **studio uitgedreven** (...) Wanhopige telefoontjes werden)
 (beantwoord met **dreibrieven** (...) dus weggevoerd. (...) En snel, anders zouden ze de rechter)
 (inschakelen”)
 - 21- 20211014 AD “*Vijftien jaar ingeschreven voor sociale huurwoning, maar Robert (37) maakt steeds geen kans*”
 - 23- 20200215 AD “*Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming*”
 - 24- 20211005 [internetconsultatie: Regeling tijdelijke huurcontracten wezen](#)
 (<https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling>)
 - 25- [overzicht contractmogelijkheden | verschil campuscontract en jongerencontract](#)
 - 26- 20160701 [platform31 - beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten](#)
 - 30- 20121022 [dr.C.J.Huisman^{\[13\]} “Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands”](#) ↴

¹³ Zie dissertatie van dr. Carla Huisman:

“*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*”

↓ (google translate)

Steeds meer onzekerheid voor huurders, en het ergste moet nog komen

De positie van huurders in Nederland is de afgelopen jaren steeds onzekerder geworden en het ergste moet nog komen. Dat concludeert Carla Huisman in haar proefschrift. Zij voorziet een verdere, stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten, waardoor huren een onaantrekkelijk alternatief wordt, maar tegelijkertijd de enige optie is voor diegenen die niet de mogelijkheid hebben om te ontsnappen naar een koopwoning. Huisman hoopt dat haar conclusies het belang en de urgentie van bestaanszekerheid in de woonsituatie op de kaart zetten en dat ze ons helpen de impact van onzeker huren op het leven van mensen te begrijpen.

Huren in Nederland wordt in belangrijke mate meer precair (onzeker), stelt Huisman vast. De opeenvolgende invoering van telkens nieuwe tijdelijke contractvormen gaan zeer snel, evenals de aanhoudende stijgende huurverhogingen en de stijgingen van de aanvangshuren. Regels voor de huurbescherming, huurplafonds en onderhoud zijn in theorie nog steeds sterk, maar in de praktijk komt kennis van de regelgeving vrijwel niet voor en **de handhaving is zo zwak dat de regels grotendeels betekenisloos zijn geworden**.

Sinds 2013 is een expliciet ideologisch vertoog aanwezig, waarin tijdelijke huurcontracten worden verdedigd als aanjager van structurele hervorming van de huizenmarkt, concludeert Huisman. Zij toont aan dat de meerderheid van de jonge volwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft, in plaats van een permanent contract of eigenwoningbezit.

Huisman legt vast hoe in de afgelopen decennia het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten als instrument voor het oplossen van verschillende problemen op de woningmarkt leidde tot steeds meer uitzonderingen op de norm van het vaste huurcontract. **In 2016 volgde een stroomversnelling, toen het tijdelijke huurcontract voor twee jaar werd ingevoerd, zonder dat daar beperkende voorwaarden aan verbonden zijn.**

Alhoewel de Nederlandse huurbescherming in theorie nog vrij sterk zou moeten zijn, wordt deze op zeer grote schaal niet nageleefd, concludeert Huisman. Veel huurders en verhuurders zijn in het geheel niet op de hoogte van de regels. Tegelijkertijd wordt **het idee dat huurders in Nederland uitstekend of misschien zelfs te veel beschermd worden in stand gehouden**. Deze paradoxale situatie leidt ertoe dat huurders zelf verantwoordelijk worden gehouden voor het veilig stellen van hun huurrechten, wat in de praktijk zeer moeilijk tot onmogelijk blijkt te zijn. Dit draagt sterk bij aan het onzekerder worden van het huren en bedreigt de bestaanszekerheid van huurders.

De afgelopen decennia keert de publieke opinie zich steeds meer tegen huren, concludeert Huisman. Door het stimuleren van eigenwoningbezit en het benadrukken dat ‘woningcorporaties zich weer zouden moeten gaan toeleggen op hun kerntaak’ wordt huren in toenemende mate gezien als iets waar je maar kort mee te maken zou moeten hebben, bijvoorbeeld als een stap in de richting van een koophuis. Alleen mensen die arm zijn, of op een andere manier tot een ‘probleemgroep’ behoren zouden nog langdurig moeten huren. Een sociale huurwoning verwordt zo tot een soort uitkering.

Meer onderzoek naar het onzekerder worden van huren in Nederland is dringend nodig, stelt Huisman, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. De verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo’n rap tempo op, dat het onmogelijk is dat de wetswijzigingen te baseren op enige grondige evaluatie. De kracht van de Nederlandse huursector was **tot voor kort** dat deze bijna **evenveel bestaanszekerheid** bood als de koopmarkt. De afgelopen jaren wordt deze kracht echter snel afgebroken- en het zal niet makkelijk zijn om dit weer terug te draaien wanneer het eenmaal te laat is. **Het terugdraaien van de recente verruiming, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcontract van twee jaar, zou volgens Huisman een stap in de goede richting zijn.**

Proefschrift: [https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure\(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8\).html](https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8).html)

- NOS "Helpt aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk, 'flexibilisering schiet door'" (20201208)
(mw.Huisman: "een 'stille verschuiving' van vaste naar tijdelijke huurcontracten")
(mw. Huisman: "een nieuwe stap dat tijdelijke contracten de norm gaan worden, terwijl er
(geen bewijs voor is dat het werkt. (...) We beginnen in te zien dat de flexibilisering van de
(arbeidsmarkt te ver is doorgesloten, maar we doen hetzelfde bij de woningmarkt.")
- 31- 20210705 MinBZK ('tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan' & help huurder met vinden nieuwe woning)
"Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract,
maar dat is niet toegestaan."
- 33- 20190117 ecli:nl:rbnne:2017:4921
("Is sprake van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW of van
(een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn?")
↓ motivering rechter
("dat partijen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben gesloten met een minimale huurtermijn)
(van een jaar. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van rechtswege is geëindigd")
- 37- 20210828 VK "Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijn bij tijdelijke huurwoningen"
↳ VK "Het leven van flexhuurders staat stil. 'Kinderen krijgen stellen we maar uit'" (niet-aangehecht)
(mw.Huisman:
- "Zie het goed hoe deze wet een negatief effect heeft op de bestaanszekerheid. De reacties tonen aan dat
tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het raakt dertigers net zo hard."
- "Nu is ze nog stellig in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. 'De Wet Doorstroming Huurmarkt
moet worden afgeschaft. Er is niet één voordeel. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is
doorgesloten in het nadeel van huurders."
- "geen enkele indicatie' dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de
wetgever. 'Er zijn alleen tweederangs burgers ontstaan. Mensen die leven met angst en stress'
)
- 39- 20210708 Kences - "Een thuis voor iedereen" (samenvatting: doel-aanbevelingen- spoedpakket)
- 41- 20210815 Kences - Cijfers en feiten
(13 sociale studentenhuisvesters | 52.031 kamers | 36.180 zelfstandige eenheden)
- 42- 20201222 Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuisvesting) (zie pag.46-47, "Door de invoering ...")
"Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat
studentenhuisvesters als toegelaten instelling een shortstay-contract niet meer mogen sluiten
met internationale studenten voor zover het zelfstandige woonruimte betreft, maar dan juist
wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid,
tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub
a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het BW
bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag
opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).
Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een "contractmal" bij zelfstandige
woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch
wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2
BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende
student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke
omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student
voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle
stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen,
studentenhuisvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het
voorstel wat nu voorligt."
→ volstrekt onduidelijk wat de redenen voor studenten is om met dit resultaat in te stemmen.
- 51- 20210806 www.uu.nl
→ reserveringspagina woning voor internationale studenten; "The agreements have
fixed start and end dates. It is not possible to rent longer or shorter or cancel the
agreement prematurely" (aanbod afkomstig van Camelot, Xior en SSH)

- 53- 20171024 woonbond - "Huurders kunnen contractkosten terugvorderen"
- 54- 20171024 ↳ modelbrief Woonbond voor terugvorderen onterecht betaalde verhuurkosten
- 55- 20160704 AD "Waakhond waarschuwt studenten voor extra kosten"
- 56- 20160926 AD "Huurders krijgen oneerlijke nota's verhuurmakelaars"
 "De Hoge Raad zette vorig jaar een streep door de torenhoge bemiddelingskosten die verhuurmakelaars aan huurders vragen. Daarop is de wet aangescherpt."
 "De Woonbond heeft namens huurders al twintig rechtszaken lopen."
- 57- 20210406 AD "Boete van 80.000 euro voor huurbemiddelaar Amsterdam Housing"
- 58- 20191031 SSH - adviesaanvraag contract- en inschrijfkosten reguliere woningen
- 59- 20200102 BoKS - advies
 "terugbetalen van de contractkosten van alle huurcontracten na 1 januari 2015" (wegens verjaring)
- 61- 20200113 SSH - reactie op advies
 "Daarnaast adviseren jullie om de contractkosten van alle huurcontracten na 1 januari 2015 terug te betalen aan de betreffende huurders. Voor zover wij begrijpen adviseren jullie dit op grond van de veronderstelling dat de betreffende kosten niet (altijd) legitiem zouden zijn geweest. We nemen dit deel van het advies niet over, omdat we die veronderstelling niet delen. **We zijn ervan overtuigd dat de geheven contractkosten rechtmatig waren.** (...) We gaan dan ook niet over tot terugbetaling van de contractkosten."



Passage uit notulen ALV's huurderskoepel BoKS:

28.1.2020

Contract- en inschrijfkosten

Om juridische redenen wil SSH de contractkosten afschaffen en de inschrijfkosten verhogen. BoKS adviseerde om de contractkosten van de afgelopen paar jaar aan huurders terug te betalen, maar daarmee stemde SSH niet in. Er is afgesproken dat er nog nader overleg volgt.

Volgens Dré Hopmans mag SSH in het geheel geen contractkosten berekenen; daarover heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan. **SSH moet de contractkosten simpelweg terugbetalen.** Dit knelpunt zal dan ook worden besproken met de directie van SSH, zo geeft Daan Roovers aan. Vanuit de vergadering wordt gevraagd om de informatie van de Woonbond die hierover beschikbaar is, mee te nemen naar het gesprek met de directie.

13.10.2020

Over de contractkosten (zie notulen ALV d.d. 28-01-2020) is het laatste woord nog niet gezegd, meldt Jorrit van Wees. Omdat het antwoord van SSH, dat lang op zich liet wachten, nog niet goed genoeg was, heeft het bestuur van BoKS advies gevraagd aan de Woonbond. Jorrit zal opnieuw in gesprek gaan met SSH.

26.4.2021 (mailbericht aan lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies):

Beste leden,

Op 1 januari 2020 zijn de contractkosten bij de SSH afgeschaft. BoKS was hier een voorstander van en heeft ook in advies positief geadviseerd tegenover de wijziging. Daarnaast heeft BoKS geadviseerd om met terugwerkende kracht contactkosten van vorige jaren naar de huurder terug te betalen. De SSH is niet meegegaan in dit gedeelte van het advies.

Het bestuur heeft daardoor, **op advies van de woonbond**, een voorstel bij de SSH voorgelegd ter compensatie van de contractkosten. In dit voorstel staat dat ter compensatie het **budget voor de huurdersinitiatieven** vanaf 2021, inclusief het huidige kalenderjaar, van €30.000 naar €50.000 worden verhoogd. SSH is akkoord gegaan met dit voorstel. De desbetreffende documenten zijn bij deze mail gevoegd.

Mochten er nog vragen zijn over de tegemoetkoming contractkosten, dan horen wij het graag.

11.5.2021 (de deal)

Na overleg met het BoKS-bestuur heeft SSH de contractkosten afgeschaft. BoKS heeft erop aangedrongen om de contractkosten **terug te betalen**, maar dat is SSH **niet van plan**. Het zou namelijk (te) veel tijd en geld kosten om na te gaan of oud-huurders dan ook nog recht hebben op terugbetaling, en hoeveel mensen dat dan zijn. **Op advies van de Woonbond heeft Het BoKS-bestuur besloten om geen rechtszaak te beginnen, maar om SSH om 'wisselgeld' te vragen door voor te stellen om het budget voor het initiatievenfonds te verhogen van €30.000 naar €50.000 per jaar. Dáár is SSH wél op ingegaan; zodoende is er vanaf dit jaar meer geld beschikbaar voor initiatieven.**

-62- [20120406](#) [ecli:nl:hr:bv1767](#)

(Huur woonruimte. Inhoud en reikwijdte "niet redelijk voordeel" als bedoeld in art. 7:264 lid 1 BW. Als uitgangspunt geldt dat van "een niet redelijk voordeel" sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. Werkzaamheden en specifieke taak corporaties/toegelaten instellingen als bedoeld in Besluit Beheer Sociale Huursector zijn bij beoordeling gezichtspunt)

- [20120406](#) [↪ ecli:nl:phr:bv1767](#)

- [20100629](#) [↪ ecli:nl:ghams:2010:bn6936](#)

(Huurovereenkomst woonruimte. Welke kosten zijn servicekosten? Beding nietig? Niet redelijk voordeel in de zin van art. 7:264 BW)

- [20150616](#) [ecli:nl:rbams:2015:5624](#)

(Is beding in huurovereenkomst dat huurder een eenmalig bedrag van € 115 wegens administratiekosten verschuldigd is in strijd met artikel 7:264 BW? Kantonrechter oordeelt aan de hand van het criterium dat de Hoge Raad heeft geformuleerd in het arrest van 6 april 2012 (ECLI:NL:HR:2012:BV1767) dat het beding het redelijke overschrijdt en dus nietig is)

- [20151016](#) [ecli:nl:2015:3099](#)

(Prejudiciële vraag (art. 392 Rv). Huurbemiddeling met betrekking tot huur van woonruimte, art. 7:425 BW. Plaatsing van een te verhuren woning op de website van een bemiddelaar. Is aanspraak op loon een noodzakelijke voorwaarde? 'Dienen van twee heren', art. 7:417 lid 4 en art. 7:427 BW. Mogelijkheid van tegenbewijs)

- [20150904](#) [↪ ecli:nl:phr:1713](#)

- [20150212](#) [↪ ecli:nl:rbdha:2015:1437](#)

(Prejudiciële vraag aan de Hoge Raad op grond van artikel 392 RV of de overeenkomst, waarbij een verhuurder met een huurbemiddelaar is overeengekomen dat deze verhuurder om niet, op een website van de huurbemiddelaar, de woonruimte of woonruimten, die deze verhuurder wenst te verhuren, vrijblijvend mag plaatsen en dat na plaatsing op deze website voor een ieder kenbaar is dat deze woonruimte of woonruimten, althans vooralsnog, te huur zijn kwalificeert als een lastgevingsovereenkomst en/of als een bemiddelingsovereenkomst, zodat de huurder, gelet op het bepaalde in artikel 7:417 lid 4 BW, geen courtage verschuldigd is)

-65- [20170529](#) [ecli:rbams:2017:10682](#)

(Beoordeling of het in rekening brengen van administratiekosten van een woningbouwvereniging bij aanvang van de huur een niet redelijk voordeel oplevert als bedoeld in artikel 7:264 lid 1 BW)

- [20190329](#) [ecli:nl:rbams:2019:4205](#)

(Kantonrechter boordeelt of de bedingen in de huurovereenkomst, waarin is bepaald dat huurders een éénmalige vergoeding voor een website en voor schoonmaakkosten verschuldigd zijn, in strijd zijn met artikel 7:264 lid 1 BW. Verwijzing naar HR 6 april 2012)

↓

("schoonmaakkosten (...) De huurovereenkomst is al geëindigd op het moment dat de kosten gemaakt worden, zodat niet valt in te zien welk profijt een huurder daarvan heeft (...) een bedrag €100,00 (...) levert in zoverre een niet redelijk voordeel op en is nietig")

- [20201007](#) [ecli:nl:rbmne:2020:4245](#)

(Beding in Algemene bepalingen van verhuurder, dat de huurders bij het afsluiten van de huurovereenkomst verhuurkosten verschuldigd zijn, is niet redelijk voor zover deze kosten het bedrag van €5 te boven gaan en zal in zoverre nietig worden verklaard)

-71- verkoop sociale woningen in gemeente Utrecht (www.ad.nl & denuk.nl)

Woninghuurdecreet België 2019

(sub-titel: tijdelijke contracten de norm)

(zie inbreng: <https://www.internetconsultatie.nl/reparatie>)

-250-	2021	Folder <i>Het Vlaams Woninghuurdecreet voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019</i>
-252-	2021	Folder <i>Het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019</i>
-254-	2021	voorbeeld toelichting <i>Contract Bepaalde Tijd</i> (verhuurder <i>Hacosi</i>) Huurdersblad/ www.huurdersplatform.be
-255-	227	Eensgezindheid onder sociale huurders en verhuurders: tijdelijke huurcontracten zijn een bijzonder slecht idee
-258-	230	De Vlaming en zijn woning
-259-	231	De woonzekerheid in afbouw: recente wijzigingen in het sociaal huurstel (<i>opzeggingsmogelijkheid wegens te hoog inkomen en onderbezetting</i>) (<i>verstrengde voorwaarde van woningbezit</i>) (<i>invoering tijdelijke huurcontracten voor nieuw sociale huurders</i>)
-261-	232	Het nieuwe Huurdecreet onder de loep
-264-	232	<i>Op Kot</i>
-265-	233	De woonzekerheid in afbouw: de recente wijzigingen in het sociaal Huurstel (deel 3) (<i>teveel slaapkamers: opzegging of onderbezettingsvergoeding</i>)
-267-	234	De woonzekerheid in afbouw: de recente wijzigingen in het sociaal Huurstel (deel 4) (<i>verstrengde eigendomsvoorwaarde bij inschrijving, toewijzing en zittende sociale huurders</i>)
-269-	236	Rommelen in de sociale huur door wijziging na wijziging (<i>berekening sociale huurprijs, indeling huurderscategorieën, eigendomsvoorwaarde</i>) (<i>digitaal centraal inschrijvingsregister, weigeren sociale woning</i>)
-271-	237	Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet (ingående per 1 januari 2019) (<i>uitsluitend van toepassing zijn schriftelijke contracten die vanaf 1.1.2019 worden gesloten</i>)
-272-	237	Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet: duur en opzegging (opzegging door verhuurder voor persoonlijk gebruik, grote renovatiewerken, zonder motief maar met betaling schadevergoeding; opzegging door huurder)
-274-	237	Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet: vaak gestelde vragen
-276-	237	Nieuwe berekening voor sociale huurprijzen in de maak
-278-	239	Studentenhuisvesting in het Vlaamse woninghuurdecreet
-280-	242	Huisjesmelkerij in Leuven
-281-	2021	Woninghuurdecreet - Vulgariserende Toelichting Hoofdverblijfplaatsen
-325-	2021	Woninghuurdecreet - Vulgariserende Toelichting Studentenhuisvesting

Wijzigingen RTIV n.a.v. evaluatie

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) wordt gewijzigd i.v.m. de wijziging van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen (BTIV) naar aanleiding van de evaluatie. Deze wijzigingen zijn eveneens in consultatie gebracht (zie link onder). Uit de evaluatie volgt dat de hoofddoelen van de wet bereikt worden. Stelselwijzigingen zijn daarom niet nodig, maar de werking en toekomstbestendigheid kan verbeterd worden.

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	18-10-2021
Einddatum consultatie	15-11-2021
Status	Actief
Type consultatie	Ministeriële regeling
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerpen	Huren en verhuren

[Geef uw reactie op deze consultatie](#)

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

De wijzigingen zijn relevant voor met name woningcorporaties, hun raden van commissarissen, huurdersorganisaties, bewonerscommissies, individuele huurders, gemeenten, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborg Sociale Woningbouw.

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Het verwachte effect van de regeling is beter werkende, uitvoerbare, toekomstbestendige regelgeving voor corporaties, zodat zij hun vitale rol in de volkshuisvesting kunnen blijven spelen. Daartoe worden meer mogelijkheden geboden om lokaal maatwerk toe te passen, ruimte gegeven voor meer risicogericht toezicht en worden de administratieve lasten beperkt. Dit kan door detailregels en uitvoeringsvoorschriften in de Woningwet en onderliggende regelgeving te vervangen door meer algemene wettelijke principes, de stapeling aan dubbele waarborgen weg te nemen, en regels te vereenvoudigen en verduidelijken.

Waarop kunt u reageren

Er kan gereageerd worden op alle voorgestelde conceptwijzigingen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Downloads

[Concept regeling](#) 143 KB

RTIV - Wijzingsregeling n.a.v. evaluatie

[Ontwerp toelichting](#) 146 KB

RTIV - Nota van Toelichting

Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

[IAK](#) 54 KB

Beantwoording IAK-vragen RTIV

Effectentoetsen

[Effectentoets](#) 39 KB

RTIV - Regeldrukparagraaf Nota van Toelichting

Overige documenten

RTIV - Wijziging in renvooi (ter informatie) 960 KB

Externe bronnen

Consultatie BTIV

bron: www.internetconsultatie.nl

Consultatie Woningwet

bron: www.internetconsultatie.nl

Verslag evaluatie herziene Woningwet

bron: www.woningmarktbeleid.nl



Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers



Column

Het staat er echt: 700 euro voor een kamer van 13 vierkante meter. Op Zuid. Met een gedeelde keuken en gedeeld sanitair. Je zou denken dat je daar een heel huis voor kan huren. Niet dus. Als je een laag of gemiddeld inkomen hebt, kun je een betaalbare woning wel op je buik schrijven. Vooral jongeren worden de stad uitgedreven.

Brenda Stoter Boscolo 14-10-20, 09:00 Laatste update: 12:18

Dankzij mijn broertje Derwin ben ik verwickeld in een wanhopige huizenjacht. In aanmerking voor een koopwoning of particuliere woning komt hij niet vanwege zijn inkomen. Daarom maar sociale huur. Ik reageerde laatst namens hem. Plek 458. Voor een flatje in de Peperklip op Zuid. Wij mochten er vroeger niet eens komen, vanwege de criminaliteit, nu is het een gewilde woning.

Rotterdam is al jaren bezig met het opknappen van wijken. Officieel om een 'mooie mix tussen lage, midden en hogere inkomens te creëren', maar in de praktijk betekent dit dat mensen met een minder inkomen plaats moeten maken voor de rijkere, met name van buiten de stad. In de Afrikaanderwijk kunnen mensen wiens oude woning gesloopt wordt een nieuwe woning niet eens meer betalen.

Je merkt het vooral op Zuid, maar in heel Rotterdam is gentrificatie aan de gang. Laatst sprak ik een vrouw die al haar hele leven in West woont, net als haar vader en haar volwassen kinderen. Een van hen woont sinds kort weer noodgedwongen thuis. Haar schoondochter ook. Gescheiden leven terwijl je net een kind hebt gekregen, zie je het voor je? "De huurmarkt is totaal verrot", zei de vrouw.

Het wrange is dat haar familie daar iedereen kent, iedereen helpt, en zich al tig jaren inzet voor een veiligere en gezellige woonomgeving, samen met andere buurtbewoners. Modelburgers, een beetje het volkswijktype. En nu kan de jongere generatie oprassen.

Ook ik heb **dramatische herinneringen** aan de zoektocht naar een woning. Jarelang woonde ik in een studio in een studentencomplex. Toen SSH het gebouw overnam van Stadswonen, begonnen ze **direct met het versturen van oprotbrieven** naar alle afgestudeerden. We gaven allemaal hetzelfde antwoord: we willen wel, maar kunnen niet weg. Weet je wat SSH deed? **Dreigen met een rechtszaak**.

Na vijftien jaar op de wachtlijst van Woonnet, vond ik eindelijk een woning. Maar schrijf je je niet direct op je achttiende in, ben je jong en heb je geen topinkomen, dan word je uit je oude, vertrouwde buurt verdreven. Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes met havermelk en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers. Nog even en het is hier net Amsterdam.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/leuk-hoor-al-die-peperdure-flats-cafe-lattes-en-bakfietsmoeders-zonder-rasechte-rotterdammers~a6136ad4/>



In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden



Column

Een Rotterdams accent valt nogal op in Amsterdam. Ze vragen dan ook steevast waar ik precies woon. "Geboren en getogen op Zuid!", roep ik dan. En dan zie je hun ogen oplichten. Want het luxe Kop van Zuid kennen ze wel. Woon ik soms ook in een woontoren of nieuwbouwwijk? Natuurlijk niet. De middenmoter kan geen 1500 euro aan huur ophoesten. En sociale huurwoningen zijn er in de hele omtrek amper meer te krijgen.

Brenda Stoter 14-10-21, 21:30 Laatste update: 15-10-21, 12:44

Dat was vroeger wel anders. In de tijd waarin de hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen en Boulevard Zuid nog gewoon 'de Laan' werd genoemd, kon je moeiteloos een woning vinden op Zuid. In de Afrikaanderwijk bijvoorbeeld. Niemand wilde er wonen, maar jij wel. Want jij bent er geboren en getogen. Voor jou is het thuis.

Inmiddels zijn alle mensen die ik kende in de Afrikaanderwijk noodgedwongen verhuisd. Oude woningen moesten plaatsmaken voor nieuwbouw. Onbetaalbare woningen, dus verhuisden ze naar een andere wijk. Degenen die uit huis gingen, trokken naar een andere stad. "Rijk erin, armen eruit", vatte een kennis het Rotterdamse woningbeleid samen.

Machteloos

Eens, maar de meeste puin werd veroorzaakt door Den Haag. Door politici die onze volkshuisvesting aan de markt overlaten, waardoor beleggers en huisjesmelkers van buiten de stad alle woningen inpikken, en door de verhuurheffing. Woningcorporaties staan ook machteloos. In mijn geval verergerden ze zelfs het probleem. Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven door SSH. Wanhopige telefoontjes werden beantwoord met dreigbrieven. Geen student meer, dus wegwezen. Waarheen, dat interesseerde ze niet: ik moest en zou gaan, desnoods naar Schiedam. En snel, anders zouden ze de rechter inschakelen.

Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad

Je ongewenst voelen in je eigen stad: de 37-jarige Robert kan erover meepraten. Vijftien jaar staat de fysiotherapeut ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar nog steeds haalt hij de top 10 niet. Machteloos voelt hij zich, in een huis met een tijdelijk huurcontract en nul vooruitzichten op een vaste stek.

Als een aasgier

Zelf vond ik na vijftien jaar op de wachtlijst eindelijk een woning, toch ga ik aankomend weekend naar de woonopstand in de Afrikaanderwijk. Verandering eisen voor niet alleen de arme Rotterdammer, maar voor iedere starter, gescheiden ouder of gezin met een middeninkomen. Wij willen geen luxe nieuwbouw waar de zoveelste niet-Rotterdammer als een aasgier op afkomt. Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/in-de-tijd-waar-in-hoeren-en-dronken-zeelui-nog-op-katendrecht-liepen-kon-je-moeiteloos-een-woning-vinden~ab584dbb/>



Vijftien jaar ingeschreven voor sociale huurwoning, maar Robert (37) maakt steeds geen kans



▲ Robert (37) heeft zich ingeschreven. © van de Venen

Vijftien jaar ingeschreven staan voor een sociale huurwoning en dan nóg aangewezen zijn op de antikraakmarkt. Voor sommige Rotterdammers is het de keiharde realiteit. Ook Robert (37) zit in dat schuitje, maar boos of teleurgesteld wil hij zichzelf niet meteen noemen. "Wat overheerst, is een gevoel van machteloosheid."

Raymond Rotteveel 14-10-21, 13:30 Laatste update: 14-10-21, 14:35

In zijn tijdelijke woning klapt de 37-jarige fysiotherapeut z'n laptop open. "Ik zal je wat voorbeelden laten zien. Hier, gereageerd op een huurhuis in de Jagerslaan in Feijenoord. Positie 102 van 503. Ook in Feijenoord: plek 73 van 349. In Kralingen-Crooswijk, waar ik oorspronkelijk vandaan kom, nummer 17 van 433. En ze nodigen meestal alleen de eerste vijf uit voor een bezichtiging hè. Vergeet het dan maar."

Gekmakend noemt hij de zoektocht naar een sociaal huurhuis. Zelfs in een stad waar het relatief gezien nog meevalt met de wachtlijsten. Zo blijkt uit een eerder dit jaar gepubliceerd onderzoek van de NOS dat je in Utrecht gemiddeld elf jaar voor een sociale huurwoning in de rij staat. In Noord-Holland kan het langer dan zeventien (!) jaar duren, terwijl de wachttijd in Rotterdam 'slechts' ruim twee jaar bedraagt.

[Tegenwoordig kom ik niet eens in de buurt van een bezichtiging Robert \(37\)](#)

Flinke status

Toch is de praktijk een stuk weerbarstiger. "Zes jaar geleden kreeg ik nog weleens een huisje aangeboden. Tegenwoordig kom ik niet eens in de buurt van een bezichtiging. Je zou toch zeggen dat je een flinke status hebt opgebouwd als je vijftien jaar ingeschreven staat, maar dat valt vies tegen." Een belletje naar woningcorporatie Woonstad Rotterdam leert dat 'er momenteel veel urgente gevallen zijn'. Een ander profiel kan ook meespelen, laat een medewerkster weten: "Dan kun je als alleenstaande wel snel reageren, maar krijgt een gezin met een kind alsnog voorrang." Hoe frustrerend dat kan zijn, merkte Robert onlangs nog. "Ik had om acht uur 's avonds op iets gereageerd. Pats, tweede plek, jackpot! Eindelijk een goeie kans, dacht ik. Ik stond te dansen in de kamer. Een dag later was ik ineens gezakt naar de veertiende plek. Inmiddels sta ik 42ste van de 902. Dan hoor je dat er veel urgentieverklaringen zijn en dat snap ik best. Geef mensen die in een moeilijke situatie zitten alsjeblieft een huis, maar ik denk ook: en ik dan?"

Urgent

Woonstad-woordvoerder Eric Smulders verwijst naar het jaarrapport 2020 van de corporatie, waaruit blijkt dat het aantal woningzoekenden de laatste vijf jaar met 65 procent is toegenomen. Daarbij stuwt het aantal urgenten de wachttijd op van gemiddeld 35 naar bijna zestig maanden. "Dat verklaart voor een deel waarom je met zo'n lange inschrijvingstijd toch in de knel kan komen. De urgenten verdringen op dit moment de reguliere huizenzoekers. Maar de huidige wooncrisis is complex en heeft meerdere oorzaken. Een groeiend aantal inwoners, meer éénpersoons-huishoudens, statushouders, noem maar op. En het tekort aan woningen en de gebrekkige doorstroming spelen een grote rol. De markt zit op slot. Dat ligt niet aan de vraag, maar aan het aanbod. Wat dat betreft is het goed dat de mensen gaan demonstreren. Er moet een signaal aan Den Haag worden afgegeven."

Echt rust heb je in deze situatie natuurlijk nooit
Robert (37)

Wat rest voor Robert is de 'alternatieve' woonsector. "Ik heb nu een tijdelijk huurhuis met een opzegtermijn van drie maanden, dat is al stressvol. Binnenkort verhuis ik naar een antikraakwoning en daar krijg je vier weken van tevoren te horen dat je eruit moet. Als dat gebeurt, schiet je stresslevel meteen naar honderd. Ik kan er best goed mee omgaan, maar je vraagt je ook continu af waar je terecht gaat komen. Echt rust heb je in deze situatie natuurlijk nooit."

=====

Woonprotest in Rotterdam

Betaalbare huizen voor iedereen, investeren in volkshuisvesting, meer woningen voor mensen met een beperking en het bevrozen van huren voor vijf jaar. Het zijn enkele eisen van de actiegroepen en partijen die 17 oktober een landelijke protestmars in Rotterdam houden. Onder de naam Woonopstand wordt stelling genomen tegen het huidige woonbeleid en 'de wooncrisis die steeds meer mensen, jong en oud, huurders en kopers, raakt'. Er wordt gedemonstreerd tegen gedwongen verhuizingen, huisuitzettingen, dakloosheid, woningnood, lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en 'discriminerende regels' zoals de Rotterdamwet. In navolging van Amsterdam, waar een eerdere demonstratie (Het Woonprotest) in september ruim 15.000 mensen op de been bracht, hoopt de organisatie ook in Rotterdam 'een krachtig geluid' te laten horen: 'Wees solidair en strijd samen voor onze woontoeekomst'. Het programma van de Woonopstand begint om 14.00 uur in het Afrikaandepark op Zuid, waarna de mars om 15.30 uur over de Erasmusbrug richting Markthal (Blaak) gaat. Rond 17.00 uur wordt de demonstratie afgesloten.

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/vijftien-jaar-ingeschreven-voor-sociale-huurwoning-maar-robert-37-maakt-steeds-geen-kans~a0d55f4a/>



Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming



Studentenhuysvester SSH scherpt de regels voor zelfstandige huurwoningen aan. 32-jarigen moeten vanaf juni hun studio echt uit. Utrechter Dré Hopmans vindt dat de SSH huurders, ondanks een rechtsgeldig contract, op straat zet.

Dré Hopmans 15-02-20, 12:00

Met enige verbazing heb ik, als bezorgde Utrechter, het artikel gelezen over de plannen van de SSH om de regels voor huurwoningen aan te scherpen. In totaal kunnen vanaf juni 1500 zittende SSH-huurders in grote problemen komen. Deze huurders zijn met instemming van de SSH huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en met volledige huurbescherming aangegaan voor een 'goedkope', reguliere woning.

Het gaat om woningen die de SSH volgens de huidige wetgeving en de spelregels van de gemeenteraad via Woningnet moet aanbieden. Amper vijf jaar geleden verklaarde de SSH tegenover de rechter nog dat het om gewone woningen gaat, waar huurders kunnen blijven wonen zolang zij willen. En nu opeens niet meer.

Exit

Deze groep huurders hangt het zwaard van Damocles boven het hoofd. Het gaat om een definitieve exit zonder het aanbieden van andere passende woonruimte. Het vinden van passende woonruimte (bij andere verhuurders) was zo'n vijf jaar geleden nog wel mogelijk, maar is er nu door de algehele woningschaarste niet meer. Feitelijk worden de huurders met 'oude' contracten aan hun lot overgelaten.

Het kan toch niet zo zijn, dat een simpele beleidswijziging bij de verhuurder voldoende is om een eind te maken aan de volledige huurbescherming. Met de meest recente beleidswijzigingen komt de SSH terug op eerdere afspraken. In het meest recente beleidsstuk van de SSH valt te lezen: 'De SSH stapt af van contracten voor onbepaalde tijd' en ... 'deze [zelfstandige] woningen op den duur vrij kunnen maken voor studenten'. Voor studenten vrijmaken, lijkt duidelijk het einddoel te worden. Dat al dit handelen in strijd is met de wet, deert de SSH duidelijk niet. De minister heeft dit niet alleen wettelijk vastgelegd, maar heeft dit ook tijdens de behandeling van de huidige wetgeving in de kamer op 12 april 2016 uitgesproken: '[Bestaande contracten worden gerespecteerd](#)'.

Afsluitend. Als de huurbescherming door simpele beleidswijzigingen (nieuwe regels) verhuurders buitenspel is te zetten, dan moet iedere huurder zich echt zorgen gaan maken. Dat betekent een definitief einde van de huurbescherming. Zeker als verhuurders ook geen boodschap hebben aan wat door onze raadsleden is beslist. Eigen beleid en regels gaan dan boven wet- en regelgeving.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/opinie-ssh-houdt-zich-niet-aan-recht-op-huurbescherming~a5e0d13d/>

Onderwerp-internetconsultatie: Regeling tijdelijke huurcontracten wezen

Sub-onderwerp (moeilijke/ingewikkelde oplossing, zie Nederland):

- iedere woningzoekende heeft er vrede mee, als wees voorrang krijgt en zo niet dakloos wordt.
- een wees is niet dezelfde woningzoekende als iedere andere woningzoekende.
- ieders woonzekerheid niet (blijven) aantasten; wonen is grondrecht.
- dakloos worden is **aller zwaarste straf** in huurrecht; nog zwaarder voor wees.
- wees zet je niet op straat.
- wees alert, dat wezen deel van gezin uitmaken waarvan juist huurder is komen te overlijden.
- wees heeft recht op juiste en volledige informatie; intro '*nabestaandeloket*'.
- wees helpt je extra door bijv. omzetten van *woonduur* in *inschrijftijd*; eerst kan wees vanaf je 18^e levensjaar inschrijftijd opbouwen.
- wees biedt je **geen tijdelijk contract** aan, **maar woonzekerheid**.
- wees mag niet rechteloos zijn.
- verlies het morele en menselijke kompas niet uit het oog.
- mogelijk moet het een taakstelling van overheid/gemeenten worden.
- geen enkele gemeente heeft er baat bij, dat wees dakloos wordt; mogelijke schade mogelijk €100.000.
- wees scherp op wetten en regels.
- *huisvestingsverordening* (Hvv) **aanvullen met voorrangregels voor wezen**; hardheidsclausule mag evenmin ontbreken; bij inperking van *vrije vestiging* moet gemeenteraad dit via Hvv regelen. Corporaties zijn helemaal niet autonoom in toewijzen van 'wie wat voor hoelang mag huren' Nieuwe regels rond Hvv en *huisvestingswet 2014* niet bij iedere gemeente bekend, waarin bepaald is: gemeente mag geen (aparte) afspraken met corporaties meer maken, anders handelen in strijd met *huisvestingswet 2014* (zie 1^{ste} voetnoot).
- **art.7:268 BW** is **niet meer bij de tijd** (toen was woningnood niet zo groot als nu); kinderen willen wel 'uitvliegen', maar kunnen niet 'uitvliegen'; kinderen moeten soms als *boemerangkinderen* terugkeren; kinderen moeten wel medehuurder kunnen worden; **wezen niet laten vermorzelen** door art.7:268 BW; *toeslagen*-affaire niet door *wezen*-affaire laten opvolgen.
- wees scherp op *woonfraude* (voordringen, discrimineren van leeftijdsgenoten)

Sub-onderwerp (simpele/eenvoudigere oplossing, zie België):

- dezelfde problemen met wezen/achterblijvers in het verleden
- wezen mogen nu (als zij dit willen) huurcontract voortzetten; geen coulançe of verordening nodig om dit te regelen; **slechts de wens uitspreken om contract voort te willen zetten is voldoende**. Deze versoepeling sinds 2010 doorgevoerd. In België is de *menselijke maat* teruggekeerd.

Zie link: <https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling>

Instromer/nieuwkomer/starter (onzelfstandig → zelfstandig) (te weinig inschrijftijd bij Woningnet)

- | | |
|--------------------------|---|
| Mogelijkheden | (opbouw inschrijftijd) |
| - campuscontract | (art.7:274d BW) (4-7 jaar) |
| - jongerencontract | (art.7:274c BW; leeftijd tot 28 jaar)
(5 jaar+evt. 2 jaar extra)
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11a Hw) |
| - promovendicontract | (art.7:274e BW) (4-5 jaar) |
| - tijdelijk huurcontract | (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) tussentijds opzegbaar
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw) |
| - loting | (niet relevant) |
| - woningruil | (nvt; eerst moet er iets te ruilen zijn) |

Kanttekening: op voorzienbare gebeurtenissen kan men plannen om te verhuizen

Relevante vragen:

- hoeveel twintigers uit de stad Utrecht staan bij Woningnet ingeschreven?
- wat is hun gemiddelde inschrijftijd?

Relevant om te weten, als de gemiddelde inschrijftijd laag is, dan kan voorlichting een punt van aandacht vragen.

Doorstromer (zelfstandig → zelfstandig)

Redenen om te verhuizen/levensloopgebeurtenissen

- studie, arbeid, gezin
- scheiding, verweduwing, verlies baan

Vaak is de reden: een onvoorziene gebeurtenis kan het plan om te verhuizen verstoren.

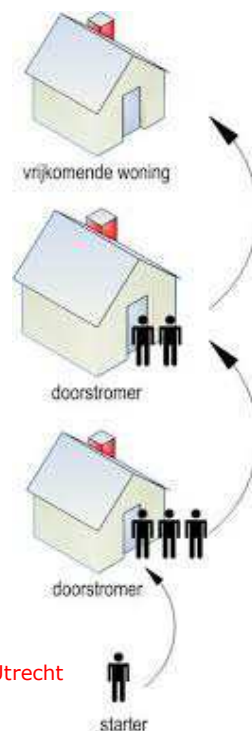
Mogelijkheden

- regulier zoeken (bij voldoende inschrijftijd)
(afhankelijk wel/niet gedeeltelijk behoud inschrijftijd)
(bij behoud 75%-inschrijftijd dan kan men na 2½ jaar weer doorstromen) **situatie regio Utrecht**
- woningruil (inschrijftijd Woningnet nvt; *huisjehuisje*)

spoedzoeker

- tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting (niet relevant)

Uitstromer (overlijden, verhuizen naar buiten de regio)



Verskil tussen *jongerencontract* en *campuscontract*; niet iedereen zal hiermee direct bekend zijn.

Jongeren met *jongerencontract*

- Doelgroep *alle jongeren*, die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt.
- Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
- Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
- Hoeven niets aan te tonen.
- Uitloop met 2 jaar mogelijk.
- Behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar;
jongerencontract kan een huurcontract voor onbepaalde tijd worden (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Doelgroep *alle (voltijds) studenten*.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; reden vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

In sommige gevallen is het voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

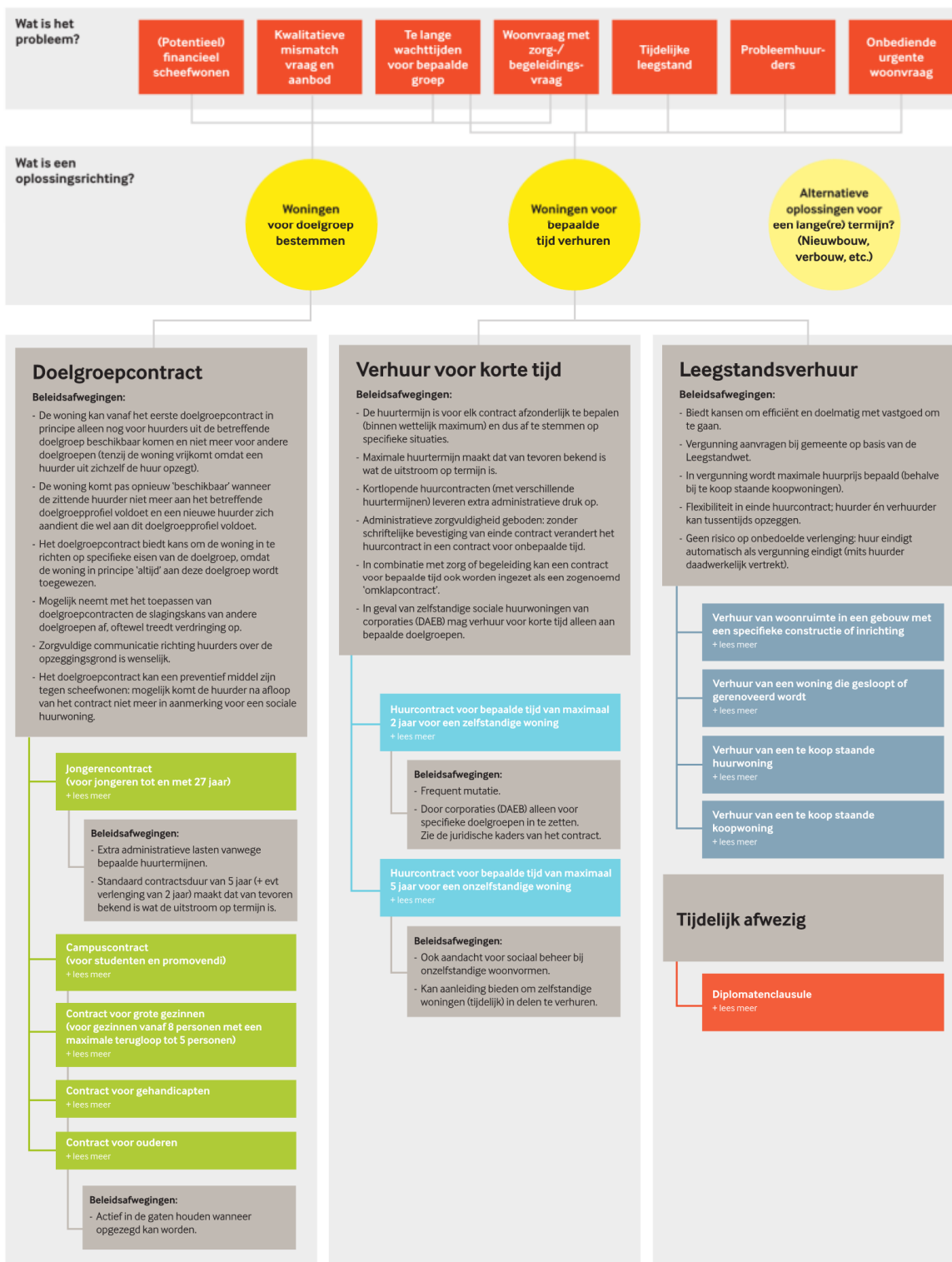
Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*; zgn. *jongerenwoning*.

Voor de volledigheid: jongeren zijn personen die nog niet de leeftijd van 28 jaar hebben bereikt.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.

Beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten

Klik op de contracten voor een toelichting op de juridische kaders en randvoorwaarden



Doelgroepcontract

Woonruimte voor een specifieke doelgroep

Soms heeft woonruimte een bestemming. De woningen moeten dan beschikbaar blijven voor een bepaalde doelgroep. Mensen die buiten deze doelgroep vallen mogen hier niet wonen.

Jongerencontract Voor wie: Jongeren tot 28 jaar Wat moet er in het huurcontract staan? <ul style="list-style-type: none">- De woonruimte is bestemd voor een jongere.- Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere. Of aan een student of promovendus. Duur contract Minimaal 5 jaar, met de mogelijkheid om met 2 jaar te verlengen. Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat u huurder in de woning woont. U kunt op zijn vroegst opzeggen tegen 5 jaar, of 7 jaar bij verlenging. Uw minimale opzegtermijn is dan 6 maanden. Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een voor de verhuur aan jongeren of promovendi.	Campuscontract Voor wie: Student of promovendus Wat moet er in het contract staan? <ul style="list-style-type: none">- De woonruimte is bestemd voor een student/ promovendus.- Na beëindiging van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een student of promovendus (of jongere) verhuurd. Duur contract Bent u verhuurder? Dan mag u de huurder jaarlijks om een bewijs van inschrijving van een opleiding vragen. Dit kan ook een verklaring van de onderwijsinstelling zijn, dat de huurder bezig is met een promotie, of voorbereiding daarvan. Bent u huurder? Dan moet u dit binnen 3 maanden doen. Doet u dat niet? Dan mag de verhuurder de huur opzeggen. Het campuscontract geldt alleen voor huurovereenkomsten die op of na 15 juli 2006 zijn afgesloten. Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat u huurder in de woning woont. Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.	Grote-gezinnencontract Voor wie: Gezinnen met 8 of meer personen Wat moet er in het contract staan? <ul style="list-style-type: none">- De woonruimte is bestemd voor een gezin van 8 of meer personen.- Bij beëindiging van het contract, wordt de woning opnieuw verhuurd aan een gezin van 8 of meer personen. Duur contract Bent u verhuurder? Dan mag u de huurder vragen om een afschrift uit de Basisregistratie personen. Hieruit moet blijken dat het huishouden uit 5 personen of meer bestaat. Bent u huurder? Dan moet u dit binnen 3 maanden aantonen. Doet u dat niet? Dan kan de verhuurder de huur opzeggen. Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen. Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat u huurder in de woning woont. Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.	Gehandicapten Voor wie: Mensen die als gevolg van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervinden Duur contract Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan: <ul style="list-style-type: none">- De woning is nodig voor een andere gehandicapte.- Geen van de huidige bewoners is gehandicapt.- De woning is bij de bouw ingericht of bestemd voor iemand met een handicap. Of de woning is na de bouw met wettelijke financiële steun aangepast voor iemand met een handicap. Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen. Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat u huurder in de woning woont. Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.	Ouderen Voor wie: Ouderen Duur contract Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan: <ul style="list-style-type: none">- De woning is nodig voor een andere oudere.- Geen van de huidige bewoners is een oudere.- De woning is onderdeel van een complex van zelfstandige woningen bij de bouw was dit complex al ingericht en bestemd voor ouderen. Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen. Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn. Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat u huurder in de woning woont. Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.
---	--	---	--	--

Leegstandsverhuur

Woonruimte staat tijdelijk leeg

Een woning kan tijdelijk leeg staan. Bijvoorbeeld omdat het huis te koop staat en de eigenaar of de huurder al is verhuisd. Ook kan het komen doordat de woning gesloopt of gerenoveerd moet worden. Het is mogelijk om deze woningen tijdelijk te huren of te verhuren, onder bepaalde voorwaarden.

Woonruimte in een gebouw met specifieke constructie of inrichting

Voorwaarden aan het gebouw

- Het gebouw heeft een specifiek doel, dat blijkt uit de constructie ervan of de inrichting. Zoals:
 - groepswoonwoning
 - verzorging of verpleging
 - logiesvoorziening
 - kinderopvang
 - onderwijs

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 10 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt. De huur kan ook tussentijds opgezegd worden.

Opzeggen huurder

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 10 jaar.

Is er sprake van een ontbinding van het huurcontract? Dan wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur verleend voor de duur van die ontbinding.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd wordt

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 7 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Opzeggen huurder

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 7 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een nieuwe vergunning is dus iets anders dan een verlenging van de huidige vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een te koop staande huurwoning

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in elk geval in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 3 maanden, maximaal 5 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Opzeggen huurder

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 2 maanden van tevoren doen.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de tijdelijke verhuur van een te koop staande woning.

Woonruimte in een te koop staande koopwoning

Voorwaarden voor verhuur

De woning moet aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

- het gaat om nieuwbouw;
- de vergunning is in de laatste 10 jaar maximaal 3 jaar verhuurd;
- in het jaar voordat de woning leeg kwam te staan, was de woning in gebruik van de eigenaar.

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat (1 juli 2013 is afgevoerd).

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 5 jaar. De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt, maar kan ook tussentijds opgezegd worden.

Opzeggen huurder

De gemeente verleent een vergunning voor 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een particuliere eigenaar krijgt maximaal voor 2 te koop staande koopwoningen tegelijk een vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Verhuur voor korte tijd

Verhuur voor een bepaalde periode

Soms is het mogelijk om een woning voor korte tijd te verhuren. Hiervoor gelden specifieke voorwaarden.

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
 - Huur duurt maximaal 2 jaar.
- Wat moet er in het contract staan?**
Een afgesproken huurtermijn van maximaal 2 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan 2 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u toetsen bij de huurcommissie. Dit is mogelijk zolang dat binnen de volgende termijnen doet:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
- Huur duurt maximaal 5 jaar.

Wat moet er in het contract staan?

Een afgesproken huurtermijn van maximaal 5 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd, ook als de eerste huurtermijn korter was dan 3 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Modelcontract

Op de website Platform31 vindt u een modelcontract voor een tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen voor maximaal 5 jaar.

Tijdelijk afwezig

Huurder of eigenaar is tijdelijk afwezig

Een huurder of eigenaar is soms tijdelijk niet aanwezig. Bijvoorbeeld vanwege werk of studie in het buitenland.

Diplomatenclausule

Voorwaarden

De huurder en verhuurder spreken van tevoren af van wanneer tot wanneer de huurder de woning kan huren. Na deze termijn moet de woning weer beschikbaar zijn voor de consumentelijke bewoner of voor de eigenaar. De tijdelijke huurder moet dus vertrekken.

Wat moet er in het contract staan?

Dat de woonruimte moet worden ontruimd bij afloop van de afgesproken termijn, zodat de eigenaar of een andere huurder er weer kan wonen.

Duur contract

Verlenging is mogelijk als de huurder en verhuurder voor het einde van de bepaalde termijn opnieuw een bepaalde huurperiode afspreken. De verhuurder moet hierin opzeggen tegen het einde van de afgesproken termijn.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.

Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.

Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

Insecure tenure

The precarisation of rental housing in the Netherlands

PhD ceremony: Ms C.J. Huisman

When: October 22, 2020

Start: 14:30

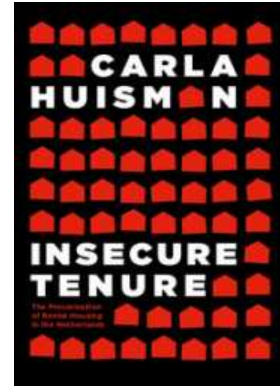
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

Co-supervisor: prof. dr. L.B. (Louise) Meijering

Where: Academy building RUG

Faculty: Spatial Sciences

Insecure tenure



Insecure Tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands

Secure housing is important for people's well-being. Uncertainty about if and when you will need to leave your home has a negative effect on ontological security, the psychological stability that people need to live a meaningful life. This thesis answers the question whether rental housing in the Netherlands, over the last twenty years, has become less secure. The conclusion is that Dutch renting is becoming precarious to a significant extent. The successive introductions of new temporary contract forms goes very quickly, as do the continuous steep rent increases and the increases of starting rents. Rules on security of tenure, rent ceilings and maintenance are in theory still strong, but in practice knowledge of these regulations is almost non-existent, and enforcement is so weak that the rules have become largely meaningless. Empirical evidence shows that the majority of young adults in Amsterdam has a temporary renting contract, rather than a permanent one or being an owner occupier. This process of increasing precarity of the Dutch rental sector, or in other words, precarisation, manifests itself simultaneously through three processes. These are the increasing widening of the situations in which temporary rental contracts are legally permitted, the non-enforcement of regulations and the overt discursive shift against renting in recent decades. Until recently the strength of the Dutch rental sector was that it offered almost as much security as buying a house. However, this strength is now being rapidly eroded – and it will not be easy to reverse this situation once it is too late.

Dissertation: [http://hdl.handle.net/\(...\)82-b17f-f0d400dd87f8](http://hdl.handle.net/(...)82-b17f-f0d400dd87f8)

Bron: <https://www.rug.nl/about-ug/latest-news/events/promoties/promoties-2020?hfId=117572>



Tijdelijk huren wint aan populariteit bij verhuurders:

"Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven"

Praktijkverhaal | 05-07-2021

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad levert nieuwe woonkansen op, zo leest de nieuwste kamerbrief over de huurmarkt. Ook het inzetten van tijdelijke contractvormen lijkt een kansrijk stukje van de puzzel. De Wet doorstroming huurmarkt moest doorstroming beter mogelijk maken én betere huurbescherming introduceren voor tijdelijke huurders. Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK, licht toe of dat in de praktijk ook zo uitpakt én vertelt wat er na de wetsevaluatie gebeurt.

Waarom is Wet doorstroming huurmarkt ingezet?



Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK. Bron: privéfoto

"Het moet voor iedereen mogelijk zijn om een passende woning te krijgen, ook bij veranderingen op het gebied van inkomen, werk en gezinssamenstelling. Doorstroming in de woningmarkt is cruciaal om het systeem goed te laten werken. Voor deze wet bestond er geen generiek tijdelijk huurcontract. Daarom kozen verhuurders ervoor om hun woning niet tijdelijk te verhuren of dit te doen met een contract naar aard van korte duur. Dit type contract is bijvoorbeeld bedoeld voor vakantieverblijf en kent daarom geen huurbescherming. Huurders die zo'n contract krijgen, hebben vaak te maken met hoge huurprijzen en onzekerheid over de lengte van hun verblijf.

Op 1 juli 2016 ging daarom de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in om flexibiliteit op de huurmarkt te bevorderen en de prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen te verbeteren. Deze wet introduceerde het tijdelijke huurcontract, waarmee huurders huurprijzbescherming krijgen en de aanvangshuur kunnen toetsen bij de Huurcommissie. Daarnaast geeft het de verhuurders zekerheid dat zij na maximaal twee jaar hun woning terugkrijgen. **Huurcontracten voor onbepaalde tijd zouden daarbij wel de norm moeten blijven, maar de hoop was dat het woningaanbod door de nieuwe wet zou groeien."**

Nu is er een evaluatie geweest van de huidige wet, wat waren de bevindingen? Levert de wet ook het gewenste resultaat op?

"Het aantal tijdelijke huurcontracten is flink toegenomen, zo blijkt uit de evaluatie. De wet maakt het onder andere mogelijk om doelgroepcontracten in te zetten voor jongeren, promovendi en grote gezinnen. Dit ervaren huurders en verhuurders als zeer positief. We verwachten dus dat mensen vaker een tijdelijk huurcontract krijgen in plaats van een huurcontract naar aard van korte duur. Maar mogelijk krijgen huurders een tijdelijk contract in plaats van een contract voor onbepaalde tijd. Het tijdelijke contract fungeert dan als een soort proefperiode. Het levert meer onzekerheid op, omdat je mogelijk na twee jaar alsnog moet zoeken naar een andere woning. En dat is lastig in de huidige markt.

Ook verhogen verhuurders vaak de aanvangshuur voor de volgende huurders, wat ten koste gaat van de betaalbaarheid van de woning. Dit wordt deels veroorzaakt door de schaarste in de markt, maar lijkt ook een ongewenst neveneffect van deze wet te zijn. **Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."**

Wat kunnen we in de toekomst verwachten rondom tijdelijke huur?

"Gezamenlijk moeten we met conclusies en vervolgstappen komen naar aanleiding van de evaluatie, ook met het oog op mogelijke aanpassingen in de wet om bijvoorbeeld ongewenste neveneffecten te beperken. Op welke manier en wanneer dit gebeurt, is aan de Tweede Kamer en vermoedelijk een volgend kabinet.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven om huurders zekerheid te geven over hun huisvesting en huur. Voldoende aanbod in de huursector is nodig om dit ook voor elkaar te krijgen. Daarom wordt er hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen om doorstroming van huur naar koop mogelijk te maken, naast het toevoegen van nieuwe huurwoningen aan de voorraad.

We gaan verder in gesprek met de huursector om via een convenant meer transparantie te krijgen over aanvangshuurprijzen, zodat huurders weten wat ze krijgen voor de gevraagde huur. Zo kunnen ze weloverwogen de keuze maken of ze de woning willen en kunnen huren. De evaluatie van de wet kan nog tot andere aanpassingen leiden, maar dit wordt eerst in de Tweede Kamer besproken."

Wat kunnen huurders en verhuurders verder doen?

"Laat als huurder je aanvangshuurprijs toetsen bij de Huurcommissie als je twijfels hebt over de hoogte daarvan. Let verder op de minimumtermijn in een tijdelijk contract; dit is niet toegestaan. Ga bij een tijdelijk huurcontract tijdig op zoek naar een nieuwe woonruimte om te voorkomen dat je deze bij het aflopen van het contract nog niet hebt gevonden.

Voor verhuurders geef ik mee: indien je van plan bent de woning voor langere tijd te verhuren, maak dan gebruik van het contract voor onbepaalde tijd. Verhuur je toch met een tijdelijk contract, help de huurder dan met het vinden van vervolghuisvesting bijvoorbeeld door te zoeken in het eigen netwerk of met behulp van de branchevereniging."

Bron:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/praktijkverhalen/2021/07/05/tijdelijk-huren-wint-aan-populariteit-bij-verhuurders-huurcontracten-voor-onbepaalde-tijd-moeten-wel-de-norm-blijven>



Instantie Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak 19-12-2017
Datum publicatie 17-01-2019
Zaaknummer 6229710 CV EXPL 17-9882
Rechtsgebieden Civiel recht
Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig
Op tegenspraak
Inhoudsindicatie

"Is sprake van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW of van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn?"

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl
WR 2019/34 met annotatie van P.G.A. van der Sanden

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling Privaatrecht
Locatie Groningen
Zaak\rolnummer: 6229710 CV EXPL 17-9882

Vonnis van de kantonrechter van 19 december 2017

in de zaak van

1. [eiser sub 1],
wonende te [plaats],
2. [eiser sub 2],
wonende te [plaats],
eisers, hierna [eiser sub 1] , [eiser sub 2] en gezamenlijk [eisers] te noemen,
gemachtigde: mr. E.Tj. van Dalen, die kantoor houdt te Groningen,
tegen

1 [gedaagde sub 1],
wonende te [plaats],
2. [gedaagde sub 2],
wonende te [plaats],
gedaagden, hierna [gedaagde sub 1], [gedaagde sub 2] en gezamenlijk [gedaagden] te noemen,
gemachtigde: mr. D.J. Ruessink.

1 Het procesverloop

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 1 augustus 2017;
- de conclusie van antwoord van 12 september 2017;
- de conclusie van repliek tevens wijziging van eis van 17 oktober 2017;
- de conclusie van dupliek van 14 november 2017.

Ten slotte is vonnis bepaald op heden.

2 De feiten

2.1.

De kantonrechter gaat bij de beoordeling van het geschil uit van de volgende feiten die tussen partijen vaststaan omdat ze enerzijds zijn gesteld en anderzijds niet of niet voldoende zijn betwist.

2.2.

Op 16 december 2016 hebben [eisers] als verhuurders met [gedaagden] als huurders een huurovereenkomst gesloten ter zake van de woning aan de [straat] te [plaats] . In de akte waarin die overeenkomst is vastgelegd, is onder meer het volgende bepaald:

Duur, verlenging en opzegging

2.1

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een minimale periode van 12 maanden. Ingaande op 1 oktober 2016 en eindigende op 29 september 2017.

2.2.

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen, tenzij nadrukkelijk bepaald in artikel 9 van deze huurovereenkomst.

[...]

2.4.

Beëindiging van de overeenkomst dor opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. [...]

2.3.

Op 6 april 2017 heeft [eiser sub 2] [gedaagden] een brief gestuurd waarin onder meer is te lezen:
*"Wellicht ten overvloede maar voor mij als verhuurder volledigheidshalve, wil ik jullie er op wijzen dat de tijdelijke huurovereenkomst inzake de woonruimte aan de [straat] te [plaats] welke door jullie van mij wordt gehuurd conform huurovereenkomst eindigt op 29 september 2017.
Van verlenging van de duur van de huurovereenkomst kan op geen enkele wijze sprake zijn."*

2.4.

De gemachtigde van [eisers] heeft op 1 mei 2017 onder andere als volgt gereageerd:
"De huurovereenkomst tussen u en cliënten biedt uitdrukkelijk niet de mogelijkheid voor cliënten om tussentijds over te gaan tot opzegging, waarbij ik naar art. 2.2 van de huurovereenkomst verwijs. In dit artikel wordt voor beide partijen de mogelijkheid voor tussentijdse opzegging uitdrukkelijk uitgesloten. Nu de mogelijkheid voor tussentijdse opzegging aan de zijde van cliënten is uitgesloten geldt de huurovereenkomst tussen u en cliënten niet als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt maar als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die niet eindigt door het enkel verloop van de huurtijd. Na het verloop van de bepaalde tijd geldt de gesloten huurovereenkomst van rechtswege als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Anders gezegd, na 29 september 2017 geldt de huurovereenkomst tussen u en cliënten van rechtswege als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Instemming van (een van beide) partijen is hiervoor niet vereist, zodat ook uw brief van 6 april 2017 hieraan geen afbreuk doet."

2.5.

Partijen hebben daarna nader gecorrespondeerd. [gedaagden] hebben de woning niet op 29 september 2017 ontruimd en verlaten, hetgeen voor [eisers] reden is geweest om onderhavige procedure te starten.

3 De vordering en het verweer

3.1.

[eisers] vorderen (na wijziging van eis):

I. te verklaren voor recht dat de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot het perceel [straat] te [plaats] zal eindigen per 29 september 2017;

II. [gedaagden] te veroordelen om binnen twee weken na betekening van het in deze te wijzen vonnis de door hen gehuurde woning aan de [straat] te [plaats] met het hunne en de hunnen te verlaten en met overgifte van de sleutels ter vrije beschikking van eisers te stellen;

III. [gedaagden] te veroordelen in de kosten van het geding.

3.2.

[eisers] leggen aan hun vordering ten grondslag, samengevat weergegeven, dat partijen een huurovereenkomst voor bepaalde tijd hebben gesloten die ex (het door de Wet doorstroming huurmarkt gewijzigde) artikel 7:271 BW van rechtswege is geëindigd op 29 september 2017, doordat [eisers] [gedaagden] tijdig schriftelijk hebben bericht dat de huurovereenkomst niet zal worden verlengd. [eisers] stellen dat het artikel in de huurovereenkomst waarin is bepaald dat tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst niet mogelijk is, niet betekent dat daardoor geen huurovereenkomst voor bepaalde tijd is overeengekomen. Dat artikel is volgens [eisers] nietig. [eisers] stellen dat [gedaagden] ermee bekend waren dat de woning zal worden gesloopt en de huurovereenkomst daarom voor een bepaalde tijd werd aangegaan.

3.3.

[gedaagden] voeren verweer en concluderen:

Primair:

I. [eisers] in onderhavig geding niet-ontvankelijk te verklaren, althans de vorderingen af te wijzen;

II. Voor recht te verklaren dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst niet wordt beheerst door de WDH en derhalve geldt als een huurovereenkomst die niet eindigt door het enkele verloop van de huurtijd;

Subsidiair, voor zover de WDH wel van toepassing is:

III. Te verklaren voor recht dat [eisers] jegens [gedaagden] geen beroep kunnen doen op de beëindiging van de huurovereenkomst top grond van de WDH in verband met strijd met artikel 6:248 BW;

Meer subsidiair, voor zover de WDH wel van toepassing is:

IV. Te verklaren voor recht dat de huurovereenkomst eindigt op de eerste dag van de maand na verloop van één volle kalendermaand gerekend vanaf de datum van het vonnis;

Zowel primair, als subsidiair, als meer subsidiair:

V. [eisers] hoofdelijk te veroordelen in de kosten van deze procedure aan de zijde van [gedaagden] , waaronder zo mogelijk een bedrag aan salaris voor de gemachtigde;

VI. [eisers] hoofdelijk te veroordelen tot betaling van de nakosten aan [gedaagden]

3.4.

Tot hun verweer voeren [gedaagden] aan, samengevat weergegeven, dat de huurovereenkomst die partijen hebben gesloten een huurovereenkomst is voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode en geen huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW. Ter onderbouwing van die stelling voeren zij aan dat niet is beoogd om de woning voor een bepaalde tijd te verhuren en in de huurovereenkomst is bepaald dat de huurovereenkomst niet door de huurders tussentijds kan worden opgezegd, hetgeen bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet rechtsgeldig kan worden overeengekomen. [gedaagden] stellen dat, nu geen sprake is van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271 lid BW, deze niet van rechtswege eindigt. Voor zover er wel sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 BW, stellen [gedaagden] dat artikel 6:248 BW eraan in de weg staat om een beroep te doen op de nietigheid van artikel 2.2 van de huurovereenkomst. Daartoe voeren zij aan - zo begrijpt de kantonrechter - dat het onredelijk is dat [eisers] door de nietigheid van het artikel in te roepen, kunnen bewerkstelligen dat de huurovereenkomst is aan te merken als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 BW.

4 De beoordeling

4.1.

Het gaat in deze procedure, samengevat weergegeven, om de vraag of de huurovereenkomst die partijen hebben gesloten is te kwalificeren als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW en derhalve van rechtswege op 29 september 2017 is geëindigd. De kantonrechter overweegt als volgt.

4.2.

In artikel 7:228 lid 1 BW is bepaald dat een huurovereenkomst die voor bepaalde tijd is aangegaan eindigt wanneer die tijd is verstreken zonder dat daartoe een opzegging vereist is. Artikel 7:271 lid 1 BW is door de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 gewijzigd. In dat artikel is sinds 1 juli 2016 bepaald dat, in afwijking van artikel 7:228 lid 1 BW, een huurovereenkomst voor de duur van langer dan twee jaar (in geval van een zelfstandige woonruimte) of vijf jaar (in geval van onzelfstandige woonruimte) niet door het enkel verloop van de huurtijd eindigt. Dat betekent dat de wet sinds 1 juli 2016 de mogelijkheid biedt om huurovereenkomsten voor de duur van minder dan twee c.q. vijf jaar te sluiten die van rechtswege eindigen. Anders dan voor de wijziging van artikel 7:271 lid 1 BW, is in die gevallen dus geen opzegging (en een wettelijke opzeggingsgrond) meer vereist.

4.3.

De huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt moet worden onderscheiden van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn, zoals deze voor de wetswijziging ook gebruikelijk was. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt is gericht op een maximale duur van de huurperiode. Op die manier heeft de verhuurder de garantie dat de huurovereenkomst na de overeengekomen periode eindigt (dan wel kan eindigen), terwijl de huurder aan de andere kan niet gebonden kan zijn aan een minimale huurperiode en de huurder daarom de huurovereenkomst tussentijds kan opzeggen. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode is daarentegen gericht op een minimale huurperiode. De verhuurder heeft de garantie dat hij een woning in ieder geval een bepaalde periode aan dezelfde huurder verhuurt, terwijl de huurder de garantie heeft dat de huurovereenkomst na die minimale huurperiode niet van rechtswege eindigt maar alleen kan eindigen door opzegging (voor zover er zich een wettelijke opzeggingsgrond voordoet), wederzijds goedvinden of ontbinding. Deze huurovereenkomsten bieden de verhuurder en de huurder dus beide (gelijke) voordelen en nadelen. De verhuurder heeft het recht om de huurder aan een minimale of maximale huurperiode te houden en de huurder heeft aan de andere kan het recht om de minimale huurperiode te verlengen en de maximale huurperiode te verkorten.

4.4.

De wetgever heeft met de Wet doorstroming huurmarkt en daarmee de wijziging van artikel 7:271 lid 1 BW niet bedoeld om de bestaande mogelijkheden van de verhuurders en de huurders te doorkruisen, maar heeft bedoeld om de mogelijkheden uit te breiden, waardoor het sluiten van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn ook nog mogelijk is sinds de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (*Kamerstukken II* 2016/17, 2016Z21475, 653).

4.5.

De kantonrechter begrijpt uit de stellingen van partijen dat [eisers] zich op het standpunt stellen dat zij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd hebben gesloten als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW (en deze dus van rechtswege eindigt) en dat [gedaagden] zich op het standpunt stellen dat zij een huurovereenkomst hebben gesloten voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn (en deze dus niet van rechtswege eindigt). Om de vraag te kunnen beantwoorden of partijen een bepaalde tijd huurovereenkomst hebben gesloten die van rechtswege eindigt, zal moeten komen vast te staan wat partijen precies zijn overeengekomen. De kantonrechter zal daarom de overeenkomst tussen partijen uitleggen.

4.6.

Bij de uitleg van de overeenkomst geldt dat de vraag hoe in een schriftelijke overeenkomst de verhouding van partijen is geregeld en of deze een leemte bevat die moet worden aangevuld, niet kan worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van de akte. Het komt aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de gebruikte bewoordingen mochten toekennen en op wat zij daaromtrent redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kunnen omstandigheden een rol spelen als de maatschappelijke kringen waartoe partijen behoren en de rechtskennis die van hen verwacht mag worden en de omstandigheid dat partijen al dan niet professioneel opererende professionele partijen zijn. Bij de uitleg zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de redelijkheid en billijkheid meebrengen telkens van beslissende betekenis (HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981: AG4158 *Ermes/Haviltex*, HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427 *DSM/Fox* en HR 5 april 2013, ECLI:NL: HR:2013:BY8101 *Lundiform/Mexx*).

4.7.

De kantonrechter slaat bij de uitleg van de huurovereenkomst allereerst acht op tekst van de akte waarin die huurovereenkomst is neergelegd. Ten aanzien van de huurperiode is opgenomen dat dat de huur voor een *minimale* periode van 12 maanden wordt aangegaan. Daarnaast is in de huurovereenkomst bepaald dat tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst niet mogelijk is, hetgeen partijen bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet rechtsgeldig kunnen overeenkomen. [eisers] stellen dat zij een minimale huurtermijn in de huurovereenkomst hebben opgenomen omdat zij voornemens waren de woning te slopen, maar nog niet wisten wanneer dit plaats zou vinden en op deze manier de mogelijkheid openlieten om de huurovereenkomst te verlengen. Zij stellen niet wat zij precies met [gedaagden] over de inhoud van de huurovereenkomst (en daarmee de duur) hebben besproken en dat klemt temeer omdat [gedaagden] hebben weersproken dat [eisers] een huurovereenkomst voor bepaalde tijd wilde sluiten vanwege sloopplannen. [eisers] hebben ook geen overige stellingen aangedragen die erop duiden dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst een huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor ogen hadden.

4.8.

Voor zover de stelling van [eisers] dat zij een minimale huurtermijn hebben opgenomen in de huurovereenkomst vanwege sloopplannen juist is, laat dat onverlet dat bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd de huurders de mogelijkheid moeten hebben om tussentijds de huurovereenkomst op te zeggen, hetgeen [eisers] juist hebben uitgesloten. [eisers] kunnen wel achteraf de nietigheid van deze bepaling inroepen, maar het gaat er bij de uitleg van de huurovereenkomst om wat partijen hebben bedoeld en in het verlengde daarvan welke betekenis [gedaagden] gedurende de huurperiode aan de bewoordingen van de bepalingen met betrekking tot de minimale huurperiode en de onmogelijkheid om op te zeggen hebben mogen toekennen. Zeker nu de kantonrechter begrijpt dat de huurovereenkomst door [eisers] is opgesteld en niet is weersproken dat zij zijn bijgestaan door een deskundige op het gebied van sluiten van huurovereenkomst, namelijk een makelaar. De kantonrechter is van oordeel dat [gedaagden] in beginsel uit die bepalingen, in onderlinge samenhang en verband bezien, hebben mogen afleiden dat zij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode waren overeengekomen. Daarbij betreft de kantonrechter dat in de akte waarin in de huurovereenkomst is neergelegd is te lezen op welke manier de huurovereenkomst kan worden opgezegd en dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode (in ieder geval) na die minimale huurperiode opzegbaar is.

4.9.

Een redelijke uitleg op grond van de bovenstaande feiten en omstandigheden in onderlinge samenhang en verband beschouwd leidt ertoe dat partijen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben gesloten met een minimale huurtermijn van een jaar. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van rechtswege is geëindigd en daarom de vordering van [eisers] zal worden afgewezen.

4.10.

De door [gedaagden] gevorderde verklaring voor recht kan niet worden toegewezen, omdat [gedaagden] een dergelijke vordering bij eis in reconventie had moeten indienen, hetgeen hij heeft nagelaten.

4.11.

Als de in het ongelijk te stellen partij zullen [eisers] worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. De nakosten zijn toewijsbaar tot een bedrag van €87,50.

5 De beslissing

De kantonrechter

5.1.

wijst de vordering af;

5.2.

veroordeelt [eisers] in de kosten van het geding, aan de zijde van [gedaagden] tot aan deze uitspraak vastgesteld op €300,00 voor salaris van gemachtigde en €87,50 aan nakosten;

5.3.

verklaart dit vonnis voor wat betreft de veroordeling onder punt 5.2 uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. W. Huizing, kantonrechter, en op 19 december 2017 uitgesproken ter openbare terechtzitting in aanwezigheid van de griffier.

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBNNE:2017:4921>

Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurwoningen

Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen in tijdelijke huurcontracten. Ze eisen dat nieuwe huurders minimaal zes of twaalf maanden huur betalen, ook als ze eerder weg willen. Deze minimale huurtermijn, die niet rechtsgeldig is, leidt tot extra onzekerheid en verwarring bij huurders in een toch al overspannen woningmarkt.

Xander van Uffelen en Fleur de Weerd 28 augustus 2021, 05:00



Nieuwbouw aan de Zuidas in Amsterdam. Beeld: Bertinda van Dam / HH

Bij een inventarisatie door *de Volkskrant* onder ruim driehonderd huurders van tijdelijke woningen maakten ruim honderd huurders melding van zo'n omstreden constructie. De krant heeft enkele contracten opgevraagd en aan deskundigen voorgelegd. Zij stellen dat de opzegtermijnen in de contracten niet rechtsgeldig zijn.

Vijf jaar geleden werd de huurwet versoepeld: huisbazen mogen hun woningen ook tijdelijk verhuren. Onderzoek van *de Volkskrant* brengt voor het eerst de gevolgen van tijdelijke huur voor bewoners in beeld. De flexhuurders vertellen over een nomadenbestaan vol uitgestelde levenskeuzes. **Je voelt je opgejaagd wild.**

De huurder hoeft zich dus niet aan zo'n clausule te houden en mag het contract gewoon met een maand opzegtermijn beëindigen, zegt hoofddocent huurrecht Jaap Dammingh van de Radboud Universiteit na bestudering van de contracten. Van zo'n formulering kan wel een afschrikwekkende werking uitgaan, zegt hij. Dammingh adviseert huurders zich goed te laten informeren over hun rechten.

'We zien dit soort constructies regelmatig', zegt jurist Robbert Knegtering van huurdoctors.nl, een juridisch kantoor dat huurders bijstaat. 'Dit mag gewoon niet en is dus nietig.'

'De verhuurder snoept zo van twee walletjes', vindt advocaat huurrecht Elout Korevaar. 'De bescherming voor huurders verdwijnt, maar ze verliezen ook het recht om eerder te vertrekken.'

Rechtszaken

De wet maakt het sinds 2016 mogelijk om woningen tijdelijk te verhuren, voor een periode van 24 maanden. De rechten van huurders gingen daarmee achteruit. Rechters tonen zich kritisch over deze wetswijziging, schetst Korevaar. Al enkele huurders spanden met succes een rechtszaak aan vanwege de lange opzegtermijnen en wisten hun tijdelijke huurcontract daardoor om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd. De rechter oordeelde dat de verhuurder door een lange opzegtermijn te gebruiken in feite een contract voor onbepaalde tijd had opgesteld.

Veel huurders kennen hun rechten niet. De wetgeving is volgens Knegtering zo ingewikkeld geworden dat huurders vaak niet eens weten wat voor type contract ze hebben. Sommige verhuurders maken daar misbruik van en zaaien nog wat extra verwarring. 'Ze gebruiken termen door elkaar zodat onduidelijk is of het een tijdelijk contract is of geven bijvoorbeeld een minimaal contract, maar zeggen mondeling dat het eerste jaar maximaal is. Zo kunnen ze een positie innemen die hun het best uitkomt.'

Er zit overigens niet altijd opzet achter bij de verhuurders, denken Knegtering en Dammingh. Dammingh: 'Ook verhuurders zijn vaak slecht op de hoogte van de ingewikkelde wet en hanteren oude modelcontracten. En een verhuurder heeft de vrijheid zelf een contract op te stellen, ook als dit niet klopt.'

Toch maar gedaan

Huurders ervaren de lange opzegtermijn als een extra probleem op de overspannen huizenmarkt, zeggen de respondenten in de *Volkskrant*-enquête. De huurwoningen zijn vaak erg duur en zelden meteen beschikbaar. Uit angst de woning mis te lopen, accepteren ze dan maar contracten met dit soort beperkende clausules.

'Ik heb met mijn ouders het contract bekeken en we zagen wel dat dit niet mag', vertelt een 23-jarige Zwollenaar die samen met zijn vriendin het tijdelijk huurcontract het eerste jaar niet mocht opzeggen. Maar de woning was mooi en er is nauwelijks iets te krijgen, dus hebben we het toch maar gedaan.' Hij vertelt zijn verhaal anoniem, uit angst dat zijn huurbaas alsnog opzegt. 'Je wordt door de verhuurder alleen als portemonnee gezien. En de regering laat je in de steek en zegt: jammer joh, we laten jullie over aan de huisjesmelkers.'

De opzegtermijn is een politiek twistpunt bij de formatie. Het inmiddels demissionaire kabinet wilde een langere opzegtermijn voor tijdelijke huurwoningen legaliseren. Na protest in de Eerste Kamer trok minister van Binnenlandse Zaken Ollongren dit voorstel begin juli in.

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/verhuurders-gebruiken-op-grote-schaal-ongeldige-opzegtermijnen-bij-tijdelijke-huurwoningen~b44cdd3c2/>

Een thuis voor iedereen

8 juli 2021

Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen

Een thuis voor iedereen

Adviesrapport van de interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen. Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt

Doel van het rapport

De aanleiding van het rapport is dat de huisvesting van aandachtsgroepen[xx] onder druk staat. Het doel van de werkgroep was het versterken en daarmee verbeteren van het interdepartementale en interbestuurlijke beleid ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen. Het gaat hierbij zowel om de beleidsdoelen van BZK om onder meer het woningtekort terug te dringen als ook de beleidsdomeinen van andere departementen als zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie. De werkgroep had als taak om een adviesrapport op te stellen met voorstellen voor:

- Nieuwe werkwijzen die tot verbeterde samenwerking leiden, niet alleen tussen departementen maar ook met medeoverheden in het geval van gedecentraliseerd beleid, en
- mogelijke aanpassingen in de stelsels waardoor het bereiken van verschillende beleidsdoelen beter op elkaar aansluiten.

De centrale vraag is: Hoe zorgen we er, als één overheid, voor dat in Nederland iedereen in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis kan hebben en zo een basis heeft om een bestaan te kunnen handhaven of op te bouwen?

De ambitie: Voor iedereen is in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis beschikbaar.

Aanbevelingen

In het rapport worden twee type aanbevelingen gedaan.

1. **Een integraal spoedpakket** dat bestaat uit maatregelen waarop we op de korte termijn moeten doorpakken. Dit is een spoedpakket voor 2021/2022 voor maatregelen die geen uitstel dulden en bijdragen aan het realiseren van de ambitie.
2. **Een interbestuurlijke nationale samenwerkingsagenda** 'Een thuis voor iedereen' dat zorgt voor een structurele, integrale en interbestuurlijke samenwerking voor de komende tien jaar

Integraal spoedpakket

De belangrijkste aanbevelingen voor studentenhuisvesters:

- Blijf inzetten op het voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden. Maak als gemeenten, woningcorporaties, en andere verhuurders goede afspraken over vroegsignalering van schulden of andere problemen. Pas maatwerk toe door huurders met een structurele inkomensdaling te bemiddelen naar meer passende woonruimte. Wijs huurders op de mogelijkheden voor huurtoeslag en andere inkomensondersteunende regelingen, zowel landelijke als lokale regelingen.
- Benut de bestaande woningvoorraad beter: samenwonen dient te lonen. Neem drempels weg die dat belemmeren, zoals de huidige vormgeving van de kostendelersnorm en introduceer prikkels die samenwonen stimuleren.
- Maak efficiënter bewonen van bestaand vastgoed mogelijk: door woningen te delen en te splitsen, optoppen, uitbouwen, het toestaan van bewoning van mantelzorgwoningen door niet-mantelzorgontvangers, inzet op doorstroming naar (deels nog te realiseren) middenhuur. Vermijd hierbij wel nieuwe perverse marktmodellen, zoals verkamering.
- Bevorder tijdelijke en flexibele huisvesting en tijdelijk gebruik van (voorlopig) ongebruikte locaties en gebouwen zonder woonbestemming.
- Stel als gemeente op korte termijn aan corporaties (betaalbare) locaties, leegstaande panden en andere herontwikkelings- en transformatielocaties beschikbaar in draagkrachtige wijken. Maak daarbij gebruik van de huidige coronasituatie waarbij veel vastgoed vrijkomt. Geef als gemeente ruimte om deze locaties voor een aanzienlijk deel te vullen met flexwoningen, versnel hiervoor de procedures door deze projecten met voorrang te behandelen.

- Stel voor alle gemeenten een ondergrens in voor de woonvoorraad die beschikbaar is voor mensen met lage inkomens waaronder mensen uit de aandachtsgroepen. Wij stellen een percentage van 30 voor, wat binnen vijf jaar bereikt moet worden.
- Besluit tot het instellen van een structurele woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen. Maak een combinatie met een structureel volkshuisvestingsfonds zodat de middelen ook toereikend zijn voor het aanpakken van wijken in de 16 verstedelijkingsgebieden en andere wijken in Nederland waar de leefbaarheid onder druk staat.
- Besluit om structurele financiële ruimte te geven aan corporaties voor de ontwikkeling van voldoende sociale huurwoningen en om de leefbaarheid in wijken te verbeteren door (deels) afschaffing van de verhuurderheffing. Koppel hier harde resultaatafspraken aan waar corporaties aan worden gehouden. Geef corporaties de flexibiliteit die nodig is in de toewijzingsruimte en de woonruimteverdeling om zo tot een evenwichtigere verdeling van aandachtsgroepen te komen, ook in de meer draagkrachtige wijken. Zorg dat slim toewijzen mogelijk is dat twee kanten op werkt: meer sociale huur in veerkrachtige wijken en minder in sociaal zwakke wijken.
- Gebruik bij alle departementen dezelfde leeftijdscategorieën. Harmoniseer regels, toeslagen en uitkeringen voor jongeren van 21 tot 23 jaar. Jongeren onder de 21 jaar in een kwetsbare positie die niet terug kunnen vallen op inkomen uit werk, studiefinanciering of onderhoud door hun ouders, moeten op een eenvoudige manier voldoende bestaanszekerheid krijgen.
 - Verstrek jongeren uit deze groep van 18 t/m 20 jaar categoriaal bijzondere bijstand voor levensonderhoud, indien duidelijk is dat ouders niet in staat zijn om te voorzien in de onderhoudsplicht.
 - Vergroot de mogelijkheden voor het huren van woningen met een huur net boven de kwaliteitskortingsgrens voor kwetsbare jongeren uit deze groep van 18- tot 23-jarigen. Compenseer deze hogere lasten via de bijzondere bijstand zoals hierboven beschreven. Of maak afspraken met de woningcorporaties om voor deze doelgroep de huren te verlagen en compenseer hen daar financieel voor of pas de huurtoeslag hierop aan. Aanpassing van de huurtoeslag noopt tot stelselwijziging en biedt dus niet op korte termijn soelaas.
- Stimuleer meer aanbod van woonplekken voor de jongeren uit de groep van 18- tot 23-jarigen die zijn aangewezen op onzelfstandige woonruimte of zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens, bijvoorbeeld doordat corporaties hen een tijdelijke huurkorting geven. Compenseer corporaties financieel voor deze huurkorting.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagsystematiek een gelijk spelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers). Nu pakken de financiële prikkels vooral gunstig uit voor de realisatie van zelfstandige woonruimte, en zijn deze woonruimte na huurtoeslag soms goedkoper dan een kamer. Tegelijkertijd is er ook vanuit sociaal oogpunt veel behoefte aan de realisatie van meer onzelfstandige woonruimte die bovendien doelmatiger gebruik maakt van de ruimte.
- Maak meer gebruik van Friends-contracten of andere initiatieven zoals van de Stichting Kamers met Aandacht (zie kaders) om op korte termijn meer jongvolwassenen een dak boven het hoofd (of eigenlijk meer hoofden onder één dak) te bieden. Zorg er hierbij wel voor dat goed verhuurderschap geborgd is.

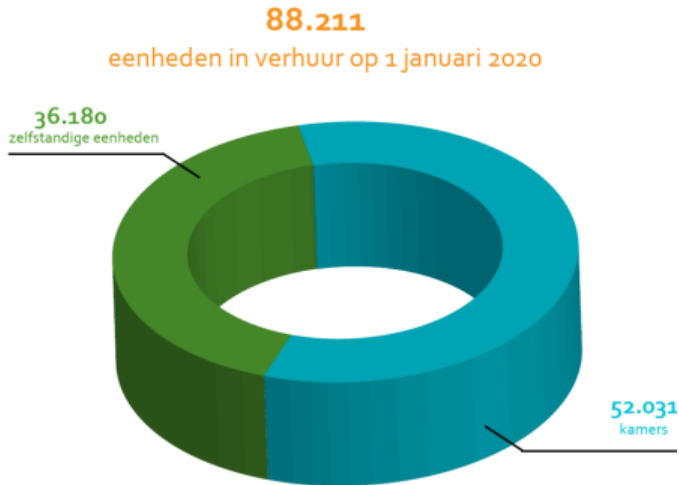
[xx] Studenten, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, statushouders, uitstromers uit een intramurale situatie en woonwagenbewoners

Bron: <https://www.kences.nl/publicaties/een-thuis-voor-iedereen/>

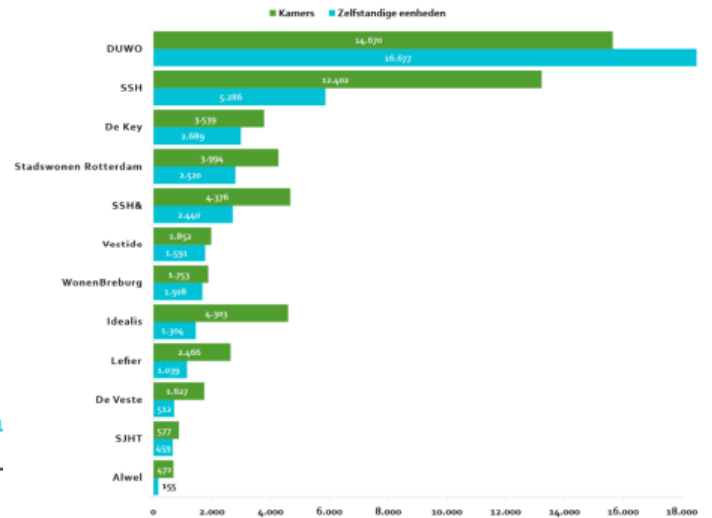
Cijfers & feiten

Kences is een samenwerkingsverband van **dertien sociale studentenhuisvesters** die ruim 88.000 eenheden verhuren verdeeld over heel Nederland.

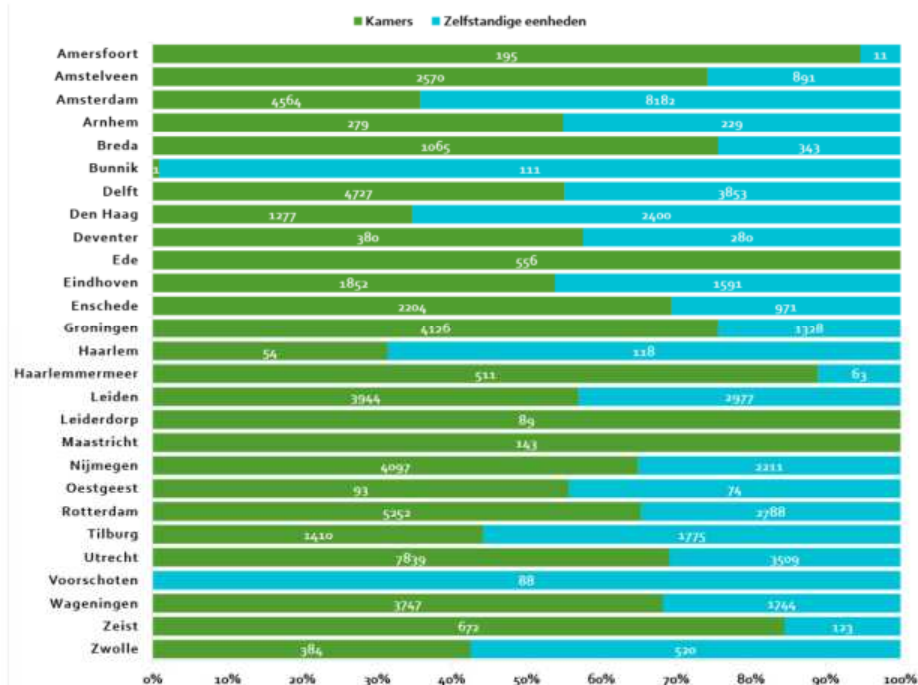
Kerncijfers Kencescorporaties



Aantal eenheden in verhuur per Kencescorporatie



Aantal eenheden in verhuur per gemeente



Bron: <https://www.kences.nl/cijfers-feiten/>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Kences wil op dit voorstel reageren als volgt.

Vooraf

Sinds invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 is het op basis van een tijdelijke overeenkomst ex art. 7:271 lid 1, tweede volzin, BW verhuren van *zelfstandige woningen* door toegelaten instellingen slechts voor bepaalde doelgroepen mogelijk. Deze regeling is bij amendement vervat in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.¹ De Minister heeft vervolgens doelgroepen aangewezen in art. 22a RTIV, waaronder (sub a) huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren. Met deze personen mag *geen* huurcontract worden aangegaan met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW io. art. 48 lid 1, tweede volzin, Woningwet).

Kences constateert dat deze regeling niet voldoet aan de wensen in de specifieke markt voor tijdelijke verhuur aan internationale studenten. Daarom heeft deze regeling volgens Kences aanpassing nodig. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortbordurt op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en daarin aanpassingen zijn verwerkt mede naar aanleiding van wensen en signalen uit de praktijk is dit wetsvoorstel volgens Kences de juiste plaats om ook dit probleem aan te pakken. Kences zal daarom afsluiten met een concrete conceptwettekst die u in overweging wordt gegeven.

Inleiding

De leden van Kences zien het als hun maatschappelijke opdracht om (ook) internationale studenten te huisvesten. Dat deze doelgroep goed bediend wordt is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

Om die internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuisvesters daartoe overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden grosso modo in dat de studentenhuisvesters voor die doelgroep

¹. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

van internationale studenten woonruimtes gereserveerd houdt, opdat de onderwijsinstelling die woonruimte kan garanderen aan de internationale student.

De studentenhuisvesters achten deze werkwijze gerechtvaardigd en wenselijk, omdat de internationale student in een bijzondere doelgroep valt. Die student verschilt namelijk van de reguliere Nederlandse student doordat hij:

- a Hier te lande aankomt en onmiddellijk een woonruimte nodig heeft;
- b Praktisch niet in staat is om wachttijd op te bouwen bij een corporatie (al dan niet omdat de onderwijsinstelling de student daarvoor te laat tot het studieprogramma toelaat en de studentenhuisvester laat weten dat de betreffende student in aanmerking komt voor de gereserveerd gehouden woning);
- c Niet vanuit de huidige woonplaats in een ander land op zoek kan gaan naar huisvesting in de stad van de opleiding (deelname aan hospiteer- en kijkavonden is praktisch onmogelijk);
- d Sneller vatbaar is (gebleken) voor discriminatie op de lokale woningmarkt, omdat een internationale student in potentie minder snel wordt geaccepteerd in een woning met enkel Nederlandse studenten en andere (particuliere) verhuurders liever met Nederlandse huurders contracteren;
- e In zijn algemeenheid lastiger toegang tot voorzieningen vindt, door de geografische afstand en het niet spreken van de Nederlandse taal.

Deze argumenten gelden zowel voor een internationale student die hier te lande slechts een deel van een studie volgt (bijv. de Erasmus-student) als de internationale student die hier een volledig studieprogramma aanvangt (bachelor dan wel master). Die laatste groep kan dan aanspraak maken bij aanvang van het studieprogramma op een woning en kan dan vanuit die woning verder zoeken naar een definitieve woning in Nederland, waarna die woning weer beschikbaar komt voor een student uit de lichte van het volgende studiejaar.

Knelpunten in de huidige wet- en regelgeving

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die is ingegaan per 1 juli 2016, is het onder omstandigheden mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarvoor geen *huurbescherming* geldt, maar waarvoor wel de reguliere *huurprijsregelgeving* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingendrechtelijk* dat de huurder die overeenkomst tussentijds mag opzeggen (met inachtneming van de geldende opzegtermijn, in de praktijk meestal één maand).

Voor studentenhuisvesters is tussentijdse opzegging door de huurder niet aanvaardbaar, indien het gaat om een internationale student die gebruik maakt van voor hem specifiek gereserveerde woonruimte uit hoofde van een daartoe met de onderwijsinstelling gesloten overeenkomst. Voor studentenhuisvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichte internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichte komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar. Bovendien geldt – afhankelijk van de precieze afspraken met de

onderwijsinstelling – een financieel risico van misgelopen inkomsten in de vorm van huurderiving. Onderwijsinstellingen willen zich in de praktijk liever niet verbinden aan het leegstandrisico, omdat gelden die bestemd zijn voor onderwijs- en onderzoek dan naar leegstand van woningen vloeien.

Het is in de praktijk niet mogelijk om, indien een huurder tussentijds zou opzeggen, die woning in de periode van frictieleegstand te verhuren. De woning blijft immers gereserveerd voor de nieuwe lichter studenten, waardoor de woning tegen die tijd hoe dan ook vrij moet zijn. Daarbij zijn dit vrijwel altijd woningen met een hoog serviceniveau; gemeubileerd en voorzien van allerlei inventaris (tot het beddengoed aan toe). Woningzoekenden zijn niet in de markt om een aldus relatief duurdere woning voor een slechts zeer korte periode te kunnen betrekken, zonder dat zij naar definitieve woningen kunnen omzien. Daarom bestaat genoemd leegstandsrisico.

Kortom, wat Kences (met haar leden) betreft moet de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging voor deze specifieke doelgroep daarom uitgesloten zijn, gelet op de bijzondere vorm van verhuur waarvoor de huurder ook iets terugkrijgt: gegarandeerde woonruimte in een gespannen markt.

Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisvesters als toegelaten instelling een *shortstay*-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor zover het *zelfstandige* woonruimte betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het Burgerlijk Wetboek bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een "contractmal" bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en

daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractueel rechtsonzekerheid.

Bij een shortstay-contract ("een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is", zoals art. 7:232 lid 2 BW het bepaalt) is geen van de wettelijke bepalingen over huur van woonruimte van toepassing, dus er is huurbescherming noch prijsregulering. Gezien deze gevolgen is de algemene lijn dat deze vorm van verhuur terughoudend dient te worden toegepast (het klassieke voorbeeld is de huur van een vakantiebungalow).

Onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving

Kences constateert de volgende onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving:

- a Gelet op de hiervoor genoemde knelpunten blijven studentenhuisvesters terugvallen op het gebruik van shortstay-contracten. Één der doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was juist dat een shortstay-contract "*minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard*".² **Op dit punt is de wet dus niet in haar doel geslaagd: de betreffende contractvorm wordt niet minder gebruikt en Kences meent dat – bij de hiervoor geschetste problematieken bij verhuur aan internationale studenten op basis van voor hen gereserveerd gehouden woonruimte, die aan hen wordt toegewezen buiten de wachtlijsten om – de rechter het gebruik van shortstay-contracten niet zal sanctioneren.**³
- b Door het toepassen van shortstay-contracten wordt elke huurbescherming en prijsregulering voor de huurder uitgesloten, terwijl er wat de studentenhuisvesters betreft geen bezwaar bestaat om de huurder toegang te bieden tot die bescherming en de gang naar de Huurcommissie. Het bezwaar zit immers in de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging en niet in de huurprijsregulering, terwijl huurders wel toegang wensen tot die bescherming ten aanzien van maximale huurprijzen en redelijke servicekosten. **Door tijdelijke verhuur voor internationale studenten wel mogelijk te maken met uitsluiting van tussentijdse opzegging (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt) wordt aan beide belangen van huurder en verhuurder recht gedaan, wat in een shortstay-constructie niet mogelijk is (want de Huurcommissie is dan niet bevoegd gelet op art. 2 Uhw).**

2. *Kamerstukken II 2015/16*, 37 373, nr. 3, p. 17-18 ([LINK](#)).

3. Steun voor deze redenering vindt Kences in het arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden van 15 april 2014 ([ECLI:NL:GHARL:2014:3195](#)). Dat dit arrest voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is geweest, doet daar niet aan af, want de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft juist niet kunnen beantwoorden aan de problematieken bij verhuur aan internationale studenten, wat juist daarom de kern van deze reactie in de consultatie is.

- c Het is niet duidelijk waarom enkel voor zelfstandige woningen een bijzondere regeling is getroffen; destijds heeft de wetgever ook niet overwogen waarom dit onderscheid voor internationale studenten zou moeten bestaan.⁴ **Wat Kences betreft, vervalt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen van de huidige Woningwet bij verhuur aan deze doelgroep, mits de nieuwe wetgeving ook de in deze reactie bedoelde knelpunten zal wegnemen.**
- d Het is bij een mondiaal verspreid, snel gemuteerd oud-huurders-bestand erg bewerkelijk en dus kostbaar om actief de servicekosten af te rekenen met alle huurders. **Het is om die reden dat Kences voorstaat dat studentenhuisvesters aan deze bijzondere doelgroep slechts desverzocht hoeft af te rekenen.** Onder het huidige recht kan dat ook al en is dat in de rechtspraak aanvaard (Rb. Amsterdam 6 oktober 2011, [ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8093](#), r.o. 14-16), maar dat neemt niet weg dat verankering in formele regelgeving gewenst is, omdat deze in de rechtspraak aanvaarde uitzondering in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid is geplaatst.

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

Het wetsvoorstel regelt – kort gezegd – dat tijdelijk verhuren van zelfstandige woningen mogelijk wordt tot en met een duur van in totaal maximaal drie jaar. Een tweede huurovereenkomst kan bovendien, anders dan nu, voor een tijdelijke duur worden gesloten als de totale duur maar binnen die drie jaar blijft.

Kences constateert dat hierbij niet is stilgestaan bij het bepaalde in artikel 48 lid 1 Woningwet.⁵ Daar wordt namelijk gesproken over “*overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter*”. Deze specifiek voor toegelaten instellingen geldende beperking is onderdeel geweest van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Waar de tijdelijke duur in zijn algemeenheid drie jaar kan duren, is het consistent om dat ook in deze regeling door te voeren.

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

Het voorgaande samengevat pleit Kences een nieuw huurarrangement voor de tijdelijke verhuur aan internationale studenten, waarbij tussentijdse opzegging in beginsel niet mogelijk is gelet op de bijzondere aard van de verhuur, maar huurders wel huurprijsbescherming hebben, een servicekostenafrekening kunnen opvragen en toegang verkrijgen tot de Huurcommissie ter toetsing van huurprijs en servicekosten.

Onder die voorwaarden kan deze doelgroep goed bediend blijven worden en dat is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

4. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

5. Weliswaar wordt op in voetnoot 14 op pagina 5 van de concepttoelichting gerefereerd aan deze bepaling, maar daarbij is het doel om te illustreren dat tijdelijke verhuur van (zelfstandige) woningen enkel aan bepaalde doelgroepen mogelijk is en niet om dit artikel te beschouwen in het geheel van het conceptwetsvoorstel.

Door het laten vervallen van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in de Woningwet voor deze doelgroep gaan de huurders van onzelfstandige eenheden erop vooruit, omdat de toegelaten instelling die nu wel *shortstay* mag verhuren, maar in het voorgestelde arrangement niet meer.

Het uitsluiten van tussentijdse opzegging acht Kences gerechtvaardigd, omdat voor de huurder daardoor gegarandeerde huisvesting met voorrang op anderen mogelijk is.

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- a De toegelaten instelling krijgt de *keuze* door een "kan"-bepaling om gebruik te maken van de nieuwe vorm van verhuur, maar hoeft dit niet te doen en mag altijd voor reguliere vorm van verhuur kiezen.
- b Tussentijdse opzegging door de huurder moet worden uitgesloten, indachtig het gegarandeerde aanbod voor de nieuwe lichte en het voorkomen van leegstand (dan wel het uit maatschappelijke gelden bestrijden van de kosten daarvan).
- c Hierop moet een uitzondering komen bij bijzondere persoonlijke omstandigheden waardoor de huurder terugkeert, op aangeven van de onderwijsinstelling, en de mogelijkheid tot indeplaatsstelling moet de huurder toevallen (waarbij de verhuurder bij zwaarwichtige belangen moet kunnen weigeren, zoals het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op grond van de Huisvestingswet of de Woningwet c.a., want de voorwaarden voor verhuur van sociale woonruimte blijven gehandhaafd).
- d Huurprijsbescherming dient voor de huurder van toepassing te zijn (bijvoorbeeld toetsing kale huur en de – desverzocht – afgerekende servicekosten); voor de betreffende doelgroep moet *shortstay*-verhuur dus verboden worden en daarmee kan ook het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de Woningwet ten aanzien van deze doelgroep vervallen;
- e De in de rechtspraak aanvaarde vorm van "*passief afrekenen*" wordt wettelijk verankerd, waarbij de huurder altijd het recht behoudt de afrekening op te vragen (en dan wordt ook afgerekend). Verzoekt de huurder echter niet om een afrekening, dan blijft die achterwege en krijgt het voorschot "als vanzelf" het karakter van definitief bedrag. Omdat een verhuurder wel de afrekening moet kunnen opstellen, dient de huurder binnen drie maanden na het verstrijken van het kalenderjaar om een afrekening te verzoeken, zodat de verhuurder die binnen de termijn van zes maanden aan de huurder kan doen toekomen. Om de huurder hierbij afdoende te beschermen en bewust te maken van deze regeling, moeten partijen zulks schriftelijk overeenkomen. Ontbreekt een dergelijke schriftelijke afwijking, dan geldt de reguliere afrekenplicht. Voor misbruik van deze regeling door het vragen van een erg hoog servicekostenvoorschot hoeft niet te worden gevreesd, omdat de huurder de afrekening kan opvragen en kan laten toetsen door de Huurcommissie, waartoe hij extra zal worden gestimuleerd indien de verhuurder een (te) hoog voorschot verlangt.

Hoe kan dit evenwichtige kader vorm krijgen in wet- en regelgeving?

Omdat de verwachting is dat artikel 48 lid 1 Woningwet slechts in die zin wordt aangepast dat de huurperioden overeenkomen met het nieuwe, voorgenomen artikel 7:271 lid 1 BW, blijft als hoofdregel voor toegelaten instellingen gelden dat reguliere verhuur van zelfstandige eenheden niet mag geschieden op een contract met een maximumduur.

De door Kences geschetste knelpunten worden ervaren door haar leden, alle toegelaten instellingen. Daarnaast ontstaan die knelpunten mede door hetgeen in artikel 48 lid 1 Woningwet is bepaald.

Kences stelt daarom voor om een en ander vorm te geven in de Woningwet en het RTIV.

Een wijziging van wet- en regelgeving zou er als volgt uit kunnen zien. Hierbij heeft Kences onderstaand voorstel geschreven op basis van de *huidige* wetgeving en niet op basis van de tekst van het ter consultatie gelegde voorstel.

- A. In artikel 48, zevende lid, van de Woningwet wordt "eerste tot en met vierde en zesde lid" vervangen door:

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid.

- B. Aan artikel 48 van de Woningwet wordt toegevoegd een achtste lid, dat komt te luiden:

8. Met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep kan de toegelaten instelling huurovereenkomsten sluiten als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre afwijking van het in het eerste lid, eerste volzin, bepaalde. Het in de tweede volzin van het eerste lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing. Partijen kunnen ten aanzien van huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin schriftelijk overeenkomen dat het overzicht als bedoeld in artikel 259 lid 2, eerste volzin, van het Burgerlijk Wetboek slechts op schriftelijk verzoek behoeft te worden verstrekt, welk verzoek de huurder uiterlijk binnen drie maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar moet hebben gedaan. Op huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin van dit lid is het bepaalde in artikel 271 lid 1, vierde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, tenzij:

- a. sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot het voortijdig verlaten van Nederland, of*
- b. de huurder een derde voordraagt om in zijn plaats te stellen, welke derde slechts om zwaarwichtige redenen door de toegelaten instelling kan worden geweigerd; onder een dergelijk zwaarwichtig belang wordt in ieder geval verstaan het niet op grond van deze wet in aanmerking kunnen komen voor een huurovereenkomst met de toegelaten instelling; of*
- c. een door de onderwijsinstelling aangewezen of voor haar werkzame functionaris schriftelijk aan zowel huurder als de toegelaten instelling verklaart dat in redelijkheid de huurder niet aan zijn verplichting kan worden gehouden om de overeengekomen duur van de huurovereenkomst te vervolmaken.*

Het voortijdig beëindigen van het studieprogramma is bewust geen uitzonderingscriterium: het is best denkbaar dat een huurder wél eerder terugkeert naar land van herkomst vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden of op indicatie van de onderwijsinstelling, maar ondertussen het onderwijsprogramma op afstand afrondt.

- C. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt aan sub a toegevoegd:

, tenzij het gaat om een huurder die tot de doelgroep behoort als bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de wet

Terwijl daaruit wordt geschrapt: "of studie" en "of studeren")

Deze toevoeging en schrappingen zijn nodig, omdat het huidige sub a ook ziet op flexwerkers en seizoenarbeiders, voor welke groep de huidige regeling intact kan blijven.

- D. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt na sub d een nieuwe volzin ingevoegd, luidende:

De groep, bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de Woningwet, bestaat uit huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken voor of studeren aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Afsluiting

Door invoering van deze evenwichtige vorm van verhuur aan internationale studenten wordt het gebruik van shortstay-contracten in de ban gedaan en krijgen zij toegang tot de huurprijsbescherming en de Huurcommissie. Dat sluit beter aan bij uw bedoeling over terughoudend gebruik van shortstay-contracten in het algemeen, zoals die bijvoorbeeld blijkt uit de Memorie van Toelichting en de Nota naar aanleiding van het verslag bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015.⁶

Daarnaast doet het beter recht aan een voorziening die de praktijk nodig heeft en zoals die soms ook al in de praktijk wordt gebracht (via een contractmal bij verhuur van zelfstandige woonruimte, waarin partijen overeen zijn gekomen dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is op grond van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid). Waar studentenhuisvesters gebruik van een dergelijk mal niet toepassen vanwege rechtsonzekerheid, bieden zij hun zelfstandige eenheden dus niet aan internationale studenten aan.


⁶. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3-, p. 17 en nr. 6, p. 26.

Kences ziet deze praktijkbehoefte ook in die zin, dat van de thans bestaande regeling in artikel 48 lid 1 Woningwet en art. 22a sub a RTIV maar weinig gebruik wordt gemaakt. In die zin heeft de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op dat punt niet gebracht wat er wellicht werd gedacht (wat misschien nog naar voren komt in de beloofde, maar nog niet verschenen evaluatie over de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Studentenhuisvesters kiezen in de ervaring van Kences ofwel voor het "klassieke campuscontract" in de zin van artikel 7:274d BW of voor shortstay. Wilt u met succes de toepassing van shortstay-contracten verkleinen, dan ziet ook Kences daartoe voldoende mogelijkheden als daarbij de genoemde knelpunten worden weggenomen, terwijl de rechtspositie van huurders vooruitgaat. Daarom geeft Kences u dit voorstel in overweging.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Paul Tholenaars



Directeur

Reserved Accommodation Programme - September 2021

Utrecht University offers a Reserved Accommodation Programme for new international students who meet the requirements. Through this programme new international students can apply for a limited number of furnished rooms and studios. Because the housing is not owned by Utrecht University, contracts are between the tenant and housing providers.

Note that the information below specifically applies to Bachelor's and Master's degree students. If you have applied as an Erasmus / Exchange student, please [visit this website external link](#) instead.

Important to know



Who can apply

Conditions for degree students planning to enrol per September 2021

- You plan to enrol in the first year of an English-taught* Bachelor's or Master's degree programme per September 2021, and;
 - You are new to the Netherlands and currently live abroad
- * **Exemption:** Students who require a [visa and/or residence permit](#) are exempted for the English-taught condition. This means that you can apply for housing if you require a permit, even if your programme is (partly) taught in Dutch

If you have any questions about these conditions please contact us via StudentServices@uu.nl.

Housing provider: Camelot Europe

Utrecht University reserves a limited number of furnished studio accommodations for international Bachelor's and Master's degree students via housing provider Camelot Europe. The USP030 building on Utrecht Science Park offers several shared facilities such as a coffee corner, game and movie room.

Camelot Europe Housing: When to apply

You are advised, but not required, to register an account on the Camelot website prior to the start of booking. Do note that your eligibility for Camelot Europe is assessed by Utrecht University **after** you placed a reservation.

Booking opens: Tuesday 18 May 9.00 AM Central European Summer Time (CEST)

Booking opened on 18 May 2021 9.00 am CEST. Camelot have currently reached the maximum number of applicants for both Master's and Bachelor's studios.

Housing provider: Xior Student Housing

Utrecht University reserves a limited number of accommodations for international Bachelor's and Master's degree students via Xior Student Housing. Bear in mind that all housing via the Reserved Accommodation Programme is very popular, so make sure to consider all options and housing providers.

Xior Student Housing: When to apply

You are advised, but not required, to register an account on the Xior booking website prior to the start of booking. Do note that your eligibility for Xior student housing is assessed by Utrecht University **after** you placed a reservation.

Booking opens Tuesday 18 May 9.00 AM Central European Summer Time (CEST)

Booking opened on 18 May 2021 9.00 am CEST. If no offers appear in the booking portal, you would not be informed in the case that accommodation becomes available again due to a cancellation. You would have to check the Xior website regularly.

Housing provider: SSH Short Stay

Utrecht University reserves a limited number of furnished rooms and studios via the student housing foundation SSH Short Stay. Bear in mind that all housing via SSH Short Stay is very popular. Make sure to also consider the other options beforehand.

SSH Short Stay: When to apply

Before you are able to reserve accommodation with SSH Short Stay you need an approved registration. This is because, for SSH Short Stay only, Utrecht University first needs to verify your registration before you can submit a reservation when booking opens. Registration is free of charge.

Account registration opens: Wednesday 28 April 2021 onwards. For SSH, you require an approved registration prior to the start of booking.

Booking opens: Tuesday 18 May 9.00 AM Central European Summer Time (CEST)*
***Important:** This booking date applies to Bachelor's and Master's degree students. For [Erasmus/Exchange students](#) SSH booking starts on a different date.

Booking opened on 18 May 2021 9.00 am CEST. SSH Short Stay housing for Bachelor's and Master's students is currently fully booked. You would not be informed in the case that accommodation becomes available again due to a cancellation. You would have to check the SSH website regularly.

Bron:

<https://www.uu.nl/en/education/welcome-to-utrecht/prepare-your-stay/arrange-housing/uu-reserved-accommodation-programme/reserved-accommodation-september-2021>

Huurders kunnen contractkosten terugvorderen

24 oktober 2017

Sleutelgeld, contractkosten, verhuurkosten, torenhoge administratiekosten. Het gebeurt nog steeds dat verhuurders een slaatje proberen te slaan uit de krappe woningmarkt door onterecht kosten in rekening te brengen bij het tekenen van een huurcontract.



istock

Dat mag niet. Wettelijk gezien is dit een 'onredelijk voordeel'. Huurders die toch contractkosten hebben betaald kunnen dit tot vijf jaar na betaling terugvorderen. Het gaat vaak om bedragen van een paar honderd euro.

Gratis modelbrief

Eventuele administratieve werkzaamheden zoals het opstellen van een huurcontract zijn aan te merken als standaard verhuurwerkzaamheden waar een verhuurder geen extra kosten voor in rekening mag brengen. Alleen wanneer de verhuurder kosten maakt die overwegend in het belang van de huurder zijn, zoals kosten voor een naamplaatje of de aanvraag van een huisvestingsvergunning, mag een verhuurder die werkelijke kosten doorberekenen aan de huurder. Onterechte contractkosten zijn tot vijf jaar nadat ze zijn gemaakt terug te vorderen. Wij hebben een gratis modelbrief gepubliceerd die woningzoekenden kunnen gebruiken om hun geld terug te vorderen.

Bemiddelingskosten

Huurmakelaars brengen vaak onterecht bemiddelingskosten in rekening terwijl ze eigenlijk voor de verhuurder werken. Ook dit kan in veel gevallen worden teruggevorderd. We hebben een check bemiddelingskosten waarmee huurders kunnen zien of ze deze kosten terug kunnen vorderen.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-kunnen-contractkosten-terugvorderen>

Links:

<https://www.woonbond.nl/publicatie/modelbrief-terugvorderen-contractkosten> (zie ook volgende pagina)

<https://www.woonbond.nl/bemiddelingskosten-terugvragen>

Hieronder de modelbrief waarmee u onterecht betaalde verhuurkosten terug kunt vorderen. De Woonbond stelt deze brief gratis beschikbaar.

Hieronder de gratis modelbrief van de Woonbond waarmee u verhuurkosten (ook wel contractkosten of administratiekosten genoemd) terug kunt vorderen. U kunt de brief aanvullen met uw eigen gegevens, en versturen naar uw verhuurder/beheerder.

Naam verhuurder

Adres

Postcode en plaats

Datum:

Onderwerp: verzoek restitutie onterechte verhuurkosten

Geachte heer/mevrouw *(naam indien bekend)*,

Bij deze richt ik mij tot u in verband met de verhuurkosten/ administratiekosten/ contractkosten ten bedrage van € die u mij in rekening heeft gebracht bij het aangaan van de huurovereenkomst per *(ingangdatum)* voor de woning aan *(adres)*. Ik heb dit bedrag op *(datum)* overgemaakt op uw rekeningnummer (of: contant betaald tegen ontvangst van een kwitantie *(dan kopie meesturen)*).

Ik verzoek u met deze brief dit bedrag in zijn geheel aan mij terug te storten, uiterlijk twee weken na dagtekening van deze brief. Naar mij inmiddels is gebleken, heb ik u dit bedrag ten onrechte betaald.

U heeft voor mij namelijk geen tegenprestatie geleverd voor het betaalde bedrag à €, zodat er sprake is van een onredelijk beding conform art.7:264 lid 1 Burgerlijk Wetboek. Eventuele administratieve werkzaamheden zoals het opstellen van een huurcontract zijn aan te merken als standaard verhuurwerkzaamheden waar een verhuurder geen extra kosten voor in rekening mag brengen. Alleen wanneer de verhuurder kosten maakt overwegend in het belang van de huurder, zoals kosten voor een naamplaatje of de aanvraag van een huisvestingsvergunning, mag een verhuurder die (werkelijke) kosten doorberekenen aan de huurder. Zie hiervoor het arrest van de Hoge Raad (Ymere/ Nellestein) van 6 april 2012 (ecli:nl:hr:2012:bv1767) en de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 29 mei 2017 (ecli:nl:rbams:2017:10682).

Op grond van bovenstaande sommeer ik u nogmaals het door mij onverschuldigd betaalde bedrag van €, inclusief BTW, aan mij terug te storten. Dit kan door het betreffende bedrag over te maken op rekeningnummer, ten name van te

Geeft u aan deze sommatie geen gehoor, dan zal ik mij in overleg met de Woonbond beraden op het treffen van rechtsmaatregelen jegens u. De daarmee gemoeide (buiten)gerechtelijke kosten zullen op u worden verhaald. Uiteraard ga ik ervan uit dat het niet zover hoeft te komen en reken ik erop dat u aan mijn verzoek zult voldoen.

Ik zie uw schriftelijke reactie dan wel betaling graag binnen 14 dagen na heden tegemoet.

Met vriendelijke groet,

(afzender, adres, handtekening)

.....

(originele versie: Woonbond, update: Hopmans)



Waakhond waarschuwt studenten voor extra kosten

Studenten die deze zomer een kamer gaan huren moeten goed opletten dat ze geen onterechte huurbemiddelingskosten betalen. Per 1 juli gelden hierover nieuwe regels, maar toezichthouder Autoriteit Consument & Markt (ACM) vreest dat er best nog wel eens wat mis kan gaan.

Redactie 04-07-16, 12:55 Laatste update: 05-07-16, 09:02 Bron: ANP

Makelaars van huurwoningen mogen aan een huurder van kamers en etages nu alleen nog maar kosten in rekening brengen waarvoor de huurder expliciet opdracht gegeven heeft. Het gaat dan om extra zaken zoals het regelen van een parkeervergunning of het uitvoeren van kluswerk.

Dubbel

De bemiddelingskosten komen alleen voor rekening van de verhuurder van de woonruimte. Deze regels golden al langer voor normale huurwoningen. Maar daarbij merkte ACM dat ook niet alles direct vlekkeloos verliep. De toezichthouder heeft eerder moeten optreden tegen huurbemiddelaars die ten onrechte bij zowel de verhuurder als de huurder kosten voor hun bemiddeling in rekening brachten.

Op het digitale loket van ACM, ConsuWijzer, kunnen jongeren informatie vinden over het terugvorderen van ten onrechte in rekening gebrachte kosten.

Bron: <https://www.ad.nl/nieuws/waakhond-waarschuwt-studenten-voor-extra-kosten~a37c0012/>



Huurders krijgen oneerlijke nota's verhuurmakelaars

ZWOLLE/DEVENTER - Verhuurmakelaars noemen verboden bemiddelingskosten nu handling fee of administratiekosten. Huurders krijgen zo alsnog een fikse rekening.

Redactie 26-09-16, 08:07 Laatste update: 27-09-16, 12:26 Bron: destentor

Verhuurmakelaars brengen huurders nog steeds op grote schaal honderden euro's bemiddelingskosten in rekening bij het aanvaarden van een woning. Sinds 1 juli is dat bij wet verboden, maar de Nederlandse Woonbond ziet vooralsnog geen verbetering.

Bemiddelingskosten

De belangenvereniging voor huurders krijgt maandelijks honderden klachten van huurders die stellen dat ze onterecht bemiddelingskosten hebben betaald. "We zien dat veel verhuurmakelaars het woord 'bemiddelingskosten' hebben geschrappt", vertelt Marcel Trip van de Woonbond. "Ze noemen het nu alleen anders. Ook in dit geval gaat het vaak om honderden euro's die ze aan huurders in rekening brengen."

Dubbel

De Hoge Raad zette vorig jaar een streep door de torenhoge bemiddelingskosten die verhuurmakelaars aan huurders vragen. Daarop is de wet aangescherpt. Verhuurmakelaars mogen geen bemiddelingskosten meer in rekening brengen aan huurders als zij tegelijkertijd ook voor de verhuurder werken. Zo wordt voorkomen dat zij van twee partijen courtage ontvangen.

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) roept huurders op misstanden te melden. De Woonbond heeft namens huurders al twintig rechtszaken lopen.

Bron: <https://www.ad.nl/zwolle/huurders-krijgen-oneerlijke-notas-verhuurmakelaars~aeb6de74/>



Boete van 80.000 euro voor huurbemiddelaar Amsterdam Housing

Huurbemiddelaar Amsterdam Housing krijgt een boete van 80.000 euro. Dat laat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) dinsdag weten. Amsterdam Housing krijgt de boete omdat het ten onrechte bemiddelingskosten rekende aan klanten.

Het Parool 06-04-21, 16:47



Dat is dus tegen de regels. Huurbemiddelaars die werken in opdracht van verhuurders mogen voor de bemiddeling geen kosten in rekening brengen bij huurders. De ACM stelt dat Amsterdam Housing en nog twee andere bedrijven, De Huissleutel uit Tilburg en Verkoopwijs Makelaars uit Deventer, dat wel hebben gedaan en legt daarom alle drie de bedrijven een fikse boete op. De beboete partijen brachten bedragen tussen de 150 en ruim 400 euro in rekening bij de huurder onder de noemer van contractkosten, aanhuurkosten, administratiekosten of inschrijfgeld. 'Het rekenen van deze bemiddelingskosten is verboden, welke naam de huurbemiddelaar er ook aan geeft of welke constructie hij er ook voor bedenkt,' laat ACM weten in een persbericht.

Bron: <https://www.ad.nl/amsterdam/boete-van-80-000-euro-voor-huurbemiddelaar-amsterdam-housing~a0893431/>



Adviesaanvraag contract- en inschrijfkosten reguliere woonruimten

Utrecht, 31 oktober 2019

Aanleiding

Het vragen van bemiddelingskosten is verboden sinds 1 juli 2016. Doordat particuliere verhuurders vaak verkapte (bemiddelings-)kosten vragen via contractkosten, twijfelen huurders met regelmaat aan deze kosten en krijgen ook onze verhuurteams hier vragen over.

De SSH brengt contractkosten in rekening bij het accepteren van een reguliere woonruimte (hierbij gaat het niet om short-stay). Voor een kamer is dat €50 en voor een woning €75. Daarnaast vragen wij bij inschrijving €12,50. We hebben de contractkosten altijd gehandhaafd, omdat we veel specifieke werkzaamheden uitvoeren en systemen ontwikkelen voor onze huurders die voor een zo optimaal mogelijk proces zorgen. Wij zijn er daarom van overtuigd dat dit een terechte prijs is voor deze werkzaamheden. We volgen de recente ontwikkelingen op de voet en realiseren ons dat wij, door het vragen van contractkosten, steeds meer worden geassocieerd met malafide huisjesmelkers. Deze associatie willen we niet. Wij zijn een sociale huisvester en willen voor betaalbare huisvesting zorgen.

Voorstel: afschaffen contractkosten en verhogen inschrijfkosten bij reguliere woonruimten

Door recente ontwikkelingen in de media en toegenomen jurisprudentie hebben we ons de vraag gesteld of de huidige werkwijze nog past bij de visie en strategie van de SSH. Dit heeft ertoe geleid dat we ernstig overwegen om de contractkosten bij onze reguliere woonruimten af te schaffen. Uitdaging is dat wel kosten worden gemaakt en dat we die (in ieder geval deels) graag gedekt zien. Dat zou kunnen door de inschrijfkosten in beperkte mate te verhogen.

Aangezien de inschrijfkosten de afgelopen jaren niet zijn geïndexeerd en we in de markt momenteel lage inschrijfkosten hanteren (ROOM vraagt bijvoorbeeld €35,- inschrijfkosten en Studentenweb €27,50), willen we de inschrijfkosten verhogen. Deze verhoging kan daarnaast (een deel van) de wegvallende inkomsten van de contractkosten compenseren. Bij het totaal afschaffen van de contractkosten en een stijging van de inschrijfkosten van €12,50 naar €20,- kunnen we een groot deel van de kosten dekken. Dit terwijl de totale kosten voor huurders bij de SSH dalen.

Bij dit voorstel dalen de kosten voor de huurder voor het in aanmerking komen van een reguliere kamer van €62,50 naar €20,-. Dezelfde kosten voor het in aanmerking komen van een reguliere woning dalen van €87,50 naar €20,-.

Gevraagd advies aan BoKS

We willen graag jullie advies over:

- Het verlagen van de contractkosten bij reguliere woonruimten naar €0,- en het in relatie daarmee verhogen van de inschrijfkosten voor reguliere woonruimten van €12,50 naar €20,-;
- Het vanaf 2021 jaarlijks kunnen indexeren van de inschrijfkosten met inflatie;

We willen bovenstaande wijzigingen in laten gaan per 1-1-2020. Na ontvangst van jullie advies volgt definitieve besluitvorming.

Alvast hartelijk dank voor jullie advies! Mochten jullie nog vragen hebben, dan kunnen deze gesteld worden aan Yvonne Brugmans.

Met vriendelijke groet,

Rob Donninger
Directeur-bestuurder



Aan: Directie SSH
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 2

Utrecht, 2 januari 2020

Betreft: Adviesaanvraag contract- en inschrijfkosten reguliere woonruimten

Geachte heer Donninger, Beste Rob,

Hartelijke dank voor de adviesaanvraag over contract- en inschrijfkosten reguliere woonruimten. Wij hebben ons hierover gebogen en de woonbesturen gevraagd om hun gedachten erover te delen. Hieronder zullen we toelichten wat hieruit gekomen is.

Contractkosten

We zijn het ermee eens dat de SSH dit systeem wil herzien. De contractkosten van de SSH waren niet hoog t.o.v. andere verhuurders. Uit de jurisprudentie van de afgelopen jaren blijkt dat de contractkosten van zowel particuliere verhuurders als wooncorporaties vaak niet legitiem waren.

Naast het afschaffen van de contractkosten is er daarom de vraag vanuit onze achterban om de contractkosten terug te betalen aan de (oud-)huurders. Dit omdat het deels onrechtmatig is wanneer de verhuurder deze int en niet gebruikt om naamplaatjes en dergelijke van te bekostigen. Er wordt van onrechtmatigheid gesproken wanneer er een niet redelijk voordeel overeen is gekomen. Wij kunnen ons hierin vinden en we adviseren de SSH om dit te doen voor alle gevallen per 1 januari 2015. Dit omdat contractkosten tot vijf jaar nadat ze zijn gemaakt teruggevorderd kunnen worden.

Jebber is in de adviesaanvraag niet genoemd maar wanneer het van toepassing is voor de ene woningcorporatie is het ook van toepassing voor de andere woningcorporatie. Daarom adviseren wij ook aan Jebber de contractkosten af te schaffen en de na 1 januari 2015 geïnde contractkosten terug te betalen aan de (oud-)huurders voor zover er geen kosten gemaakt zijn die niet horen bij het sluiten van een huurcontract (zoals naamplaatjes).

Inschrijfkosten

De inschrijfkosten zijn in onze ogen het juiste middel om het platform voor het toewijzen van eenheden te bekostigen. De inschrijfkosten worden weliswaar verhoogd maar deze zijn ten opzichte van de prijzen van andere platformen nog aan de lage kant. Dit vinden wij dan ook een redelijke prijsverhoging. Het indexeren van de inschrijfkosten met de inflatie lijkt ons een logische stap om het platform draaiende te kunnen houden.

[Bisschopssteeg 29](#) | [3584 SN Utrecht](#) | bestuur@boksl.nl | www.boksl.nl | [KvK 40482924](#)

1/2

Wel vragen wij ons af hoe dit is voor shortstay studenten: zij maken ook gebruik van een platform om woningen te kiezen; betalen zij ook inschrijfkosten? En hoeveel betalen zij? Wij vinden dat het belangrijk is deze regeling gelijk te trekken voor alle huurders van de SSH.

Conclusie

Daarom brengen wij het volgende advies aan SSH uit..

- BoKS staat positief tegenover het afschaffen van de contractkosten.
- BoKS adviseert om het terugbetalen van de contractkosten van alle huurcontracten na 1 januari 2015.
- BoKS adviseert positief wat betreft het verhogen van inschrijfkosten naar 20 euro en het jaarlijks indexeren van de inschrijfkosten..

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Jorrit van Wees
Commissaris Duurzaamheid

Tino van Rossum
Secretaris



Datum: 13-1-2020
Betreft: Reactie advies BoKS Contract- en inschrijfkosten voor reguliere woningen

Beste bestuursleden van BoKS,

Dank voor jullie advies van 2 januari jl. met betrekking tot de adviesaanvraag over contract- en inschrijfkosten voor reguliere woningen. We stellen het op prijs dat jullie voor het opstellen van dit advies hebben gekeken naar de contract- en inschrijfkosten van andere verhuurders en jullie achterban hebben betrokken. In deze brief reageer ik op jullie advies.

Reactie op advies

We zijn blij te horen dat jullie positief adviseren over het afschaffen van de contractkosten, het verhogen van de inschrijfkosten naar € 20,- en het jaarlijks indexeren daarvan. Daarnaast adviseren jullie om de contractkosten van alle huurcontracten na 1 januari 2015 terug te betalen aan de betreffende huurders. Voor zover wij begrijpen adviseren jullie dit op grond van de veronderstelling dat de betreffende kosten niet (altijd) legitiem zouden zijn geweest. We nemen dit deel van het advies niet over, omdat we die veronderstelling niet delen. We zijn ervan overtuigd dat de geheven contractkosten rechtmatig waren. In een verandering (hopelijk verbetering) op zich zien wij nooit en dus ook nu niet, reden om een handelingswijze uit het verleden ongedaan te maken of te compenseren. We gaan dan ook niet over tot terugbetaling van de contractkosten.

Vragen met betrekking tot Jebber en Shortstay

In 2020 werken we aan de integratie van Jebber en de SSH voor de verhuur en het beheer van woningen. Het beleid met betrekking tot de contract- en inschrijfkosten is dan onderwerp van gesprek. We houden jullie hiervan op de hoogte.

Jullie vragen je af welke tarieven bij Shortstay gelden. Bij Shortstay hanteren we geen inschrijfkosten. We hanteren een reservationfee van € 77,50 op het moment dat een kamer wordt geboekt. Deze fee wordt jaarlijks geïndexeerd. Wij gaan onderzoeken in hoeverre we de tarieven voor Shortstay zullen aanpassen. Het is niet vanzelfsprekend dat we op hetzelfde beleid zullen uitkomen als voor ons reguliere aanbod. We hanteren voor Shortstay bijvoorbeeld liever geen inschrijfkosten, omdat slechts een deel van de ingeschreven studenten in aanmerking komt om een gereserveerde kamer te boeken. Exchange-studenten verblijven maar kort en hebben – als ze buiten de boot vallen bij Shortstay – daarna niets meer aan hun inschrijving bij SSH Shortstay. Daarnaast wijkt de dienstverlening af, we gebruiken een ander aanbodportaal en bij de aankomsten van de Shortstay studenten is meer ondersteuning nodig vanuit onze kant. Shortstay valt daarnaast onder andere wet- en regelgeving. Van de uitkomsten van dit onderzoek houden we jullie op de hoogte.

Nogmaals dank voor jullie advies!

Met vriendelijke groet,

Rob Doninger
Directeur-bestuurder SSH



ecli:nl:hr:2012:BV1767

Instantie Hoge Raad
Datum uitspraak 06-04-2012
Datum publicatie 06-04-2012
Zaaknummer 10/04574
Formele relaties

Conclusie: ECLI:NL:PHR:2012:BV1767

In cassatie op : ECLI:NL:GHAMS:2010:BN6936, Bekrachtiging/bevestiging

Rechtsgebieden Civiel recht
Bijzondere kenmerken Cassatie
Inhoudsindicatie

Huur woonruimte. Inhoud en reikwijdte "niet redelijk voordeel" als bedoeld in art.7:264 lid 1 BW. Als uitgangspunt geldt dat van "een niet redelijk voordeel" sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. Werkzaamheden en specifieke taak corporaties/toegelaten instellingen als bedoeld in Besluit Beheer Sociale Huursector zijn bij beoordeling gezichtspunt.

Wetsverwijzingen Burgerlijk Wetboek Boek 7
Burgerlijk Wetboek Boek 7 264

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl
RvdW 2012/540
NJ 2012/232
NJB 2012/983
WR 2012/69
JWB 2012/193
JHV 2012/104 met annotatie van mr. CG Goudriaan
JIN 2012/103 met annotatie van E.E. van der Kamp
[Verrijkte uitspraak](#)

Uitspraak

6 april 2012 Eerste Kamer 10/04574 EE/MD
Hoge Raad der Nederlanden

Arrest

in de zaak van:

STICHTING YMERE,
gevestigd te Amsterdam,
EISERES tot cassatie,
advocaat: mr. J.P. Heering,

tegen

BEWONERSVERENIGING NELLESTEIN,
gevestigd te Amsterdam,
VERWEERSTER in cassatie,
advocaat: mr. M.E.M.G. Peletier.

Partijen zullen hierna ook worden aangeduid als Ymere en de Bewonersvereniging.

1. Het geding in feitelijke instanties

Voor het verloop van het geding in feitelijke instanties verwijst de Hoge Raad naar de navolgende stukken:

- de vonnissen in de zaak 887552 CV EXPL 07-23382 van de kantonrechter te Amsterdam van 23 oktober 2007, 9 mei 2008 en 9 januari 2009;
- het arrest in de zaak 200.032.785/01 van het gerechtshof te Amsterdam van 29 juni 2010. Het arrest van het hof is aan dit arrest gehecht.

2. Het geding in cassatie

Tegen het arrest van het hof heeft Ymere beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

De Bewonersvereniging heeft geconcludeerd tot verwerping van het beroep.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten.

De conclusie van de Advocaat-Generaal J.L.R.A. Huydecoper strekt tot verwerping. De advocaat van Ymere heeft bij brief van 2 februari 2012 op die conclusie gereageerd; de advocaat van de Bewonersvereniging heeft dat gedaan bij brief van 3 februari 2012.

3. Beoordeling van het middel

3.1 Het gaat in deze zaak om het volgende.

De Bewonersvereniging behartigt de belangen van huurders van woningen in het zogenoemde "Nellestein-complex" (hierna: de woningen), een complex van flatgebouwen in Amsterdam Zuidoost. Ymere - een toegelaten instelling als bedoeld in het Besluit Beheer Sociale Huursector (hierna: BBSH) - is verhuurster van de woningen. Bij het sluiten van huurovereenkomsten met betrekking tot de woningen bedingt Ymere betaling door de huurders van een vergoeding ter zake van administratie- of verhuurkosten ten bedrage van €125,- (inclusief naamplaatje) respectievelijk €115,- (exclusief naamplaatje).

3.2 De Bewonersvereniging heeft zich in eerste aanleg op het standpunt gesteld dat Ymere daarmee - voor zover de vergoeding het bedrag van €26,50 overschrijdt - een niet redelijk voordeel als bedoeld in art.7:264 lid 1 BW heeft bedongen en dat het beding waarop die vergoeding berust daarom in zoverre nietig is. Zij heeft gevorderd dat de kantonrechter een daarmee overeenstemmende verklaring voor recht geeft en Ymere op straffe van verbeurte van een dwangsom beveelt een dergelijke vergoeding niet meer van kandidaat-huurders te verlangen. De kantonrechter heeft geoordeeld, kort samengevat, dat Ymere aan de huurders in rekening mag brengen de kosten van een naamplaatje, eenvoudig voorlichtingsmateriaal en de aanvraag van een huisvestingsvergunning. Voor het overige leidt de bedongen vergoeding naar het oordeel van de kantonrechter tot een onredelijk voordeel voor Ymere als bedoeld in art.7:264 lid 1 BW. De vorderingen van de Bewonersvereniging zijn in zoverre toegewezen.

3.3 Ymere heeft tegen dat vonnis hoger beroep ingesteld. Het hof heeft, evenals de kantonrechter, tot uitgangspunt genomen dat in ieder geval sprake is van een niet redelijk voordeel ten behoeve van de verhuurder indien en voor zover de huurder niet is gebaat door de prestatie waarvoor de desbetreffende vergoeding in rekening wordt gebracht, waaronder het hof mede heeft begrepen het geval waarin de verhuurder zelf in overwegende mate is gebaat bij die prestatie. Het hof heeft geoordeeld dat dit nog niet betekent dat de kosten waardoor de huurder wel is gebaat zonder meer als redelijk dienen te gelden, maar dat al naar gelang de aard van dergelijke kosten en de omstandigheden van het geval deze ook als niet redelijk kunnen worden aangemerkt. Voorts heeft het hof als uitgangspunt genomen dat, gelet op de werkzaamheden die aan corporaties/toegelaten instellingen in art. 11 BBSH zijn opgedragen en de specifieke taak die deze instellingen binnen het terrein van de volkshuisvesting vervullen, voor deze verhuurders extra terughoudendheid is geboden bij de beoordeling van de redelijkheid van concrete kosten die aan de huurder in rekening worden gebracht (rov. 3.5). Mede op grond van deze uitgangspunten heeft het hof de door Ymere met het bedrag van €115,- (of €125,-) in rekening gebrachte kosten beoordeeld (rov. 3.6 - 3.10), en geconcludeerd dat - voor zover de aan de huurders in rekening gebrachte kosten niet betrekking hebben op het aanbrengen van een naamplaatje, het verstrekken van eenvoudig voorlichtingsmateriaal en het aanvragen van een huisvestingsvergunning - sprake is van een ten behoeve van de verhuurder overeengekomen niet redelijk voordeel als bedoeld in art. 7:264 lid 1 BW (rov. 3.11). Het hof heeft het vonnis van de kantonrechter bekrachtigd.

3.4 Onderdeel 2.1 van het middel (onderdeel 1 bevat geen klachten) klaagt over het eerste uitgangspunt van het hof. Het onderdeel betoogt dat het hof met dit uitgangspunt miskent dat de vraag of een beding voor een der partijen een niet redelijk voordeel als bedoeld in art.7:264 lid 1 BW inhoudt, moet worden beantwoord aan de hand van alle omstandigheden van het geval. Het hof gaat er volgens het onderdeel aan voorbij dat het ieder der partijen vrijstaat bij een overeenkomst een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een specifieke verplichting tegenover staat. Daarmee wordt tevens de strekking van art.7:264 lid 1 BW miskend, aldus nog steeds onderdeel 2.1, die blijkens de wetsgeschiedenis hierin bestaat dat met deze bepaling wordt beoogd misstanden bij het aangaan van de overeenkomst tegen te gaan, waarmee op gespannen voet staat het uitgangspunt van het hof dat bedingen waardoor de huurder niet is gebaat en/of de verhuurder in overwegende mate is gebaat in ieder geval als onredelijk worden aangemerkt.

Onderdeel 2.2 van het middel klaagt over het tweede uitgangspunt van het hof. Volgens het onderdeel miskent het hof dat ook bij de toepassing van dit gezichtspunt de overige omstandigheden van het geval bij de beoordeling van de redelijkheid van het beding in de zin van art.7:264 BW niet buiten beschouwing kunnen blijven, althans is niet zonder nadere motivering in te zien waarom de enkele omstandigheid dat toegelaten instellingen krachtens art.11 BBSH bepaalde werkzaamheden zijn opgedragen en een specifieke taak binnen het terrein van de volkshuisvesting vervullen, met zich zou brengen dat voor die werkzaamheden geen redelijke kosten aan de huurders kunnen worden doorberekend.

3.5 Onderdeel 2.1 stelt de vraag aan de orde wat de inhoud en de reikwijdte is van "een niet redelijk voordeel" als bedoeld in art. 7:264 lid 1 BW.

Hoewel partijen bij het aangaan van een huurovereenkomst in beginsel vrij zijn om een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een prestatie tegenover staat, stelt art.7:264 lid 1 BW grenzen aan die vrijheid om de partijen tegen misstanden bij het aangaan van de huurovereenkomst te beschermen (Kamerstukken II 1976-1977, 14 175, nr. 3, blz. 31). Daarbij moet met name gedacht worden aan de situatie waarin bij het aangaan van de huurovereenkomst de ene partij - veelal de aspirant-huurder - ten opzichte van de andere partij niet in een voldoende gelijkwaardige positie verkeert om te voorkomen dat een dergelijk door die wederpartij voorgesteld beding in de huurovereenkomst wordt opgenomen. Met het oog op de effectiviteit van de bescherming die art.7:264 lid 1 tegen dergelijke situaties biedt, moet als uitgangspunt worden genomen dat van "een niet redelijk voordeel" sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.

Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat onderdeel 2.1 dat op een andere uitleg van art. 7:264 lid 1 berust, faalt.

3.6 Onderdeel 2.2 faalt omdat het hof geen rechtsregel heeft geschonden door bij de beoordeling van de redelijkheid van de op grond van het onderhavige beding aan de huurder in rekening gebrachte kosten, de werkzaamheden die aan corporaties/toegelaten instellingen in art.11 BBSH zijn opgedragen en de specifieke taak die deze instellingen op het terrein van de volkshuisvesting vervullen, als gezichtspunt in aanmerking te nemen.

3.7 Voor zover de onderdelen 3 tot en met 4.1 voortbouwen op de onderdelen 2.1 en 2.2, delen zij het lot daarvan. Voor het overige kunnen zij evenmin tot cassatie leiden. Zulks behoeft, gezien art. 81 RO, geen nadere motivering nu de klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

4. Beslissing

De Hoge Raad:

verwerpt het beroep;

veroordeelt Ymere in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van de Bewonersvereniging begroot op €385,34 aan verschotten en €2.200,-- voor salaris.

Dit arrest is gewezen door de raadsheren A.M.J. van Buchem-Spapens, als voorzitter, J.C. van Oven, C.A. Streefkerk, W.D.H. Asser en M.A. Loth, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer J.C. van Oven op 6 april 2012.



ecli:nl:rbams:2017:10682

Instantie Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak 29-05-2017
Datum publicatie 17-08-2020
Zaaknummer 5621720 CV EXPL 17-98
Rechtsgebieden Civiel recht
Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie

Beoordeling of het in rekening brengen van administratiekosten van een woningbouwvereniging bij aanvang van de huur een niet redelijk voordeel oplevert als bedoeld in artikel 7:264 lid 1 BW

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl
[Verrijkte uitspraak](#)

Uitspraak

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht
zaaknummer: 5621720 CV EXPL 17-98
vonnis van: 29 mei 2017
fno.: 438

vonnis van de kantonrechter

Inzake

- | | | |
|----------------|--------------|--------------|
| 1. [eiser 1] | 2. [eiser 2] | 3. [eiser 3] |
| 4. [eiser 4] | 5. [eiser 5] | 6. [eiser 6] |
| 7. [eiser 7] | 8. [eiser 8] | 9. [eiser 9] |
| 10. [eiser 10] | | |

allen wonende te Amsterdam

eisers

tezamen nader te noemen: [eisers]

gemachtigde: G.C. Zijlstra

tegen

de stichting Stichting Woonzorg Nederland
gevestigd te Amstelveen

gedaagde

nader te noemen: Woonzorg

gemachtigde: mr. A.M. Langeloo

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende stukken bevinden zich in het procesdossier:

- dagvaarding van 20 december 2016 met producties;
- conclusie van antwoord met producties;
- instructievonnis;
- dagbepaling comparitie.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 2 mei 2017. O. van de Sanden is verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde, de overige eisers zijn verschenen bij hun gemachtigde. Zij waren vergezeld door [betrokkene 1] namens de bewonerscommissie van het Flessemancomplex. Voor Woonzorg is verschenen [betrokkene 2] en [betrokkene 3], vergezeld door de gemachtigde. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De gemachtigde van [eisers] heeft pleitnotities overgelegd. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van hetgeen is besproken.

Vonnis is bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) weersproken, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:

1.1. Woonzorg is een toegelaten instelling en eigenaar van (onder meer) het woningcomplex met de naam 'Flesseman', niet specifiek bestemd voor ouderen (hoewel er wel ouderen wonen) en het woningcomplex met de naam 'Het Marius ten Catehof', dat specifiek bestemd is voor personen van 55 jaar en ouder.

- 1.2. Eisers 1, 3, 4, 5, 6, 8 en 10 huren van Woonzorg een woning in het complex Flesseman. Eisers 2, 7 en 9 huren van Woonzorg een woning in het complex Het Marius ten Catehof.
- 1.3. Bij ondertekening van hun huurcontract heeft ieder van eisers aan Woonzorg een bedrag betaald van €75,00 als administratiekosten, met uitzondering van eiser sub 4 die €45,00 heeft betaald, en met dien verstande dat eiseres sub 6 tweemaal een huurovereenkomst is aangegaan en daarom tweemaal €75,00 heeft betaald.
- 1.4. Bij brief van 19 april 2016 van hun (toenmalige) gemachtigde hebben eisers sub 1, 3, 5, 6, 8 en 10 onder verwijzing naar recente jurisprudentie betreffende de redelijkheid van administratiekosten aanspraak gemaakt op terugbetaling daarvan voorzover deze een bedrag van €16,50 te boven gingen, onder aanzegging van een procedure bij de kantonrechter indien daaraan niet zou worden voldaan.
- 1.5. Bij brief van 25 april 2016 heeft Woonzorg dit verzoek afgewezen, onder de mededeling dat zij in overleg met (de gemachtigde van) eisers deze kwestie gaarne wil voorleggen aan de rechter.

Vordering en verweer

2. [eisers] vorderen dat de kantonrechter bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis, zoals geformuleerd in de dagvaarding (waarbij voor 'gedaagde' moet worden gelezen 'eiser'):

"I. voor recht verklaart dat het beding, dat [eisers] bij het afsluiten van de huurovereenkomst met Woonzorg administratiekosten verschuldigd zijn, onredelijk is, voor zover deze kosten het bedrag van €16,50 te boven gaan;

II. dit beding nietig verklaart;

III. Woonzorg veroordeelt tot betaling van:

- €58,50 aan gedaagde sub 1*
- €58,50 aan gedaagde sub 2*
- €58,50 aan gedaagde sub 3*
- €28,50 aan gedaagde sub 4*
- €58,50 aan gedaagde sub 5*
- €58,50 + €58,50 = €117,00 aan gedaagde sub 6*
- €58,50 aan gedaagde sub 7*
- €58,50 aan gedaagde sub 9*
- €58,50 aan gedaagde sub 10*

IV. met veroordeling van Woonzorg in de kosten van deze procedure."

3. Aan deze vordering leggen [eisers] ten grondslag dat Woonzorg door het bedingen van een bedrag van €75,00 (in het geval van eiser sub 4 een bedrag van €45,00) een onredelijk financieel voordeel heeft behaald, waardoor het betreffende beding op grond van artikel 7:264 BW in zoverre nietig is. De werkzaamheden waar Woonzorg ter rechtvaardiging van dit bedrag naar verwijst betreffen grotendeels werkzaamheden die inherent zijn aan het verhuren van woonruimte en dienen voornamelijk het belang van Woonzorg. Daarbij zijn de daarvoor in rekening gebrachte kosten ook onnodig (en daarmee onredelijk) hoog, aldus [eisers] Zij verwijzen naar HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:BV1767 (Ymere/Nellestein), de daaraan voorafgaande uitspraken van de kantonrechter en het hof en naar enkele daarop volgende uitspraken van de kantonrechter te Amsterdam.

4. Woonzorg heeft de vordering gemotiveerd betwist en daarbij - kort samengevat - het volgende aangevoerd. De administratiekosten dienen om (een gedeelte van) de kosten te dekken voor het aan een nieuwe huurder verschaffen van informatiemateriaal, het maken van (een of meerdere) naambordje(s), en de diensten van de aan elk complex verbonden woonconsulent aan nieuwe huurders. Dit betreft een niet verwaarloosbare tegenprestatie als door de Hoge Raad bedoeld. Uit bovenbedoeld arrest van de Hoge Raad volgt dat bij de beoordeling niet meer relevant is of de huurder daarbij is gebaat. Voor zover bij de toepassing van artikel 7:264 BW van belang is dat er sprake is van een redelijke verhouding tussen tegenprestatie en in rekening gebrachte kosten (welke voorwaarde volgens Woonzorg niet volgt uit het arrest van de Hoge Raad) wordt daar in haar geval ook aan voldaan. De onderhavige zaak is volgens Woonzorg niet vergelijkbaar met die in bovenbedoeld arrest, reeds omdat haar doelgroep bestaat uit voornamelijk oudere personen en/of personen met een beperking, die meer behoefte hebben aan begeleiding en informatie dan de gemiddelde huurder.

Beoordeling

5. Waar nodig zal hierna nader worden ingegaan op de stellingen en verweren van partijen. Geoordeeld wordt als volgt.

6. Tussen partijen is met name in geschil of bij de beoordeling of sprake is van een (niet) redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW van belang is of de huurder is gebaat bij de prestatie waarvoor door de verhuurder kosten in rekening worden gebracht.

7. Het hof heeft in zijn arrest dat vooraf ging aan het bovenbedoelde arrest van de Hoge Raad (Hof Amsterdam 29 juni 2010, WR 2011, 32) in verband daarmee overwogen (r.o. 3.5 van het hofarrest):

"Het hof neemt, net als kantonrechter, tot uitgangspunt bij zijn toetsing dat in ieder geval sprake is van een niet redelijk voordeel ten behoeve van de verhuurder indien en voor zover de huurder niet is gebaat door de prestatie waarvoor de desbetreffende vergoeding in rekening wordt gebracht - waaronder het hof mede begrijpt het geval waarin de verhuurder zelf in overwegende mate is gebaat bij die prestatie - en dat dit nog niet betekent dat de kosten waardoor de huurder wel is gebaat zonder meer als redelijk dienen te gelden, maar dat al naar gelang de aard van dergelijke kosten en de omstandigheden van het geval deze ook als niet redelijk kunnen worden aangemerkt."

8. Hierover werd in cassatie geklaagd in onderdeel 2.1 van het cassatiemiddel. De Hoge Raad vat deze klacht samen als volgt (r.o. 3.4):

"(...) Het hof gaat er volgens het onderdeel aan voorbij dat het ieder der partijen vrijstaat bij een overeenkomst een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een specifieke verplichting tegenover staat. Daarmee wordt tevens de strekking van art. 7:264 lid 1 BW miskend, aldus nog steeds onderdeel 2.1, die blijkens de wetsgeschiedenis hierin bestaat dat met deze bepaling wordt beoogd misstanden bij het aangaan van de overeenkomst tegen te gaan, waarmee op gespannen voet staat het uitgangspunt van het hof dat bedingen waardoor de huurder niet is gebaat en/of de verhuurder in overwegende mate is gebaat in ieder geval als onredelijk worden aangemerkt."

9. Het is in deze context dat de Hoge Raad naar aanleiding van dit cassatiemiddel vervolgens overweegt (r.o. 3.5):

"Hoewel partijen bij het aangaan van een huurovereenkomst in beginsel vrij zijn om een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een prestatie tegenover staat, stelt art. 7:264 lid 1 BW grenzen aan die vrijheid om de partijen tegen misstanden bij het aangaan van de huurovereenkomst te beschermen (Kamerstukken II 1976/77, 14 175, nr. 3, p. 31). Daarbij moet met name gedacht worden aan de situatie waarin bij het aangaan van de huurovereenkomst de ene partij - veelal de aspirant-huurder - ten opzichte van de andere partij niet in een voldoende gelijkwaardige positie verkeert om te voorkomen dat een dergelijk door die wederpartij voorgesteld beding in de huurovereenkomst wordt opgenomen. Met het oog op de effectiviteit van de bescherming die art. 7:264 lid 1 tegen dergelijke situaties biedt, moet als uitgangspunt worden genomen dat van 'een niet redelijk voordeel' sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.

Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat onderdeel 2.1 dat op een andere uitleg van art. 7:264 lid 1 berust, faalt."

10. De uitleg van eiseres in cassatie (Ymere) van art. 7:264 lid 1 BW kwam er op neer dat met dat artikel op gespannen voet zou staan het uitgangspunt van het hof, kort samengevat inhoudende dat bedingen waardoor de huurder niet is gebaat en/of de verhuurder in overwegende mate is gebaat in ieder geval als onredelijk worden aangemerkt. In zijn onder 9. geciteerde overweging, waar beide partijen naar verwijzen, heeft de Hoge Raad expliciet overwogen dat die uitleg onjuist is.

10. Ook indien er van wordt uitgegaan - zoals door Woonzorg is betoogd - dat het hof geen ander dan het hiervoor onder 7. geciteerde uitgangspunt had kunnen nemen omdat tegen de betreffende overweging van de kantonrechter niet was gegriefd, doet dat niet af aan de hiervoor bedoelde overweging van de Hoge Raad.

10. Daar komt bij dat de Hoge Raad in de onder r.o. 9. geciteerde overweging overweegt dat van een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW sprake is indien tegenover het voordeel van de verhuurder (de ontvangst van extra inkomsten) '... geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.' Het gebruik van het woord 'tegenprestatie' (in plaats van slechts 'prestatie') duidt op een prestatie die tegenover de prestatie van de huurder staat (het betalen van administratiekosten). Gegeven de context waarin de Hoge Raad deze woorden plaatst - de noodzaak tot effectiviteit van een regel gericht op het voorkomen van misbruik door een wederpartij in een machtspositie - is niet goed voorstelbaar dat de Hoge Raad daarbij mede het oog kan hebben gehad op een prestatie waarbij de huurder niet of nauwelijks is gebaat. Als onder 'tegenprestatie' in dit verband ook zou worden verstaan verrichtingen die slechts het belang van de verhuurder dienen zou dat immers de deur openzetten voor het misbruik dat de wetgever juist heeft beoogd tegen te gaan.

10. Gelet op het voorgaande gaat de kantonrechter (ook) in deze zaak er van uit dat er geen sprake zal zijn van een (noemenswaardige) tegenprestatie als door de Hoge Raad bedoeld, en dat er dus sprake zal zijn van een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW, indien en voor zover door de verrichtingen waarvoor kosten in rekening worden gebracht uitsluitend of voornamelijk de belangen van de verhuurder worden gediend.

10. Het verschil tussen het bedrag van €45,- dat eiser sub 4 en het bedrag van €75,- dat de overige eisers hebben betaald wordt volgens Woonzorg verklaard door het feit dat eiser sub 4 is gaan huren nadat Woonzorg het bedrag per 1 april 2016 had verlaagd naar €45,-. Deze verlaging heeft plaatsgevonden na overleg met en goedkeuring van haar overkoepelende huurdersorganisatie (het Landelijk Huurders Platform), aldus Woonzorg. Voor zover Woonzorg heeft bedoeld dat uit dit laatste reeds zou volgen dat het verlaagde bedrag van €45,- geen 'niet redelijk voordeel' als bedoeld in artikel 7:264 BW kan opleveren, wordt dat verweer verworpen. Gesteld noch gebleken is dat de betreffende huurdersorganisatie bevoegd is voor alle huurders bindende afspraken te maken, terwijl ten aanzien van de in rekening te brengen mutatiekosten zeer wel sprake kan zijn van een belangentegenstelling tussen zittende huurders en kandidaat-huurders.

10. Volgens Woonzorg dekken de door haar in rekening gebrachte administratiekosten slechts een gedeelte van de kosten die zij maakt bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Daarbij worden door Woonzorg met name genoemd kosten voor:

- a. het vervaardigen van een informatiepakket door de huurder;
- b. het verzorgen van nieuwe naamplaatjes voor de huurder;
- c. de tijd die de bewonersconsulent aan een nieuwe huurder besteedt.

Naamplaatjes

16. Tussen partijen is niet in geschil dat het redelijk is dat een nieuwe huurder een bedrag van €14,50 betaalt voor het door Woonzorg verzorgen van (afhankelijk van de situatie) een (dan wel twee of drie) naamplaatje(s).

Informatiepakket

17. Volgens Woonzorg kost het informatiepakket haar totaal €11,81 exclusief BTW en €14,29 inclusief BTW, waarbij de volgende kosten kunnen worden onderscheiden:

17. Map €4,79

17. Brochure algemene huurvoorwaarden €3,06

17. Brochure huurbeëindiging €1,27

17. Brochure onderhouds-ABC €0,82

17. Brochure Servicekosten €0,36

17. Meterkastkaart €1,51

17. Volgens Woonzorg hebben haar huurders behoefte aan informatie op papier, ook al omdat haar huurders over het algemeen op leeftijd zijn, zodat folders en informatiebladen onmisbaar blijven en zij niet kan volstaan met een verwijzing naar een website. Het is voor de huurders prettig dat het materiaal in kleurendruk is en op een mooie manier wordt gepresenteerd. De kosten van het materiaal zijn redelijk, aldus Woonzorg.

17. [eisers] stellen dat, gelet op de inhoud van het materiaal, met het verstrekken daarvan grotendeels de belangen van Woonzorg worden gediend. De algemene voorwaarden dienen er in belangrijke mate toe om af te wijken van bepalingen van regeland recht ten nadele van de huurder. Het is in het belang van Woonzorg dat de door haar gestelde regels bekend worden bij de huurders. Voor zover door het verstrekken van de betreffende informatie de belangen van de huurders worden gediend kan worden volstaan met een eenvoudige print, waarvoor een vergoeding van €2,00 ruim voldoende is. Ten onrechte want onnodig wordt bijna de helft van de kosten besteed aan een map om de brochures bij elkaar te houden, aldus - steeds - [eisers]

17. Geoordeeld wordt als volgt. De rechtsverhouding tussen verhuurder en huurder wordt beheerst door de wet en de daarop gebaseerde algemene regelgeving. Voor zover de verhuurder wil afwijken van regeland recht zal deze dat bij het aangaan van de huurovereenkomst kenbaar dienen te maken aan de (kandidaat) huurder. Het is derhalve primair in het belang van de verhuurder dat de huurder wordt geïnformeerd over de door de verhuurder gehanteerde algemene voorwaarden en (andere) regels betreffende de gang van zaken bij huurbeëindiging, onderhoudswerkzaamheden en het in rekening brengen van servicekosten. Dat betekent dat het in beginsel niet redelijk is om de huurder voor de hier bedoelde informatie te laten betalen (anders dan via de huurprijzen waarmee de exploitatiekosten van de verhuurder behoren te worden gedekt). Daarnaast bevat het door Woonzorg overgelegde informatiemateriaal ook informatie over andere onderwerpen die wel geacht kan worden in het belang van de huurder te zijn, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot nutsbedrijven, door de overheid in rekening gebrachte kosten en mogelijkheden om wijzigingen aan te brengen in het gehuurde. Dat betekent dat het wel redelijk is om een gedeelte van de kosten van het informatiemateriaal bij de huurder in rekening te brengen.

17. Partijen zijn voorts verdeeld over de vraag in hoeverre het belang van de huurder is gediend bij een uitvoering in de vorm van een luxe map met kleurenbrochures, in plaats van een aantal

eenvoudig uitgeprinte teksten. Strikt genomen heeft Woonzorg er belang bij dat haar informatie door de huurders wordt opgenomen, en een prettig ogende vorm (zoals een paar mooie brochures in een luxe band) zal de kans daarop vergroten. [eisers] hebben verklaard geen behoefte te hebben aan een dergelijke luxe uitvoering. Maar of [eisers] voldoende representatief zijn voor een gemiddelde huurder van Woonzorg kan niet worden vastgesteld en Woonzorg moet redelijkerwijs een zekere standaardisatie kunnen aanbrengen in het door haar te verstrekken informatie-materiaal. Het zal voor Woonzorg echter eenvoudig moeten zijn om een nieuwe huurder de keuze te laten tussen een eenvoudig uitgeprinte versie met uitsluitend tekst (waarvoor slechts een gering bedrag in rekening wordt gebracht) of een luxere uitvoering zoals die thans door haar wordt verstrekt (en waarvoor €14,29 dient te worden betaald). Het staat Woonzorg uiteraard vrij om het niet in haar belang te achten om haar informatie op een minder aantrekkelijke wijze aan de nieuwe huurder te verschaffen, maar uit het voorgaande volgt dat het niet redelijk is om de financiële gevolgen van die keuze op de huurder af te wentelen.

17. Uit het voorgaande volgt dat er sprake is van een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW voor zover Woonzorg méér in rekening brengt dan evenredig is aan de mate waarin het belang van de huurder daardoor wordt gediend en voorts voor zover zij daarvoor meer in rekening brengt dan de kosten van het eenvoudigste print- of drukwerk. Naar het oordeel van de kantonrechter gaan de wel redelijke kosten een bedrag van €2,00 niet te boven.

Kosten bewonersconsulent

23. Per complex is door Woonzorg een bewonersconsulent aangesteld. Volgens Woonzorg besteedt de bewonersconsulent gemiddeld (tenminste) drie uur aan het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Uitgaande van een uurtarief van €35,00 (dat door de Huurcommissie redelijk wordt geacht bij de doorberekening van de kosten van de woonconsulent in de servicekosten) betekent dit een kostenpost van €105,00 per nieuwe huurder. Gelet op het feit dat haar huurders over het algemeen op een (ver) gevorderde leeftijd zijn hebben zij meer behoefte aan informatie en begeleiding (bijvoorbeeld bij het invullen van diverse formulieren) door de bewonersconsulent dan de gemiddelde huurder bij een andere verhuurder, aldus Woonzorg.

23. De werkzaamheden van de bewonersconsulent voor een nieuwe huurder bestaan volgens Woonzorg uit:

- bellen met kandidaat-huurders (en nabellen);
- bezichtiging van de woning met de nieuwe huurder, indien gewenst twee keer;
- opvragen, het hulp bieden bij en het verzamelen en controleren van documenten van de huurder, waaronder: een inkomensverklaring, een verhuurdersverklaring, legitimatie, uittreksel uit de basisregistratie personen inclusief adreshistorie en verschillende formulieren van Woonzorg;
- de oplevering van de woning en opstellen van een inspectierapport;
- opstellen, doornemen en laten ondertekenen van de huurovereenkomst en alle daarbij behorende documenten;
- bestellen en monteren naamplaatjes;
- bijbestellen van sleutels;
- tekst programmeren voor algemene toegangsdeur.

25. Dat bovenbedoelde werkzaamheden worden verricht en dat daarmee gemiddeld drie uur is gemoeid is niet door [eisers] betwist. Wel hebben zij gesteld dat het doorberekenen van de kosten daarvan een niet redelijk voordeel oplevert omdat deze werkzaamheden (vrijwel) uitsluitend het belang van Woonzorg als verhuurster dienen.

25. Geoordeeld wordt als volgt. Afgaande op hetgeen Woonzorg daarover heeft gesteld (wat in zoverre ook niet door [eisers] is betwist) verleent de bewonersconsulent diensten die zowel in het belang van de verhuurder als van de huurder zijn. De kosten van de bewonersconsulent worden dan ook voor een gedeelte bestreden uit de huurinkomsten, en voor een gedeelte uit de door de huurders te betalen servicekosten. De vraag die voorligt is of het gerechtvaardigd is om, boven het in de servicekosten begrepen bedrag voor de bewonersconsulent, aan een nieuwe huurder een bijdrage te verlangen voor de werkzaamheden van de bewonersconsulent.

25. Afgezien van het bieden van hulp aan de huurder bij het verzamelen van bepaalde documenten (onderdeel van de bij het derde gedachtestreepje bedoelde werkzaamheden) moeten de onder 24. genoemde werkzaamheden geacht worden uitsluitend dan wel in overwegende mate het belang van de verhuurder te dienen. De betreffende werkzaamheden zijn inherent aan een normale woningexploitatie waarin het optreden van mutaties en dus het voortdurend afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten een gegeven is. Daarbij horen het zoeken en beoordelen van kandidaat-huurders, het veiligstellen van de eigen belangen van de verhuurder ten aanzien van de staat van oplevering aan het einde van de nieuwe huur door het bij aanvang opmaken van een beschrijving als bedoeld in artikel 7:224 lid 2 BW, en het uitvoeren van praktische werkzaamheden die nodig zijn om het gehuurde aan de nieuwe huurder ter beschikking te kunnen stellen. Indien, zoals door Woonzorg is betoogd maar door [eisers] is betwist, er sprake is van een huurdersbestand dat meer dan gemiddeld behoefte heeft aan hulp en begeleiding, zal dat ook het

geval zijn tijdens de looptijd van de huurovereenkomst. Dit zal dan reeds tot uitdrukking komen in de hoogte van het aan de bewonersconsulent gerelateerde aandeel in de door de huurders te betalen servicekosten. Een en ander brengt mee dat het daarnaast nog in rekening brengen van kosten voor de werkzaamheden van de bewonersconsulent in de vorm van administratiekosten een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW oplevert.

25. Uit het voorgaande volgt dat het beding op grond waarvan [eisers] (dat wil zeggen ieder van hen) een bedrag van meer dan €16,50 verschuldigd is terzake van administratiekosten in zoverre een niet redelijk voordeel oplevert en nietig is. De vordering van een verklaring voor recht is in zoverre toewijsbaar.

25. Nu de vordering van [eisers] er kennelijk toe strekt om de rechtsgrond voor de betaling van €16,50 in stand te laten zal de gevorderde vernietigingsverklaring worden beperkt en zal het beding slechts nietig worden verklaard voor zover dit een hogere betalingsverplichting oplegt dan €16,50.

25. Gelet op het voorgaande is ook de vordering tot terugbetaling van hetgeen [eisers] méér hebben betaald dan €16,50 toewijsbaar.

25. Dat betekent dat de vorderingen toewijsbaar zijn zoals hierna zal worden bepaald.

25. Woonzorg wordt als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten aan de zijde van [eisers] belast.

BESLISSING

De kantonrechter:

verklaart voor recht dat het beding inhoudende dat [eisers] bij het afsluiten van de huurovereenkomst met Woonzorg administratiekosten verschuldigd zijn onredelijk is, voor zover deze kosten het bedrag van €16,50 per huurder te boven gaan;

verklaart het onder I. bedoelde beding nietig voor zover dit aan de huurder een hogere betalingsverplichting oplegt dan €16,50;

veroordeelt Woonzorg om tegen bewijs van kwijting te betalen:

- €28,50 aan [eiser 4] (eiser sub 4);

- €117,00 aan [eiser 6] (eiseres sub 6);

- €58,50 aan elk van de overige eisers;

veroordeelt Woonzorg in de proceskosten, aan de zijde van [eisers] tot op heden begroot op:

- griffierecht: €223,00

- kosten dagvaarding: €102,37

- salaris gemachtigde: €200,00

Totaal: €525,37

inclusief eventueel verschuldigde BTW;

veroordeelt Woonzorg tot betaling van een bedrag van €50,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van €68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en Woonzorg niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mr. C.L.J.M. de Waal, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 29 mei 2017 in tegenwoordigheid van de griffier.



▲ Eerder protesteerden bewoners al tegen de verkoop van sociale huurwoningen in de Oosterbuurt.
© Jero Schuurmans

Zorgen over verkoop sociale huurwoningen in Utrecht, dit keer in 'hechte volksbuurt' Ondiep

Opnieuw zijn bewoners en de politiek bezorgd over de snelheid waarmee sociale huurwoningen in de stad Utrecht worden verkocht. Dit keer betreft het de 'hechte volksbuurt' Ondiep. De zorgen worden versterkt doordat woningcorporatie Mitros geen inzicht blijkt te kunnen geven over de precieze aantallen woningen die worden verkocht.

Diane Hoekstra 22-10-21, 18:20

De afgelopen jaren poppen er van tijd tot tijd grote zorgen op over hoe corporaties aan de lopende band woningen verkopen. De politiek deed in het verleden al meerdere pogingen om de verkoop te beperken. Zo steunde in 2019 een ruime meerderheid van de gemeenteraad een voorstel om te komen tot een stop op de verkoop en liberalisatie van sociale huur in verschillende delen van de stad.

En nu zijn er zorgen over Ondiep. Enkele partijen spraken onlangs met bewoners uit de buurt, die zich zorgen maken. De gemeente zou met Mitros hebben afgesproken dat er maximaal 286 woningen verkocht zouden worden in Ondiep. Maar de corporatie blijkt geen inzicht te kunnen geven over de precieze aantallen verkoop sociale huur.

Pas op de plaats maken

Ook vertelden bewoners aan de raadsleden over een onderzoek dat gaat plaatsvinden over de gentrificatie (economische opwaardering van buurten die tenslotte leidt tot verdringing van mensen met lagere inkomens) in de wijk en wat dat betekent, naar aanleiding van gesprekken tussen bewoners, de wethouder en Mitros.

De bewoners deden een uitdrukkelijke oproep om pas op de plaats te maken met de verkoop van de sociale huur, zolang dit onderzoek loopt.

GroenLinks, PVV, SP, PvdD en de PvdA begrijpen de zorgen van de bewoners en hebben het college van burgemeester en wethouders om opheldering gevraagd. "Ondiep is van oudsher een hechte volksbuurt en door de verkoop verdwijnt die hechte sociale structuur steeds meer," schrijven zij. De partijen willen onder meer weten in hoeverre Mitros zich houdt aan de gemaakte afspraken.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/zorgen-over-verkoop-sociale-huurwoningen-in-utrecht-dit-keer-in-hechte-volksbuurt-ondiep~a485e39c/>



▲ Columnist Jerry Goossens © Angelika de Jonge

Mitros verkoopt niet alleen sociale huurwoningen aan de hoogste bidder, het keert zich ook tegen vrije pers

Cees Grimbergen is wat je noemt een journalist van naam. Hij was o.a. het gezicht van het befaamde debatprogramma Rondom 10 en schreef columns voor deze site. Sinds enige tijd blijft Grimbergen zich vast in taaie bestuurlijke/financiële kwesties.

Jerry Goossens 16-06-21, 07:54

Zo verdiepte hij zich voor zijn documentaire Zwarte Zwanen in de schimmige wereld van de Nederlandse pensioenindustrie. Enkele jaren geleden besloot hij zijn journalistieke pijlen te richten op de Utrechtse volkshuisvesting. Dat leidde in 2018 tot de onthulling dat bedrijven uit Qatar en Zwitserland 23 miljoen euro winst hadden gemaakt met de verkoop van flats op Kanaleneiland, die woningcorporaties Mitros en Portaal om niet van de hand hadden gedaan. Voormalige sociale huurwoningen belandden zo in de beleggingsportefeuilles van internationale vastgoedcowboys. Kanalengate was geboren.

Grimbergen, kortom, is geen kleine jongen. Zelfs niet nu hij zijn journalistieke spitwerk verricht in opdracht van een relatief bescheiden medium. Bij de uitsluitend online verschijnende Nieuwe Utrechtse Krant, ook wel DeNuk, blijft Grimbergen publiceren over de troebelen van de volkomen ontspoorde Utrechtse woningmarkt en de geregeld wonderlijke rol die de woningcorporaties daarin spelen.

Kennelijk doet hij dat iets te goed. Want via een communicatiegansje dat zichzelf op haar LinkedInprofiel met haar eigen 'positieve energie' feliciteert, liet Mitros eerder deze week weten niet langer aan de publicaties van Grimbergen mee te werken. Zijn stukken zouden 'een polariserende werking' hebben, aldus de doorgaans zo positieve 'communicatiestrategie' in kwestie. Dat het allesbehalve strategisch is om zo te reageren op een kritische journalist, moeten we de woordvoerder maar niet aanrekenen. Tenslotte is zij niets meer dan de buikspreekpop van de Mitros-directie. Die kennelijk vindt dat Grimbergen te dichtbij de waarheid komt, en in blinde paniek zijn toevlucht zoekt tot dit soort imagokamikaze.

Mitros is het product van ruim een eeuw volkshuisvesting, maar verkwanselt die erfenis in rap tempo. Door de verkoop van sociale huurwoningen aan de hoogste bidder, voert het een klassenstrijd tegen de nazaten van de huurders die de woningvoorraad bekostigden. En nu keert Mitros zich ook nog tegen de vrije pers. Maar dat zal ook wel weer polariserend wezen.

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/mitros-verkoopt-niet-alleen-sociale-huurwoningen-aan-de-hoogste-bieder-het-keert-zich-ook-tegen-vrije-pers~a51f1b86/>



▲ Huizen in Utrecht. Jullie niet met de hand aan de deur? Mitros vanwege de verkoop van zijn woning aan een belegger © Marco Schreier

Deals van 38 miljoen euro: mocht Mitros 250 Utrechtse huizen aan een belegger verkopen?

Terwijl de wachtlijsten in Utrecht al enorm zijn, verkoopt woningcorporatie Mitros in 2018 meer dan tweehonderd sociale huurwoningen in de binnenstad aan een vastgoedbedrijf. De vastgoeddeal van meer dan 30 miljoen euro roept nu politieke vragen op. Want was er niet een afspraak gemaakt dat juist deze huizen betaalbaar moesten blijven?

Mathijs Steinberger 12-04-21, 06:58 Laatste update: 12-04-21, 07:11

Door het opduiken van oude afspraken over dat deze huizen 'betaalbaar moeten blijven' zijn in de politiek nieuwe vragen ontstaan of de verkoop wel in de haak was. Vijf vragen en antwoorden over deals van meer dan 30 miljoen euro.

Wat is er aan de hand?

Het gaat om 239 woningen en vijftien bedrijfsruimten in de binnenstad van Utrecht. Het is een verzameling van huizen, appartementen en kamers, die allemaal een monumentale status hebben. Ze staan onder andere aan de Lange Nieuwstraat, Kromme Nieuwegracht en Hamburgerstraat. Mitros verkoopt ze in 2018 aan het Woerdense vastgoedbedrijf MHM Onroerend Goed. In 2020 volgen nog eens 22 woningen in de binnenstad die aan dezelfde koper worden verkocht. Het onderhoud van de oude huizen kost relatief veel geld, gaf Mitros als reden. Daarbij hoort het beheren van monumentale huizen niet langer tot hun kerntaak, vindt de corporatie.

Wat is dan het probleem?

De afgelopen weken publiceerde nieuwswebsite deNuk een aantal documenten en artikelen over de verkoop. Daarin is onder meer te lezen dat de gemeente in 2009 de voorwaarde stelde dat de woningen op een sociale manier verhuurd blijven worden, ook na een eventuele nieuwe verkoop. Oppositiepartij PvdA heeft nu vragen aan het gemeentebestuur gesteld. "Het lijkt erop dat eerder is afgesproken dat deze woningen altijd sociaal verhuurd moeten blijven", zegt raadslid Bulent Isik. Hij vraagt zich af of de gemeenteraad wel volledig op de hoogte was van alle afspraken. Een commercieel bedrijf zal altijd meer geld uit de huizen willen halen dan een woningcorporatie, door bijvoorbeeld de huren te verhogen of de woningen te verkopen, zegt het raadslid.

Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen in de stad. Is het wel de bedoeling dat een corporatie honderden huizen verkoopt aan een commerciële belegger?

Corporaties mogen jaarlijks een klein deel van hun woningen verkopen om de opbrengst te gebruiken om te investeren in bestaande of nieuwe huizen. De verkoop van de woningen leverde in totaal meer dan 38 miljoen euro op. Met dat geld kunnen bijvoorbeeld in Leidsche Rijn veel huizen worden gebouwd, zegt Mitros. Het van de hand doen van tientallen of honderden huizen komt zelden voor. Dat mag ook niet volgens de zogeheten prestatieafspraken die met de gemeente worden gemaakt.

Waarom is de verkoop dan toch door de gemeente goedgekeurd?

De woningen hadden een bijzondere status: ze maakten geen deel uit van de prestatieafspraken. Mitros had ze in een aparte onderneming (bv) geplaatst, waardoor ze niet meer tot de woningportefeuille hoorden waarover de prestatieafspraken gaan. Omdat het om dure, monumentale woningen gaat, hebben de gemeente en Autoriteit Woningcorporaties toch groen licht voor de verkoop aan MHM gegeven.

Is er goed gehandeld?

Daarover lopen de meningen uiteen. Mitros zegt alle afspraken nagekomen te zijn. Zo moet ook de nieuwe eigenaar een deel van de huizen sociaal blijven verhuren. De gemeente Utrecht komt over een paar weken met antwoorden op de vragen van de PvdA.

Juridisch gezien is er nog een open eindje: Een deel van de huurders voert een beroepsprocedure tegen de verkoop bij de Autoriteit Woningcorporaties. Ze hebben liever een corporatie als huisbaas dan een commercieel bedrijf. Tenslotte zal nog moeten blijken of Mitros de beloofde nieuwbouwwoningen die het met de monumentenmiljoenen kan bouwen, waarmaakt.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/deals-van-38-miljoen-euro-mocht-mitros-250-utrechtse-huizen-aan-een-belegger-verkopen~a3219a3f/>

Zie ook links:

- <https://denuk.nl/open-brief-aan-henk-peter-kip-directeur-van-mitros/>
- <https://denuk.nl/mitros-directeur-reageert-op-kritiekbij-alles-wat-wij-doen-voelen-wij-de-maatschappelijke-verantwoordelijkheid/>
- <https://denuk.nl/verkoop-huurwoningen-aan-belegger-van-mourik-escaleert-toezichthouder-op-mitros-verdwaalt-eigen-procedure/>
- <https://denuk.nl/mitros-schuift-huurwoningen-naar-vastgoedbaas/>
- <https://denuk.nl/nuk-verhalen-over-uitverkoop-van-sociale-huurwoningen-door-mitros-leidt-tot-posteractie/>
- <https://denuk.nl/mitros-verkocht-huurhuizen-tegen-regels-neigt-naar-misleiding-zegt-hoogleraar-boelhouwer/>
- <https://denuk.nl/staat-de-s-van-mitros-37-miljard-voor-sociaal/>
- <https://denuk.nl/mitros-boycot-de-nuk-artikelen-hebben-polariserende-werking/>



Verkoop sociale huur in Utrechtse wijken waar het tekort groot is moet nu écht stoppen, vindt de raad

In een aantal Utrechtse wijken waar een groot tekort is aan sociale huurwoningen moeten woningbouwcorporaties stoppen deze te verkopen. Deze herhaalde oproep doet een groot deel van de gemeenteraad.

Richard Hoving 04-06-20, 17:30

De raad nam vorig jaar een voorstel aan waarin werd gevraagd niet langer sociale huurwoningen te verkopen in de binnenstad, Oost, West en Noordwest. Sindsdien is de verkoop wel verminderd, maar helaas nog steeds niet gestopt, aldus GroenLinks-raadslid Floor de Koning. "Het verkopen van sociale huur in wijken waar het tekort groot is, is onacceptabel." Woningbouwcorporaties GroenWest en SSH hebben volgens De Koning een echte verkoopstop op deze wijken en bewijzen dat het kan. "Het wordt nu echt tijd dat andere corporaties hun goede voorbeeld gaan volgen. Met name Mitros verkoopt nog in deze vier wijken."

Inhumaan

Meerdere partijen benadrukten donderdagmiddag in een commissievergadering van de gemeenteraad de noodzaak nu écht te stoppen met de verkoop van sociale huur in delen van de stad. PvdA-raadslid Bülent Isik wees op de grote vraag naar goedkope huizen in de verschillende Utrechtse wijken. "Elf jaar wachten op een sociale huurwoning is inhumanaan."

Volgens Isik wordt altijd gezegd dat met de opbrengst van de verkoop van één sociale huurwoning 1,5 woningen kunnen worden teruggebouwd. Maar in cijfers is dit volgens hem niet terug te zien. "Het is gewoon niet waar." De fractie van Denk wilde nog een stap verder gaan en riep op in de gehele stad de komende jaren geen sociale huurwoningen meer van de hand te doen.

Wethouder Diepeveen (GroenLinks, Wonen) zei dat er geen verkoopstop is afgesproken met de corporaties, maar dat voor vier wijken wel geldt dat er bij verkoop van sociale huurwoningen zicht moet zijn op nieuwbouw. "Er moet netto altijd een toename zijn in deze wijken." De wethouder belofde de raad hier nog voor de zomer nader over te informeren.

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/verkoop-sociale-huur-in-utrechtse-wijken-waar-het-tekort-groot-is-moet-nu-echt-stoppen-vindt-de-raad~a3473612/>



Mitros-huurders verbaasd over 'leuk cadeautje' aan Woerdense belegger

Utrechtse binnenstadbewoners verweerden zich donderdag bij de Autoriteit Woningcorporaties tegen verkoop van hun huurwoningen. Mitros wil 22 huurhuizen aan Van Mourik Vastgoed in Woerden verkopen.

Cees Grimbergen 14-03-20, 08:14

Al eerder was de Utrechtse corporatie een van de verkopers van 239 monumentale huurpanden aan dezelfde belegger. Twee wethouders Wonen (SP-er Jansen en GroenLinkser Diepeveen) stemden met de verkoop in. Ook de Autoriteit gaf als toezichthouder in eerste instantie groen licht voor de verkoop.

Alleen voor de rijken

De huurders maken bezwaar omdat wonen in de binnenstad zo alleen voor de rijken mogelijk wordt. Ook vrezen ze dat hun, vaak sociale, huren onder een commerciële belegger sneller zullen stijgen. Mitros-huurder Ruud Geraets: "Opgeteld kregen wij vanaf 2016 zeven procent huurverhoging. Een commerciële belegger legde in diezelfde periode twintig procent huurverhoging op."

Daarnaast kennen corporaties als Mitros een regeling voor dalende inkomens: die huur wordt dan bevroren. Meerdere bewoners zagen hun inkomen de afgelopen tijd, na pensionering, dalen. De belegger kent zo'n 'huurbevrozing' niet.

Huurverhogingen van 51 procent

Ook voert de belegger hogere huren in bij zogeheten 'verhuisbewegingen'. Zo paste Van Mourik op de Springweg voor nieuwe bewoners een huurverhoging van 51 procent toe.

Mitros-huurder Jonathan Joosten verbaasde zich bij de toezichthouder over het in zijn ogen 'leuke cadeautje' van Mitros voor de Woerdense belegger. Hij stelde dat de WOZ-waarde van de 22 woningen 2,8 miljoen euro hoger is dan het bedrag dat Mourik Vastgoed zal gaan betalen. Joosten vindt dat 'maatschappelijk geld niet mag wegvloeien naar de private sector'.

Beloften

Mitros-directeur Henk-Peter Kip bepleitte verkoop aan Van Mourik: "Wij willen bekendstaan als een partij die zijn beloften aan de aanstaande koper nakomt. De wetgever verbiedt ons niet sociale huurwoningen aan commerciële partijen te verkopen."

Aanstaande maandag beklagt zich een andere Mitros-bewoner zich bij de toezichthouder. Die doet over vier weken uitspraak.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/mitros-huurders-verbaasd-over-leuk-cadeautje-aan-woerdense-belegger~a82daa4e/>



Opinie: Mitros faalt als sociale verhuurder

OPINIE Woningcorporatie Mitros verkoopt sociale huurwoningen om elders in de stad te bouwen. Huurders Jos Schuurman en Steven van der Jagt vinden dat Mitros daarmee zijn taak als corporatie verzaakt.

Peter van de Vusse 30-11-19, 12:00



▲ Het appartement bij de woning van bewoner Jos Schuurman. Ach Mitros! Stop verkoop sociale huurwoningen, Oosterbuurt voor iedereen #Oost.nl © Jos Schuurmans

Wij zijn huurders van Mitros. Tot onze frustratie zien wij hoe de corporatie aan de lopende band woningen verkoopt. Hiermee verzaakt Mitros zijn taak als woningcorporatie, zo menen wij. Woningbouwcorporatie Mitros ligt onder vuur vanwege de verkoop van sociale huurwoningen. Vorig jaar zijn volgens de eigen jaarrekening 300 huizen gebouwd en 400 verkocht. In de Oosterbuurt kwamen bewoners hiertegen in opstand en deze zomer leidde het verkoopbeleid van Mitros zelfs tot kamervragen. In het AD van 5 november kwam directeur Henk Peter Kip uitgebreid aan het woord. Kip legde de kritiek over de verkoop volledig naast zich neer.

'Is het normaal dat iemand voor 500 euro in een huis van vier ton woont?', stelt Kip, om de woningverkoop in bepaalde buurten te verdedigen. Hij gebruikt hier anekdotisch bewijs. Ongetwijfeld zijn er dergelijke gevallen, maar verreweg de meeste woningen die Mitros verkoopt, zijn veel goedkoper. Waarom confronteert het AD hem niet met deze drogrede?

Woningprijzen in Kanaleneiland stijgen na de verkoop van Mitroswoningen aan een belegger. Die maakt vervolgens 23 miljoen euro winst. De wijk wordt ontoegankelijker voor lagere inkomens. Kip is trots dat hij iets aan 'die verpauperde bende' heeft gedaan. Maar waarom deed Mitros hier eerder niets aan? Waar zijn de kritische vragen van het AD?

Wat Mitros doet, staat volledig haaks op waar het de sociale huursector ooit om begonnen is: zorgen voor betaalbare huisvesting voor lagere inkomens.

Mitros gedraagt zich als commerciële verhuurder. Oudere woningen gaan vroeg of laat met grote winst in de verkoop: de 'verversingsstrategie'. Complexen worden volledig uitverkocht, woning voor woning.

De grootste verkoop is momenteel in Zuilen en Ondiep. Hele straten en wijken gaan verloren voor sociale huur. Nu al merken bewoners dat de sociale cohesie verloren gaat. En wat nog tragischer is: hun kinderen vinden geen woning meer, noch in de wijk, noch elders in Utrecht.

Forse winst

Mitros staat er financieel rooskleurig voor. De onderneming maakt een forse winst na belasting van 522 miljoen euro (ruim een half miljoen meer dan vorig jaar). Daarom vinden wij het ongeloofwaardig dat, zoals Kip beweert, Mitros binnen vijf jaar door de leencapaciteit heen zou zijn, als het stopt met de verkoop van woningen. Kip beweert dat Mitros vijftig procent meer woningen wil bouwen, maar dat het van 'duizend-en-één dingen' afhangt.

Kortom: tegenover de massale verkoop staat slechts de intentie van bijbouwen. Wij willen geen intentie, wij willen echte woningen. Als die er pas met sint-juttemis zijn, stop dan met de verkoop!

Poll

Woningcorporatie Mitros moet stoppen met het verkopen van sociale huurwoningen, omdat hierdoor lagere inkomens worden gedupeerd.

- Eens (81%)
- Oneens (19%)

1244 stemmen

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/opinie-mitros-faalt-als-sociale-verhuurder~ab10f357/>



Utrechtse raad onaangenaam verrast door verkoop sociale huurwoningen in west

Partijen zijn onaangenaam verrast dat woningbouwcorporaties tegen de gemeentelijke afspraken in huurwoningen verkopen in wijken waar weinig sociale huur is. De fracties van GroenLinks, PvdA, de ChristenUnie, SP, DENK, de PVV en PvdD hebben hierover bezorgde telefoontjes gekregen van mensen uit de stad.

Diane Hoekstra 03-10-19, 18:43 Laatste update: 03-10-19, 21:47

Afgelopen juli besloot de Utrechtse gemeenteraad in de zogenoemde woonvisie - op initiatief van GroenLinks raadslid Pepijn Zwanenberg - een stop te zetten op de verkoop van sociale huurwoningen in wijken waar al weinig sociale huur is. Het gaat om de wijken binnenstad, oost, noordoost en west. Hier is het aandeel sociale huurwoningen relatief laag. De bedoeling is het aantal huurwoningen in deze wijken juist op te hogen.

Mitros

Zwanenberg was dan ook verbaasd toen hij hoorde dat bijvoorbeeld woningcorporatie Mitros nog steeds volop bezig is met het te koop aanbieden van sociale woningen in de wijk west, zoals bijvoorbeeld de Kanaalstraat, de Jaffastraat en de Vleutenseweg. "Terwijl het aandeel sociale huur in corporatiebezit in deze wijk slechts 21 procent is. Daarom zet Utrecht er juist ook op in dat de sociale huurvoorraad in deze wijk omhoog moet."

De partijen, een meerderheid in de raad, stelde donderdag mondelinge vragen aan woonwethouder Kees Diepeveen (GoenLinks). De partijen willen dat hij in gesprek gaat om de verkoop in deze wijken te staken en uit te zoeken of andere corporaties zich wel aan het nieuwe woonbeleid houden. Volgens Diepeveen worden gesprekken al gevoerd. Dit moet de komende tijd tot individuele (prestatie)afspraken leiden.

Portiekwoningen

Diepeveen zei dat Mitros al heeft toegezegd om de verkoop in de wijken oost en binnenstad te staken. "Over de wijk west zijn we nog in gesprek. Ze hebben in ieder geval aangegeven 100 portiekwoningen die voor verkoop bedoeld waren, uit de verkoop te halen. Mitros wil de verkoop van woningen in west maximeren op 10 per jaar, maar daar zijn wij het niet mee eens. We zijn en blijven volop in gesprek."

Onlangs bleek uit onderzoek van deze krant dat Mitros veel minder sociale huurwoningen bouwt dan het aan de gemeente had beloofd. Dat terwijl de corporatie de afgelopen jaren flink onder vuur lag nadat ze elders in de stad honderden sociale huurwoningen verkocht. In Kanaleneiland aan Qatar en later een Canadese belegger en in de binnenstad aan een ander beleggingsbedrijf, waar huurverhoging van meer dan 40 procent het gevolg waren.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/utrechtse-raad-onaangenaam-verrast-door-verkoop-sociale-huurwoningen-in-west~a4533c7e/>



▲ Bewoners van de Oosterbuurt zijn bang om verkoopplannen van huizeigenaar door Mitros, Ook Ron Prinsen heeft een poster als protest voor het raam hangen. © Fijal/Visiefoto

Oosterbuurt in protest tegen verkoop van de sociale huurwoningen

Bewoners van de Oosterbuurt in Utrecht komen in opstand tegen het plan van woningcorporatie Mitros om een groot deel van de sociale huurwoningen te verkopen. Ze zijn bang dat de wijk straks alleen betaalbaar wordt voor rijken.

Sanne Veldhoven 17-07-19, 19:58 Laatste update: 17-07-19, 20:05

Van de 110 huizen in de wijk hebben inmiddels 55 omwonenden hun handtekening al gezet onder de petitie die is opgezet tegen de verkoop van de huizen. "Wij wonen hier al 50 jaar. Deze buurt heeft eerder met een groot protest al gestreden voor het behoud, anders was het in de jaren 80 platgegooid", vertelt bewoonster Xandra van Tienhoven.

Destijds was het plan om de woningen aan de Zonstraat, Oudwijkerdwarstraat en de Oosterstraat te slopen voor de aanleg van een weg. Dankzij ingrijpen van de buurt én de rechter ging de sloop in die jaren niet door.

Nu worden de huurwoningen die vrijkomen in de verkoop gezet door woningcorporatie Mitros. Buurtbewoners vrezen dat de wijk daardoor veel meer mensen met een 'dikke portemonnee' aantrekt en dat de balans in de buurt verloren gaat. Dat gaat Van Tienhoven aan het hart. Ook zij heeft een protestposter op het raam van haar huurwoning hangen, evenals veel andere burens in de straat. "Dit was een wijk voor de middenstand waar ook kleine winkeltjes zaten. Het was hier heel Utrechts", zegt haar partner Ron Prinsen.

Bubbel

Initiatiefnemer van het protest, Jos Schuurman, is het daarmee eens. "Mensen kruipen in hun eigen bubbel weg, dat hoor je ook over bijvoorbeeld de grachtengordel in Amsterdam. De wijk is nu juist in balans." De druppel was de verkoop van de rolstoelgeschikte woning naast hem. "Ook mensen met een rolstoel en een minder hoog inkomen moeten kans kunnen maken op een woning met tuin dichtbij de binnenstad."

Mitros heeft laten weten dat ze met de verkoop van de huurwoningen meer starters kans willen geven op de huizenmarkt. Schuurmans noemt dat 'ongeloofwaardig'. Hij schat in dat zo'n koopwoning grofweg tweeënhalve ton kost. "Dat zijn geen startersprijzen." Mitros laat weten een 'marktconforme prijsklasse' te hanteren voor de koopwoningen.

Toevoegen

In een reactie geeft Mitros ook aan als doel te hebben maximaal 200 woningen per jaar in Utrecht te verkopen, om te kunnen investeren in de vernieuwing van het woningbezit. Ze willen meer toevoegen dan verkopen. "Per saldo zal de groei op termijn minimaal 100 woningen per jaar zijn. Over meerdere jaren willen wij de omvang sociale huur minimaal gelijk houden."

Schuurman gaat ondertussen door met zijn protest tegen de verkoop. Hij merkt dat mensen snel bereid zijn om de petitie te tekenen. Door de actie van Schuurman is het balletje ook gaan rollen binnen de lokale politiek. Zo heeft onder andere GroenLinks aan hem laten weten dat ze aanstaande donderdag een motie in zullen dienen.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/oosterbuurt-in-protest-tegen-verkoop-van-de-sociale-huurwoningen~a129edfc/>



▲ Jonathan Joosten heeft in een sociale huurwoning van Mitros aan de rindijk 221. Mitros wil het land
huurwoningen aan een belegger (foto: Marco Schreijer © Kijk.nl)

Ella Vogelaar en Mitros houden voet bij stuk: huurwoningen binnenstad gaan naar belegger

Mitros wil de verkoop van 22 sociale huurwoningen in de binnenstad aan belegger MHM Vastgoed hoe dan ook doorzetten. Dat schrijft de voorzitter van de raad van commissarissen van Mitros, Ella Vogelaar, aan Mitros-huurders. Wel wordt de levering aan MHM op 1 juli, na procedurefouten door Mitros, uitgesteld. Dat laatste blijkt uit een andere, tweede brief van Mitros-manager Staffhorst.

Cees Grimbergen 28-06-19, 21:27

De huurders van de binnenstadshuizen vroegen de woningcorporatie de woningen niet aan een commerciële partij, maar aan de bewoners te verkopen. In de brief van Vogelaar licht zij haar weigering toe: "Mitros heeft zich hierbij op het standpunt gesteld dat na afwijzing van het eerste verzoek, volgende verzoeken niet in behandeling worden genomen."

Bewoner Jonathan Joosten van een Mitros-huurwoning in de binnenstad: 'Deze reactie is teleurstellend. Dit was een mooie gelegenheid sociale huurwoningen nu eens níét aan beleggers door te schuiven. Mitros heeft er geen oren naar. Wij als huurders worden niet serieus genomen.' Ook legt Joosten een schriftelijke belofte van Mitros uit 2012 voor waarin staat: 'U als huurder wordt door dit 'verkooplabel' in staat gesteld om uw eigen woning te kopen.' Joosten ziet hierin een gebroken belofte door Mitros.

Koopverzoek

Het huidige koopverzoek van de huurders komt voort uit de onrust die al maanden onder de huurders leeft. De verkoop van sociale huurwoningen aan binnen- en buitenlandse beleggers leidt tot woningspeculatie en extreme huurverhogingen.

Zo paste belegger MHM Vastgoed in de binnenstad recent huurverhogingen van veertig tot eenenvijftig procent toe. En vorig jaar maakten Qatarese en Zwitserse beleggers op Kanaleneiland 23 miljoen speculatiewinst op 252 sociale huurwoningen. De gemeente Utrecht wist dit proces niet te stoppen. Terwijl het aandeel sociale-huurwoningen in de stad daalt. Deze krant berichtte dat Mitros de afspraak om voor verkochte huurwoningen elders nieuwe sociale-huurwoningen terug te bouwen niet nakomt.

Toezichthouder

Volgens oud PvdA-politica Vogelaar heeft ingaan op het verzoek van de huidige huurders ongewenste gevolgen: "Dit zou in theorie immers kunnen leiden tot een lange stroom verzoeken, terwijl dit niets verandert aan het aanvankelijke voornemen van Mitros om de woningen complexgewijs te verkopen." 'Complexgewijze verkoop' betekent verkoop aan belegger MHM Vastgoed.

Mitros houdt dus voet bij stuk. Onzeker blijft of de levering aan MHM Vastgoed door zal gaan. Na procedurele fouten van Mitros en het Huurders Netwerk Mitros buigt de toezichthouder –de Autoriteit Woningcorporaties- zich opnieuw over de gang van zaken. Het Huurdersnetwerk, dat voor de huurdersbelangen moet opkomen, verzuimde de bewoners te polsen. En zei daarop tegen Mitros en tegen de Autoriteit Woningcorporaties dat verkoop aan de belegger akkoord was. Huurdersnetwerk-voorzitter Zwarts erkent de fout en trok het boetekleed aan.

Mitros-Manager Strategie en Advies Bastiaan Staffhorst stelt: "Als de toezichthouder geen toestemming geeft, dan gaan we die uitspraak rustig bestuderen. Dan ontstaat er een nieuwe situatie."

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/ella-vogelaar-en-mitros-houden-voet-bij-stuk-huurwoningen-binnenstad-gaan-naar-belegger~a26fba11/>



Wethouder Diepeveen neemt het op voor Mitros ondanks schending bouwafpraak

Wethouder Kees Diepeveen vindt het 'jammer' dat Mitros veel minder sociale huurwoningen bouwt dan beloofd. Vorige week bleek dat **de corporatie in de periode 2016 tot en met 2019 slechts 434 van de beloofde 1100 woningen aflevert.**

Cees Grimbergen 29-05-19, 06:01 Laatste update: 29-05-19, 09:00

Mitros meldt al jaren dat 1100 nieuwe sociale huurwoningen alleen gehaald worden als elders in de stad honderden sociale huurwoningen worden verkocht. In 2017 deed Mitros mee aan de verkoop van 252 sociale huurflats op Kanaleneiland aan Qatar en later een Canadese belegger. In 2018 was de meest bekritiseerde Mitros-verkoop die van 239 monumentale huureenheden. Koper was beleggingsbedrijf MHM van Cock van Mourik uit Woerden. Bij die woningen zijn nu huurverhogingen van meer dan veertig procent zichtbaar. Voormalig SP-wethouder Jansen ging in 2018 met die verkoop akkoord.

Diepeveen erkent nu dat Mitros zich niet aan de nieuwbouwafpraak houdt. Maar stelt ook dat Mitros 354 sociale huurwoningen meer bouwde dan de 434 die deze krant berekende. Diepeveen telt echter 95 vrije sector-appartementen met een huur van rond de 1000 euro als 'sociale huurwoning' mee. Woningen met die huur zijn geen sociale huurwoningen. Bij sociale huurwoningen bedraagt de huur maximaal 720 euro per maand.

Ook rekent Diepeveen 259 prefab kamers in het project Place2bU mee. Deze wooneenheden van 21 vierkante meter werden in 2017 opgeleverd op de plek van het oude UVV-terrein en de voormalige Rode Doos. In 2027 zal dit tijdelijke project weer worden afgebroken.

Geen gevoel van urgentie

Frans Soeterbroek van de Utrechtse Ruimtemakers, die bewonersinitiatieven ondersteunen, verbaast zich over de gemeentelijke werkwijze. "Ik mis bij de gemeente Utrecht en bij Mitros het gevoel van urgentie. Betaalbare huisvesting moeten we streng bewaken. We moeten ons dus ook afvragen of we deze uitverkoop van sociale huurwoningen moeten willen. Het debat daarover komt, ondanks kwesties als 'Kanalengate' en nu de monumentale huurwoningen, maar niet serieus op gang. We zijn in Utrecht toe aan een gehele verkoopstop van sociale huurwoningen."

In zijn verklaring neemt wethouder Diepeveen het voor Mitros op. De corporatie zou in 2016, 2017 en 2018 zelfs minder sociale woningen hebben verkocht dan de geplande 600. In zijn berekeningen telt de wethouder de in 2018 verkochte monumentale eenheden van Mitros niet mee. Meer dan tachtig procent van de 239 wooneenheden was sociale huurwoning.

Zwaar gepasseerd

De onrust onder bewoners van 22 binnenstadwoningen die binnenkort aan belegger MHM moeten worden verkocht, houdt aan. Toch lijkt de verkoop van sociale huurwoningen in de stad geen groot thema. Gemeenteraadslid Pepijn Zwanenberg van GroenLinks: "Wij hadden grote problemen met deze twee verkooprondes in de binnenstad. We voelden ons vorig jaar al zwaar gepasseerd door B&W. Maar wethouder Jansen heeft deze verkoop er, met een beroep op 'collegebevoegdheid' doorheen gekregen. Daarom kan wethouder Diepeveen nu niets anders zeggen dan: de goedkeuring is verleend."

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/wethouder-diepeveen-neemt-het-op-voor-mitros-ondanks-schending-bouwafpraak~a5c06618/>



▲ Huurders kunnen eerst in een nieuw huurappartement aan de Doolgracht. Daarna wordt gratis ook in bestaand appartementencomplex aan de Doolgracht 21 huurovername mogelijk.

Mitros bouwt 434 sociale huurwoningen, in plaats van de afgesproken 1100

Woningcorporatie Mitros bouwt veel minder sociale huurwoningen dan het de gemeente Utrecht had beloofd. Volgens afspraken zouden er tussen 2016 en 2020 1100 nieuwe woningen worden gebouwd. Dat worden er maximaal 434. Dat is nog niet eens de helft.

Cees Grimbergen 24-05-19, 15:23 Laatste update: 05-06-19, 14:19

Dit blijkt uit Mitros-jaarverslagen en andere openbare stukken. Het niet nakomen van de afspraken is des te opmerkelijker, omdat Mitros aan de lopende band sociale huurwoningen verkoopt. Mitros zegt dat geld nodig te hebben om elders in de stad nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen.

Vorig jaar verkocht Mitros 239 'monumentale' huurwoningen in de binnenstad voor in totaal naar schatting 70 tot 100 miljoen euro. Nu wil de corporatie weer 22 binnenstadswoningen verkopen voor ruim zes miljoen euro. Ook in wijken als Ondiep, Lunetten, Zuilen, Tuinwijk, Pijlsweerd en Kanaleneiland biedt Mitros voortdurend corporatiewoningen te koop aan.

Ondertekenaars

De afspraken voor de bouw van 1100 huurwoningen werden in 2016 gemaakt tussen Mitros, de gemeente en de huurders verenigd in het Huurders Netwerk Mitros. Ondertekenaars van deze zogeheten prestatieafspraken waren de toenmalig SP-wethouder Wonen Paulus Jansen, Mitros-directeur Hoesen en voorzitter Zwarts van het Huurders Netwerk Mitros.

De directie van Mitros wil vooralsnog niet reageren op het niet nakomen van deze afspraken. Wel kwam de corporatie in februari met een 'geactualiseerde prestatieafpraak'. Hierin staat dat er dit jaar slechts 73 van de afgesproken 300 huurwoningen opgeleverd worden. Dit stuk is ondertekend door Mitros-directeur Kip en de huidige wethouder Wonen Kees Diepeveen van GroenLinks. In 2018 leverde Mitros 185 nieuwe sociale huurwoningen af terwijl ook toen de afspraak 300 was.

Het onderhoud en beheer van binnenstadswoningen is te duur en gaat ten koste van de invulling van onze kerntaak in de rest van de stad

Mitros

Huurverhogingen

Het AD berichtte de afgelopen weken dat er 22 Mitros-woningen in de binnenstad verkocht zouden worden aan ontwikkelaar MHM Vastgoed in Woerden. De woningcorporatie deed en doet die vele huurhuizen van de hand om elders in de stad nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. 'Het onderhoud en beheer van binnenstadswoningen is te duur en gaat ten koste van de invulling van onze kerntaak: de bouw van comfortabele sociale huurwoningen', schrijft Mitros.

Inmiddels heeft ook de Raad van Commissarissen van Mitros, onder voorzitterschap van Ella Vogelhaar (PvdA), gezegd dat de 22 woningen aan belegger MHM moeten worden verkocht. De Raad wil niet dat de woningen aan de bewoners worden verkocht.

Een aantal kritische huurders van de 22 Mitros-binnenstadswoningen ziet in het falen van Mitros een argument om de verkoop van hun huurwoningen niet door te laten gaan. Huurder Jonathan Joosten: "Mitros heeft zeker zeventig, maar mogelijk zelfs meer dan honderd miljoen euro liggen uit de verkoop van de 239 woningen vorig jaar. Dan hebben ze de opbrengst van onze woningen (ruim zes miljoen euro) toch niet nodig? Ga eerst die 1100 sociale woningen bouwen en kom dan nog eens terug bij ons."

Mitros zelf geeft geen duidelijkheid over de opbrengst van de 239 woningen. Maar meerdere Utrechtse vastgoedbronnen schatten de opbrengst rond de 100 miljoen euro. Tijdens een

bijeenkomst met Mitros-huurders, afgelopen februari, werd duidelijk dat gebrek aan betaalbare grond in de stad een van de oorzaken is van het niet nakomen van de afspraak 1100 nieuwe woningen te bouwen.

Stadsherstel

Johan Blom, directeur van de kleine Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel deelt de kritiek van Mitros-huurders. Stadsherstel is een kleine verhuurder met onder meer woningen in de Zeven Steegjes. "Dat sociale woningbouw in de stad Utrecht door de stijgende grondprijs moeilijk zou worden, was al jaren bij alle insiders bekend", zegt Blom. "Toen wij hoorden dat 239 monumentale huurwoningen door Mitros verkocht zouden worden, zijn wij naar wethouder Paulus Jansen toegegaan. We wilden dat die woningen aan ons verkocht zouden worden. Wij gaven de garantie dat het sociale huurwoningen zouden blijven en dat we geen grote winsten zouden nastreven. Maar de SP-wethouder weigerde en Mitros vond ons bod van 70 miljoen te laag."

Blom vindt dat er hoe dan ook sociale huurwoningen in de binnenstad moeten blijven. "Omdat diversiteit van binnenstadbewoners belangrijk is. Ook mensen met een kleinere beurs moeten in de binnenstad kunnen wonen. Met deze twee verkopen (239 woningen en 22 woningen) wordt dat onmogelijk gemaakt."



'Waarom verkoopt Mitros niet aan ons, trouwe huurders?'

In de Ridderschapstraat wonen Tonny Govers en José Teunesen voor 775 huur per maand. Eind 2016 horen zij voor het eerst dat Mitros van hun huurhuis af wil. Govers en Teunesen willen hun woning graag kopen. Volgens de officiële WOZ-taxatie is die dan 249.000 euro waard. "Maar Mitros wilde er 460.000 euro voor hebben", zegt Govers. "Onderhandelen was niet mogelijk. Die harde opstelling vonden wij niet prettig. Ook omdat wij twintig jaar goede huurders zijn geweest." Govers en Teunesen berekenden dat corporatie Mitros de 21 huurwoningen en het atelier in de binnenstad nu voor gemiddeld 284.000 euro aan MHM Vastgoed wil verkopen. "Een koopje", noemt Govers dat. Hij begrijpt dat Mitros zich vooral op de echte sociale woningbouw wil richten. "Maar waarom dan aan een vastgoedman verkopen en niet aan ons? Waarom hebben ze die verkoop niet met ons uitonderhandeld? Had Mitros nou niet een beetje rekening kunnen houden met ons, trouwe huurders?"

Officiële huurdersnetwerk is wél tevreden over Mitros

Naast de kritische huurders is er ook een groep huurders verenigd in het Huurders Netwerk Mitros. Deze 'officiële' huurdersvertegenwoordiger gaf corporatie Mitros destijds toestemming om de 22 woningen te verkopen. Het huurdersnetwerk ondertekende ook 'de prestatieafspraken' met Mitros. Directie en Raad van Commissarissen van Mitros zijn blij met het Huurders Netwerk Mitros. "Wij kennen het netwerk als een deskundige, autonome huurdersorganisatie die opkomt voor de belangen van alle Mitros-huurders en hebben geen enkele reden om aan hun handelwijze te twijfelen", aldus woordvoerder Grijseels.

Maar hoe deskundig en autonoom is het huurdersnetwerk? Recent publiceerde het netwerk het jaarverslag 2018. Eerste zin: '2018 was voor Huurders Netwerk Mitros een rustig jaar. In zijn algemeenheid zijn we wel tevreden. Tevreden over Mitros, met dank aan het beleid 'stip op de horizon.'

Het woord 'rustig' is in deze zin op zijn minst opmerkelijk. 2018 was het jaar waarin Mitros partij bleek in een dubieuze deal waarbij het 252 sociale huurflats verkocht aan de Canadese belegger Capreit. Deze koop ging via een aantal bedrijven in Qatar en Credit Suisse, die daarbij 23 miljoen speculatiewinst maakten.

"Wij hebben geen standpunt over de verkoop van de 252 sociale flats op Kanaleneiland", zegt Huurders Netwerk-voorzitter Jan Zwarts hierover. Woensdag sprak het driekoppige bestuur met de Mitros-directie over de gewraakte 22 binnenstadwoningen. Vooraf verwachtte voorzitter Zwarts dat het bakkeleien zou worden. "Maar het was een goed gesprek. Mitros en wij vinden het een

ernstige situatie. Maar directeur Kip zei ons dat hij er nu niks meer over te zeggen heeft. De Autoriteit Woningcorporaties zou er over gaan.”

Huurverhoging van 51 procent

De beoogde nieuwe eigenaar van de 22 huurwoningen, MHM Vastgoed uit Woerden, bleek onlangs een huurverhoging van 51 procent te hebben doorgevoerd bij een huis aan de Springweg. Deze extreme huurstijging is geen uitzondering. Een jong paar betrok in 2012 een bovenwoning aan de Westerkade voor een huurprijs van 910 euro. Toen ze eind 2018 verhuisden was de huurprijs al opgelopen tot 1114 euro. Nu wordt de woning aangeboden voor 1650 euro per maand. Dat is een huurstijging van 43 procent.



Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/mitros-bouwt-434-sociale-huurwoningen-in-plaats-van-de-afgesproken-1100~aac5f3b4/>



▲ Jonathan Joosten heeft een sociale huurwoning van Mitros aan de Oudegracht. Mitros wil het pand aanverkoopen aan een belegger. © Ingrid Schout

Mitroshuurders vrezen extreme huurverhoging: 'We begrijpen niet dat de gemeente dit toestaat'

Er is opnieuw onrust onder Utrechtse huurders. Wéér vrezen bewoners van Mitroshuurwoningen dat hun woonruimte aan een commerciële belegger wordt verkocht. Deze keer gaat het om 21 huurwoningen en een atelier in binnenstadspanden met een monumentale status.

Cees Grimbergen 10-05-19, 17:15 Laatste update: 10-05-19, 17:46

De 22 appartementen liggen onder andere aan de Oudegracht, de Eligenhof en Ridderschapstraat. Minstens 17 van de 22 huurders willen geen verkoop aan het bedrijf MHM Vastgoed van Cock van Mourik in Woerden. Van Mourik kocht vorig jaar al 239 woningen van Stadsherstel Midden-Nederland waarvan corporatie Mitros voor de helft eigenaar was. Ook over die verkoop ontstond grote commotie.

Begin 2018 leidde **de verkoop van 252 sociale huurflats van Mitros in Kanaleneiland** tot ophef. De 'Kanalengate'-flats werden door Mitros, Portaal en de gemeente Utrecht via via naar de Canadese belegger Capreit doorgeschoven. Het staatsfonds van Qatar en Wall Streetbank Credit Suisse boekten in die speculatieve transactie in 2017 23 miljoen winst op de 252 sociale huurflats. Hun jaarrendement was duizelingwekkend: 83 procent.

Dat resultaat werd behaald met hulp van de Nederlandse vastgoedhandelaar Feike Siewertsz van Reesema, die de constructie bedacht. En daarover contact had met SP-wethouder Paulus Jansen. De huurprijzen van de woningen in Kanaleneiland liggen nu tegen de 1000 euro, waar dit vier jaar geleden zo'n 450 euro was. Vorige week kregen de bewoners bericht over de huurverhoging per 1 juli: 7,6 procent.

Extreem

De binnenstadhuurders van Mitros vrezen in de toekomst vergelijkbare, in hun ogen extreme, huurverhogingen als op het Kanaleneiland. Corporatie Mitros moet minder voor het grote geld en meer voor binnenstadhuurders zonder dikke portemonnee gaan, zeggen de huurders. Veel van hen verdienen minder dan 38.000 euro. Dat is de grens waarboven je niet meer in een sociale woning mag blijven. Ook steekt het de huurders dat de woningen niet eerst aan de nu zittende huurders te koop werden aangeboden.

Communicatiestrategus Enzo Grijseels van Mitros benoemt in een schriftelijke reactie het verkoopargument: 'Het onderhoud en beheer van deze woningen zijn te duur en gaan ten koste van de invulling van onze kerntaak in de rest van de stad'. Beoogd koper MHM Vastgoed is voor Mitros 'een betrouwbare partij die affiniteit heeft met het beheer en de exploitatie van monumenten.'

[We begrijpen niet dat de gemeente Utrecht deze verkoop toestaat](#)
Jonathan Joosten, Bewoner

Jonathan Joosten en Erna Beumers wonen in twee van de elf Mitrosappartementen aan de Oudegracht. Ruud Geraets woont aan de Eligenhof. Het drietal legt uit dat de 22 huurders in de besluitvorming nimmer gehoord werden. Officieel worden Mitroshuurders vertegenwoordigd door Huurders Netwerk Mitros. Joosten: "Wij zijn in de steek gelaten door dat huurdersnetwerk. De voorzitter ervan zei tegen de Mitrosdirectie dat de verkoop van de woningen akkoord is, terwijl hij niet één van de huurders gepolst heeft. We begrijpen niet dat de gemeente Utrecht deze verkoop toestaat."

Aandringen

Voorjaar 2018 drong Mitros er bij zijn eigen huurdersnetwerk op aan akkoord te gaan met de verkoop. In een brief van Mitros aan het Huurders Netwerk, in bezit van deze krant, stelt de corporatie: "De gemeente Utrecht geeft naar verwachting binnenkort een positieve zienswijze af op de verkoop van de 22 monumentale eenheden." Mitrosdirecteur Kip schrijft onomwonden dat hij hoopt dat ook Huurders Netwerk Mitros 'een positieve zienswijze' kan opstellen.

Het Netwerk stemde inderdaad in, zo bevestigt de voorzitter Jan Zwarts. Maar eerst werd advies gevraagd aan de Woonbond, de landelijke belangenclub van huurders.

Zwarts: "Wij hebben een contract met het Kennis- en Adviescentrum van de Woonbond. In 2018 moesten we contractueel 200 uur advies à 140 euro per uur van dat adviescentrum afnemen. Ik kon dus van dat budget een adviesaanvraag doen voor de 22 woningen waar het hier om gaat. We betalen hun immers 28.000 euro. Hun advies luidde: ga akkoord. Ik heb toen 100 procent dat advies gevolgd. En heb de top van Mitros gezegd: wij zijn akkoord met de verkoop."

Zwarts begrijpt het verwijt van de bewoners dat hun niets is gevraagd. "Mijn fout is geweest dat ik geen contact heb opgenomen met de huurders die het betreft. Dat geef ik meteen toe."

Op de vraag hoe dat mis kon gaan, zegt Zwarts: "Laat ik het zo zeggen: een stukje procedure dat fout ging."

Instemmen

Drie weken geleden stemde ook de Autoriteit Woningcorporaties in met de verkoop van de 22 huurwoningen door Mitros aan belegger MHM. En de autoriteit, een soort toezichthouder, deed dat weer, omdat ook het Huurders Netwerk had ingestemd. Dat vertegenwoordigt immers de huurders.

Nu dat allemaal op een misverstand lijkt te berusten, is er de vraag of Zwarts niet alsnog aan de Autoriteit moet melden dat de huurders helemaal niets is gevraagd. Zwarts: "Sommige fouten kun je niet terugdraaien."

Bewoners Joosten en Geraets zien dat anders: "De overdracht aan belegger MHM heeft nog niet plaatsgevonden. Er is nog geen onomkeerbaar besluit genomen. Wij hopen dat het Huurders Netwerk, de heer Zwarts, Mitros en woonwethouder Kees Diepeveen de fouten corrigeren en het verkoopproces stopzetten."

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/mitroshuurders-vrezen-extreme-huurverhoging-we-begrijpen-niet-dat-de-gemeente-dit-toestaat~ab13178d/>



'Wonen in Utrecht is geen eerste levensbehoefte meer, maar een verdienmodel'

Column Wouter de Heus
Politiek journalist en columnist Wouter de Heus woont al zijn hele leven binnen de gemeentegrenzen van de stad. Al jarenlang volgt hij de Utrechtse politiek en schrijft hij daar columns over. Dit keer over de woningmarkt in Utrecht.

Wouter de Heus 02-05-19, 13:45

'Wonen is geen eerste levensbehoefte meer, maar een verdienmodel.' Deze mooie zin sprak mijn ateliergenote Natasja gister uit naar aanleiding van het zoveelste gevalletje van belachelijke huurprijzen en huurverhogingen deze week in ons Domtorenklokloze Utrecht.

Misschien moet ik eerst iets uitleggen over Natasja en mijn atelier. Omdat ik naast schrijven en dichten ook altijd handmatig bezig moet zijn, deel ik aan de Kanaalweg een atelier met drie briljante keramisten. Zelf rommel ik in een hoekje met goud, zilver en andere materialen. Natasja en ik zijn grofweg van dezelfde leeftijd. Lianne en Ineke zijn beiden rond de 30.

Een betere mix is nauwelijks denkbaar omdat het voor ons oudjes belangrijk is om bij te blijven en voor de jonkies is het nuttig om te kunnen bogen op wat levenservaring om hen heen.

Terug naar wonen in Utrecht. De ouders van Natasja begonnen op Overvecht, de mijne op Kanaleneiland. De ouders van Natasja bouwden hun jaren 70 paradijs in Nieuwegein en de mijne in Vleuten. Natasja en ik gingen allebei hokken in de stad en toen de kinderen kwamen, streken we neer in de Vinex. Ruime huizen, tuintjes en redelijk betaalbaar.

Ik zal hier geen bedragen noemen, maar Natasja en ik sloegen er steil van achterover. Toch waren beide stellen blij. Want ze konden in Utrecht blijven en gingen er qua ruimte op vooruit.

Maar dan de problemen die onze jonge ateliergenoten hebben op dat gebied. De een was samenwonend in een soort veredelde studentenkamer aan de Oudegracht, de ander samenwonend op een kleine 40 vierkante meter in de MAX-studentenflat op Kanaleneiland. Met veel mazzel konden beiden kortgeleden een vervolgstap zetten. Kopen - de stellen zijn tweeverdieners - zat er in geen velden of wegen in. Het werd dus huren. De een in een oud en niet al te groot Mitros-flatje en de ander in een nieuwbouw-vrijesector-flatje op Kanaleneiland.

Ik zal hier geen bedragen noemen, maar Natasja en ik sloegen er steil van achterover. Toch waren beide stellen blij. Want ze konden in Utrecht blijven en gingen er qua ruimte op vooruit. En met heel veel mazzel kan er over een aantal jaar weer een stapje worden gemaakt.

Maar nu wonen een verdienmodel is geworden vrees ik voor ze. En voor Natasja en mij. Want wij zitten dan wel goed, maar op deze manier krijgen wij onze kinderen nooit het huis uit.

Meer columns lezen van Wouter de Heus? Klik dan hier!

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/wonen-in-utrecht-is-geen-eerste-levensbehoefte-meer-maar-een-verdienmodel~ad796267>

Overige links:

- <https://www.ad.nl/utrecht/kamervragen-pvda-over-mitros-dat-minder-sociale-huurhuizen-bouwt-dan-beloofd~a07326bf/>
- <https://www.ad.nl/utrecht/utrecht-wil-verkoop-sociale-huurwoningen-binnenstad-doorzetten~aaac5c4d/>
- <https://www.ad.nl/utrecht/pvda-en-sp-willen-opheldering-over-verkoop-sociale-huurwoningen-binnenstad~ab28be1f/>