

Utrecht, 1 september 2021

Onderwerp: Wetsvoorstel goed verhuurderschap

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap>)

(zie ook links:

<https://www.internetconsultatie.nl/regelinghuisvesting aandachtsgroepen2021>

<https://www.internetconsultatie.nl/reparatie>

https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur

)

Sub-onderwerp

- positie huurders beschermen; huisvesting is primair grondrecht.
 - verboden voor verhuurders om huurders onjuist en onvolledig te informeren.
 - huurcontracten mogen geen onwettige bepalingen bevatten.
 - verhuurders worden niet gedwongen om op basis van art.7:271 BW te verhuren, eigen keuze;
minimumtermijn opnemen **niet zonder risico** (ECLI:NL:RBNNE:2017:4921)
ondanks niet-toestaan toch minimumtermijn in tijdelijke contracten opnemen.
 - voorkomen van discriminerend toewijzen van woonruimten; ook bij toegelaten instellingen.
 - huur- en huurprijsbescherming als hoog goed aanmerken.
 - voortdurend aantasten woonzekerheid, is geen goed verhuurderschap.
-
- tijdelijk verhuur valt onder normafwijkende contracten,
daar de norm bij de Kamerdebatten altijd vaste contracten zijn ^[1].

¹ 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

- woongenot huurders garanderen en oog voor leefbaarheid en sociale cohesie hebben.
 - College is verantwoordelijk voor toezicht en handhaving.
 - instellen laagdrempelig meldpunt of uitbreiden taakstelling van (al actieve) *Huurteams*.
 - ook als laagdrempelig meldpunt laten dienen voor 'misdragingen' van (overkoepelende) huurdersorganisaties.
 - indienen handhavingsverzoeken ook mogelijk (maken) voor toegelaten instellingen.
 - voorkom dat woningmarkt nog verder overspannen wordt en wachttijden nog langer worden, doordat allerlei groepen ineens 'voorrang' (behoren te) krijgen en dus andere woningzoekenden nog langer moeten wachten.
- Belangrijk is het om ongepast verhuurbedrag te voorkomen

- voorkom dat zeker professionele verhuurders haar eigen wetten kunnen toepassen; *Autoriteit woningcorporaties* dient toch in te grijpen als verhuurders met medeweten van toezichthouder (en niet functioneren huurdersorganisaties) wetten en regels overtreden; **vermorzelen huurders NIET** doen, maar **beschermen huurders** is wat telt.
 - **wat is erop tegen, dat huurders woonzekerheid hebben? Laat vaste contracten echt weer de norm worden.**
 - respecteer bestaande contracten zoals door wetgever is bepaald; simpele beleidswijziging mag huurbescherming nooit afbreken, terwijl sommige corporaties vinden dat dit wel het geval is.
 - **Autoriteit woningcorporaties moet toch ingrijpen, als toegelaten instellingen proefprocessen voor de 'fun' starten** om na te gaan 'moet ik als verhuurder bestaande contracten blijven respecteren'; anders gezegd: 'mag ik de rechtszekerheid, het woongenot en de gezondheid van mijn huurders aantasten' en 'mag ik misbruik van procesrecht maken en advocaten inhuren om onjuiste informatie (=overduidelijk strijdig met wetgeving) aan de rechters voor te leggen'.
- De ultieme vorm van tonen van niet goed verhuurderschap en ongepaste (nogal intimiderende en nogal bedreigende) gedragingen.*

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 verruimingen van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo'n rap tempo op, dat het onmogelijk is dat de wetwijzigingen 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 verruimingen, 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)

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "*Wetsvoorstel goed verhuurderschap*", waarbij het gaat om *het bevorderen goed verhuurderschap en het tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken*. Dus om de positie van de huurders verder te beschermen. Vooral gericht op de niet-corporaties daar een verhuurvergunning van corporaties niet kan worden ingetrokken. Dit betekent mijn inziens niet, dat de corporaties (lees: toegelaten instellingen) dan maar de vrije hand moeten krijgen en dat de huurders van corporatieswoningen zich dan maar eventueel tot de *Autoriteit woningcorporaties* moeten wenden en dat zij dus helemaal geen melding bij de gemeente zouden kunnen doen; weg laagdrempeligheid. Dit kan niet de bedoeling van dit wetsvoorstel zijn.

Ook bij toegelaten instellingen vinden zaken plaats, die niet bij een goed verhuurder passen.

Specifiek ga ik zeer uitvoerig in deze bijdrage in op de dreigende huisuitzettingen na overlijden huurder; **onthutsend** hoe professionele verhuurders inclusief toegelaten instellingen hiermee omgaan. Deze kwestie bevestigt, dat het belangrijk is dat verhuurders haar huurders juist, volledig en voldoende informatie over haar rechten als huurder. Deze kwestie laat gewoon zien, dat vele verhuurders maar wat doen waarvan niet zij maar wel de huurders de gevolgen gaan dragen. Deze kwestie laat zien dat deze verhuurder in dit geval onwettig handelt maar dan wel in het nadeel van de zittende huurders/bewoners. Duidelijk krijg ik het gevoel, dat maar weinig verhuurders zich echt in deze materie hebben verdiept. Ook de meeste huurrechtadvocaten zijn meer bezig met huisuitzettingen, dan met het 'verlengen' van huurovereenkomsten van de bewoners na overlijden huurder.

Selectie uit *memorie van toelichting*^[2] en *IAK*^[3] om aan te geven wat opviel:

- **bescherming** van **grondrechten** van woningzoekenden en huurders; o.a. ter bestrijding van sociale onrechtvaardigheden; erkennen dat **huisvesting primair grondrecht** is
- vergunningsplicht is ter bescherming van huurders en het behouden of verbeteren van leefbaarheid, dat m.i. betekent dat de van rechtswege verkeerde vergunningsplicht bij toegelaten instellingen voor deze verhuurders dezelfde verplichtingen moeten gelden ter voorkoming van rechtsongelijkheid; niet voor niets valt te lezen "*vanwege de dwingende redenen van algemeen belang die nagestreefd worden, namelijk het behoud van de leefbaarheid en de bescherming van huurders.*"
↳ duidelijk staan woningzoekenden en huurders in dit wetvoorstel op de eerste plaats
- gebiedsgerichte aanpak voor behoud van leefbaarheid of bescherming van huurders

² "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."

³ "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."

- passende huurprijs; huur- en huurprijsbescherming is groot goed; geen plaats voor reguliere huurprijzen hoger dan woningwaarderingstelsel; het eventueel maximeren van aanvangshuurprijs en huurverhogingspercentage is optie
- woongenot van huurders garanderen
- oog hebben voor leefbaarheid woonomgeving en sociale cohesie
- huurders en woningzoekenden moeten gelijk worden behandeld; voorkomen van discriminatie^[4];
discriminatie is niet toegestaan en wordt niet getolereerd; uitdrukkelijk is dit de taak van verhuurders om dit voorkomen, het is hun verantwoordelijkheid
- informatie en communicatie richting huurders verbeteren; **verboden** voor verhuurders om **woningzoekenden of huurders onjuist of onvoldoende te informeren**; verhuurders eventueel te verplichten dat bepaalde informatie minimaal aan woningzoekenden en huurders moet worden verstrekt
- **huurcontracten** mogen **geen onwettige bepalingen** bevatten
- behoud van woonruimtevoorraad
- ongewenste bewoning tegengaan door adequaat woningvoorraadbeheer
- verhuurders moeten erkennen dat gemeenten ook bevoegd gezag zijn inzake *Woningwet* en *Huisvestingswet 2014*; gemeenten sturen bij op woningmarkt
- gemeenteraden kunnen verplichting instellen voor alle in de gemeente werkzame verhuurders om over *een werkwijze* te beschikken waarmee o.a. goed verhuurderschap wordt bevorderd
- het **College** van burgemeesters en wethouders is **verantwoordelijk voor toezicht en handhaving**; melding mogen als hulpmiddel gezien worden om effectief toezicht te houden
- laagdrempelig klachtenmeldpunt bij gemeente voor woningzoekenden en huurders, waarbij de gemeente die klachten zal 'begeleiden' naar juiste afdelingen c.q. instanties
- woningzoekenden en huurders kunnen **handhavingsverzoeken** bij gemeenten **indienen**
- verkeerde verhuurgedrag gaat dan vaak ook gepaard met overtreden van andere wet- en regelgeving; doel is om onbedoelde en onbewuste misdragingen proberen te voorkomen
- regels hebben betrekking op het hebben en gebruiken van *een werkwijze* die fout gedrag in de richting van woningzoekenden en huurders moet voorkomen; verhuurders kunnen er niet mee weggomen dat hij niet wist of behoorde te weten dat hij de maatregelen moest toepassen
- **verhuurders verplicht niet in strijd met geldende regelgeving te handelen**; dit moet zeker van toepassing zijn voor toegelaten instellingen; belangen van woningzoekenden en huurders wegen dan zwaarder dan belangen van verhuurders
- gemeentelijke verordeningen verliezen hun rechtskracht op het moment dat een nieuwe, hogere regeling in werking treedt die dezelfde materie bestrijkt
- wetsvoorstel voorziet in een landelijk geharmoniseerd systeem van regels om te voorkomen dat in iedere gemeente andere regels zouden gaan gelden, waarbij de gemeentelijke aanvullingsbevoegdheid (art.121 Gemeentewet) niet van toepassing is.
- onzelfstandige woning zijn per definitie gereguleerd.
- huurders meer bekend doen raken met de mogelijkheden; hen doenvermogen geven; zij moeten niet langer vrezen woonruimten te verliezen bij 'klagen'.

⁴ Eerder schreef ik: "Mijn inziens behoren voormalige studenten (lees: afgestudeerden) niet tot de urgenten/spoedzoekers. Voormalige **studenten** verdienen tot niet (weer) een extreme voorkeursbehandeling, waarbij **hun heel sociale wooncarrière** hen **feitelijk cadeau** wordt **gedaan**, terwijl vele anderen (die keurig op hun beurt wachten) nauwelijks nog aan de beurt komen en de wachttijden alleen maar langer zien worden."

Ik weet, dat het tijdelijk verhuren van woningen zeer lucratief kan zijn. Zeker als de verhuurder maximaal van de huurtoeslag wil profiteren en de huurprijs daarbij niet baseert op het aantal woningwaarderingstelsel-punten (verder: WWS-punten). Zo is het niet verkeerd, dat de verhuurders in de aanbiedingsadvertenties de prijs per vierkante meter moeten opgeven zodat het woningaanbod door huurders eenvoudiger kan worden vergeleken.

Ook is het heel triest, als verhuurders allerlei uitlatingen tegenover rechters uitspreken, opdat de rechters gunstig voor hen beslist, maar dat die uitlatingen (lees: toezeggingen) later niets blijken voor te stellen. Deze toezeggingen aan huurders zijn wel gedaan tegenover rechters. Als iemands woorden gedaan tegenover rechters betekenisloos zijn, dan is dit toch echt een verdere aantasting van de rechtszekerheid van huurders.

Twee studentenhuisvesters is het in het verleden gelukt om vele honderden zo niet vele duizenden huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd *kosteloos* op straat te zetten^[5]; duidelijk gebaseerd op informatie waarvan de (dure) huurrecht-advocaten wisten of konden weten dat die informatie onjuist was.

⁵ Extractie uit enkele gerechtelijke beslissingen inzake *campuscontracten*:

- *fishing expeditions* niet toegestaan; m.a.w. verhuurder hoeft niet aan te tonen of er nu wel of geen tekort is aan studentenhuisvesting.

Wederom weigert de rechter aan te geven 'waarom voorbij gegaan mag worden aan het dwingendrechtelijke wetsartikel 7:282 BW'.

‡

Hoezo 'passend aanbod' redelijk, als verhuurder eerder al geen boodschap had aan 'contract is contract'. Hoezo 'aard en ernst gezondheidsproblemen' niet onderbouwd, als de medische stukken in het dossier zitten; stukken die er niet om liegen.

Hoezo 'dringend eigen gebruik', als verhuurder veel huurders gaat 'ronselen', huurders gaat verleiden bij haar te komen wonen, overweegt *campuscontracten* af te gaan schaffen, etc.

Hoezo 'tekort aan studentenkamers' bij deze verhuurder, als iedereen wel of geen student direct een woning kan huren.

Waarom weglaten dat de statutenwijziging (=ouderen niet langer doelgroep) van voorjaar 2009 NOOIT BEWUST is goedgekeurd door of namens minister;

slechts voor *naamwijziging* en *landelijk toelating* is BEWUST toestemming verleend;

4.800 huurders met een regulier huurcontract aangegaan voor onbepaalde tijd vóór voorjaar 2009 moesten op basis van deze gewijzigde statuten 'oprotten'!?

Waarom weglaten dat de beslissing al vaststond; alleen de motivering was nog onduidelijk; die beslissing al kunnen lezen voordat 'Conclusie van Antwoord' was ingeleverd.

Waarom weglaten dat de rechter NOOIT geïnteresseerd is geweest in enige vorm van verweer; noch schriftelijk, noch mondeling.

Waarom weglaten dat de **rechter ook een belang heeft bij de beslissing**; iets dat door het 'gerecht' zwart op wit is gezet.

Waarom weglaten dat "onderonsjes" tussen 'gerecht' en verhuurder normaal zijn; ook dit staat zwart op wit op papier.

Waarom weglaten dat de huurder buiten de bescherming van de wet is geplaatst; **vogelvrij verklaard**; door wrakingsrechter die keihard loog is **art.6 EVRM buiten werking gesteld**; je gaat vals spelen als je het mogelijk ALS rechter niet kan winnen.

- Dringend eigen gebruik studentenwoonruimte. Die opzeggingsgrond kan alleen aan de orde komen indien het werkelijk om verhuur van studentenwoonruimte gaat.
- Opzegging studentenwoonruimte wegens dringend eigen gebruik alleen mogelijk als de huurovereenkomst bij het aangaan wederzijds bewust gericht was op huur studentenwoonruimte.
- Voordat doorstroming een opzegging door de verhuurder wegens dringend eigen gebruik rechtvaardigt, dient vast te staan dat de huurovereenkomst ook een studentenwoonruimte betrof.

‡

De huurder hoeft niet in te gaan op een aanbod om een (voor de huurder) ongunstig campuscontract te sluiten. **Van een redelijk aanbod is geen sprake** nu de rechtspositie van de huurder, als gewone huurder door het aangaan van een campuscontract ernstig achteruit zal gaan.

Zo betekent "*krachtens het huurcontract*" inderdaad dat het expliciet in het huurcontract moet zijn opgenomen en dat een collegekaart (o.a.) regiobinding aantoonst en niet gezien wordt als bevestiging dat het om een studentenwoning zou moeten gaan; de kantonrechters van nu kijken wel naar wat staat er nu daadwerkelijk in het huurcontract.

Dit wordt allemaal nog triester, als een van de voormalige huurders met een huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd gedwongen moet verhuizen zonder alternatieve woonruimte en/of zonder enige andere vorm van compensatie aangeboden te krijgen, maar wel na een gerechtelijke beslissing netto €4.344 aan de verhuurder moet betalen waarna deze verhuurder de reguliere woning in eerste instantie als *campuswoning* (=woning met *campuscontract*) gaat verhuren maar vele jaren later als *niet-campuswoning* gaat verhuren terwijl de wetgever heel helder is: een *campuswoning* moet opnieuw met *campuscontract* als *campuswoning* worden verhuurd. Kences^[6] legt

- Studentenwoning: vordering beëindigen huur toegewezen, omdat huurder kon en moest begrijpen dat hij destijds een studentenwoning betrok.

Huur woonruimte; beëindiging huurovereenkomst in verband met dringend eigen gebruik gelegen in de statutaire doelstelling van verhuurder/eiseres om voor betaalbare woonruimte te zorgen voor studenten, afspraken met de Gemeente Delft omtrent verhuur van woonruimte aan studenten en de schaarste aan dergelijke woonruimte in Delft;

vraag of sprake is van een studentenwoning of een woning die huurder/gedaagde huurt als student;

huur is aangevangen voordat de 'campusclausule' bedoeld in art.7:274d BW bestond;

vraag of sprake is van een studentenwoning of een woning die huurder huurt als student dan wel reguliere woonruimte.

Hier is sprake van reguliere woonruimte en ontbinding wegens dringend eigen gebruik wordt afgewezen.

- Verzoek tot het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het weigeren van een "*campuscontract*" afgewezen. De woning is niet als studentenwoning verhuurd terwijl onvoldoende is gesteld om aan te kunnen nemen dat de woning bestemd was voor studenten, of dat de huurder wist of had moeten begrijpen dat dat het geval was. Het *campuscontract* is daarom geen *redelijk aanbod* als bedoeld in art.7:274 lid 1 BW.

6

{gelden wetten niet voor toegelaten instellingen!??}

Dat dit aan de orde is, valt de lezen in de recente internetconsultatie reactie van de studenten-verhuurderskoepel Kences^[x]:

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 *huurprijsregulering* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingend-rechtelijk* 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 lichting internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichting komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar.

(...)

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 contractmal rechtsonzekerheid."

Ik kan de studentenhuisvesterskoepel Kences absoluut niet volgen in haar uitleg. Zowel amendement als ministeriële regeling zijn glashelder. Laat lezers niet geloven, dat dit in het belang van huurders is. Laat evenmin de lezers geloven, dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid voor haar leden

namens alle Nederlandse studentenhuisvesters uit waarom deze studentenhuisvesters zich niet aan de wet wenst te houden; i.h.b. art.7:271 BW. Dit gedrag is niet in het belang van woningzoekenden en huurders. Dit gedrag valt niet uit te leggen. Dit getuigt niet van goed verhuurderschap. Hier lijkt het mij ongewenste verhuurpraktijken te gaan.

Evenzo getuigt het niet van goed verhuurderschap, als de zittende verhuurders bij voortdurende moeten vrezen voor het verliezen van hun woonruimten, ondanks dat het hier gaat om huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd. Niet vanwege betalingsachterstanden. Niet vanwege het doen van onwettige dingen. Maar gewoon omdat deze verhuurders (lees: toegelaten instellingen) vinden, dat een simpele beleidswijziging erin resulteert dat zittende huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd moeten 'oprotten'. Dat deze verhuurders daarbij negeren wat onze minister tijdens wetsbehandeling op 12 april 2016 uitspraak "**bestaande contracten worden gerespecteerd**"; ook andere elementen zijn in de wet opgenomen, opdat zittende huurders niet alsnog met terugwerkende kracht uit hun woningen mogen worden gezet maar sommige verhuurders blijven het wel proberen. Zelfs leggen zij (lees: ingehuurde topadvocaten huurrecht) de dwingendrechtelijke wetsartikelen in het nadeel van de huurders uit. Iets dat niet in het belang van de huurders is. Iets dat iedere advocaat behoort na te laten te doen daar dergelijk handelen het vertrouwen in de advocatuur ondermijnt.

Eerst is dit mogelijk, als de *Raad van Commissarissen of Raad van Toezicht* er niet op toeziet of de corporatie-bestuurders zich wel aan de wetten^[7] houden.

Mijn inziens valt onder goed verhuurderschap ten minste dat de huurovereenkomsten niet in strijd met de wet- en regelgeving zijn. Overtreding moeten desnoods als economisch delict aangemerkt (gaan) worden. Het is niet verkeerd, dat onze *Autoriteit woningcorporaties* zeker de tijdelijke huurcontracten op juistheid toetst.

Dit moet ook gelden, als de verhuurder haar sociale woningen niet op basis van het aantal WWS-punten verhuurd; het extreme misbruik vond vooral plaats in de periode voorafgaande aan de invoering van de huursombenadering; voorjaar 2016-eind 2016.

Ook is het niet netjes als verhuurders zielig doen over geringe opbrengsten, terwijl de WOZ-waardestijgingen ook deel uitmaken van het uiteindelijke rendement.

Huurprijzen per vierkante meter kunnen behoorlijk uiteenlopen. Zeker als het om kleine woonruimten gaat. Niet verkeerd als verhuurders verplicht worden de huurprijs per vierkante meter aan te geven, als de woning voor de verhuur wordt aangeboden.

Evenzo is het niet netjes, als verhuurders een deel van gelijkwaardige woningzoekenden uitsluit/buitensluit; zo worden niet gestudeerde jongeren en niet al bij die

onaanvaardbaar is dat de huurders tussentijds hun tijdelijke huurovereenkomsten kunnen opzeggen; veelvuldig valt in de wetgeving de woorden te lezen "*kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken*". Verder dwingt de wetgever geen enkele verhuurder tot het moeten sluiten van dergelijke tijdelijke huurovereenkomsten; eerst doe je dit als het zeer lucratief is en dat is hier echt wel het geval.

[x] zie: https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur

7

o.a.

- bestaande huurcontracten niet respecteren.
- *campuswoningen* als niet-*campuswoningen* verhuren.
- de zogenaamde *short stay*-contracten die tussentijds niet opzegbaar zijn; iets dat tegen de dwingendrechtelijke wetten ingaat; zie ECLI:NL:RBNNE:2017:4921
- woningen buiten *Huisvestingswet 2014* en eventueel aanwezige *huisvestingsverordening* gaan aanbieden en verhuren.

verhuurder hurende jongeren buitengesloten daar deze verhuurder uitsluitend studerende en afgestudeerde jongeren die al bij deze verhuurder huren in aanmerking laten komen voor een van de *jongerenwoningen* (=woning met *jongerencontract*). Deze verhuurder handelt hier in strijd met talrijke wetten w.o. het discriminatie-artikel. Zo handelt deze verhuurder in strijd met de wet en de geest van het *jongerencontract*; ooit bedoelt voor niet studerende jongeren die anders nooit aan woonruimte kan komen.

Ook is het niet netjes, als de verhuurder zaken blijft doen met huurdersorganisaties (lees: huurderskoepels; verder: HO's) die niet aan de wettelijke eisen van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* en evenmin aan het verenigingsrecht wensen te voldoen; talrijke voorbeelden van HO's waarbij het bestuur van die HO's niet de belangen van de zittende huurders wenst te behartigen maar wel "over-deze-huurders-zonder-deze-huurders" ongewenste 'afspraken' maakt niet in het belang van deze huurders maar vaak wel in het belang van de verhuurder. Vaak wordt het ongewenste gedrag van de besturen van HO's algemeen bekend bij verkoop, fusie, renovatie of sloop; regelmatig zijn over de gedragingen van HO's Kamervragen gesteld.

Dit wordt nog eens versterkt als het bestuur van de HO's op basis van de *Tijdelijke wet COVID-19* een algemene vergadering wil houden maar zich daarbij niet aan die tijdelijke wet wenst te houden; goedwerkende internetverbinding om de vergadering te kunnen volgen wordt door het bestuur veelvuldig afgebroken en tijdig gestelde vragen worden niet met andere verenigingsleden gedeeld en evenmin wordt ooit enig vraag beantwoord. De tijdelijke wet is dan heel duidelijk: er zijn tijdens online bijeenkomst geen rechtsgeldige besluiten te nemen, als de minimale voorwaarden van de tijdelijke wet niet worden nageleefd.

Het is nog maar de vraag of deze HO's met de nieuwe *Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen* (ingangsdatum 1 juli 2021) rekening houden. Als het bestuur van een van de HO's besluit om feitelijk alle bestuurs- en overlegverslagen met verhuurder als strikt vertrouwelijk te kwalificeren en dus om deze verslagen niet aan de verenigingsleden te verstrekken, dan wil het bestuur van de HO duidelijk geen verantwoording afleggen of uitleg geven voor haar handelen.

Eerst is dit mogelijk als een bestuur geen enkele boodschap heeft aan wetten, regels en statuten en dat dit bestuur zelf wel even de opvolgers 'benoemd'. Het mag duidelijk zijn, dat de positie en dus de belangen van de huurders via deze weg grof wordt ondermijnd. De belangen tussen passanten (=huurders met tijdelijke contracten) en blijvers (=huurders met vaste contracten) zijn wezenlijk anders; de passant kan er alleen maar beter van worden, terwijl de blijvers alleen maar aan rechten inleveren; dit is bij deze verhuurder ook aan de hand: de zittende huurders kunnen niet langer aan woningruil doen en kunnen zelfs binnen het wooncomplex niet eens meer doorverhuizen en hun stem/inbreng doet er totaal niet meer toe. Zowel bestuur HO als verhuurder leggen de wetten w.o. *Wet op het overleg huurders verhuurder* in het nadeel van de huurders uit.

Het is van groot belang, dat alle verhuurders zich gewoon aan de wetten en regels houden en evenzo naleven wat door de gemeenteraden in hun *huisvestingsverordeningen* is vastgelegd; wees als gemeenteraad er alert op dat na de invoering van de *Huisvestingswet 2014* alle verordeningen van vóór 1 juli 2015 niet langer geldig zijn. Er zijn verhuurders die zelfs zover gaan, dat zij openlijk toegeven dat zij zelf al hun woningen buiten de *huisvestingsverordeningen* om willen kunnen toewijzen en dat zij de dwingendrechtelijke wetsbepalingen inzake huurrecht wegens redelijkheid en billijkheid niet hoeven na te leven; anders gezegd: deze verhuurders bepalen feitelijk zelf wie,

waar en voor hoelang onder welke condities mag wonen en zij bepalen evenzo wanneer van wat dwingendrechtelijk is voorgeschreven in het nadeel van de huurders wordt afgeweken; een voorbeeld hiervan is *short stay*-verhuur met niet tussentijdse opzegmogelijkheid; anders gezegd: deze verhuurders handelen overduidelijk tegen de richtlijnen van Europa in en hebben duidelijk geen boodschap aan wetten en regels; riekt naar *misbruik maken van posities*. Gevalletje van ongewenst verhuurgedrag.

Het zal duidelijk zijn, dat deze lijst moeiteloos is aan te vullen met allerlei andere misstanden op de verhuurdersmarkt waarvan de verhuurders profiteren maar woningzoekenden en huurders slachtoffers van worden of zijn geworden.

Alvorens mijn suggesties op te sommen ga ik enkele voorbeelden, waaronder enkele zeer recente voorbeelden, van 'misdragingen' inclusief wat commentaar geven. Zie hiertoe ook de aanhechtingen.

1. Dreigen met huisuitzetting na overlijden ouders (Enschede/Utrecht)
2. Verhuren op basis van art.7:271 BW met minimale huurtermijn, terwijl dit door onze wetgever niet is toegestaan (vooral bij verhuringen aan studenten); zie pagina's 46-54,94-98, 99 e.v.; zie 6^e voetnoot; zelfs onderwijsinstellingen ventileren onwettige informatie; zie pagina's 55-56.
3. 'Prestatieafspraken' voor huurders geheim houden (Vestia/gemeente Rotterdam).
4. Invoeren *jongerencontracten*; zittende huurders moeten 'oprotten'.
5. Invoeren *campuscontracten in de zin van Wet doorstroming huurmarkt 2015* met terugwerkende kracht, terwijl onze wetgever dit verboden heeft.
6. Voor woningruil als rechten en plichten respecteren, na woningruil worden bestaande huurcontracten ineens niet meer in alle gevallen gerespecteerd.

Becommentariëring

Ad.1 (pagina's 110-130)

Voorgeschiedenis. Sinds de *parlementaire enquête woningcorporaties* en met de invoering van de *Europese Dienstenregeling* zijn allerlei wetten en regels aangepast w.o. *Huisvestingswet 2014*, waarmee gebroken wordt met bestaande praktijken. In de kern komt het erop neer, dat als er schaarste is dat uitsluitend via huisvestingsverordening bepaald wordt hoe reguliere woningen worden toegewezen en onder welke omstandigheden urgentie/voorrang kan worden verleend. Hier maakt vaak de hardheidsclausule deel vanuit.

Uiteraard stellen de toegelaten instellingen zich eerst heel formeel op en beroept zich op; regels zijn regels. Als de verhuurder dan ook nog eens gesteund wordt door de gemeente "*Formeel heeft de gemeente Enschede geen invloed op het woningtoewijzingsbeleid van Ons Huis. De corporatie is daarin autonoom.*", dan denkt en moet de huurder erop vertrouwen dat wat door haar professionele verhuurder en de gezaghebbende instantie (lees: gemeente) gezegd wordt dat dit juist is. In dit specifieke geval is dit helaas niet het geval.

Verder lees je: "*Blijven kan gewoon niet (...) proberen wij echt naar eer en geweten te handelen*" en "*De regels moeten ook gevolgd worden*"^[8].

Alleen het hierboven aangehaalde citaat uit de krant *Tubantia* deed mijn wenkbrauwen fronsen. Waarom? Sinds 1 juli 2015 gaat uitsluitend de gemeenteraad nog over het toewijzingsbeleid en mag de corporatie helemaal hierin niet autonoom acteren. Eerst is dit mogelijk, als ik ontdek dat de gemeente Enschede nog steeds een niet-langer-meerrechtsgeldige huisvestingsverordening^[9] van 25 mei 2009 hanteert; gebaseerd op de *Huisvestingswet* die met de invoering van de *Huisvestingswet 2014* is ingetrokken. Ter geruststelling: zelfs onze *Raad van State* betrok deze ondertussen vervallen verordening bij haar besluitvorming.

⁸ Het volgen van de regels kan eerst aan de orde zijn, als de verhuurder daadwerkelijk de geldende regels volgt. Evenzo spant de verhuurder zich eerst in, als bij het aanbieden van andere passende en betaalbare woonruimte de aspirant-huurders niet aan het lotingscircus mee hoeven te doen. De verhuurder moet buitenstaanders niet iets laten geloven, dat gewoon niet waar is maar waardoor die aspirant-huurders wel dreigen te worden vermorzeld.

⁹ Hoofdstuk 3: Huisvestingsovereenkomsten

Artikel 10

1. Het is toegestaan huisvestingsovereenkomsten aan te gaan tussen gemeente en corporatie(s) met als doel een evenwichtige verdeling van woonruimte.
2. Bestaande overeenkomsten die niet in strijd zijn met deze verordening blijven in stand.

Deze vervallen verordening staat toe, dat buiten de gemeenteraad om huisvestings-overeenkomsten gesloten kunnen worden tussen gemeente en corporaties. Iets dat in strijd met de *Huisvestingswet 2014*^[10] is. Regels die niet in geldende huisvestings-verordening zijn opgenomen zijn gewoon nietig; dat zijn de regels; ik reageer weer even wat in de krant is te lezen. In de meeste verordeningen nemen gemeenten vaak een hardheidsclausule op om voor niet-voorzienbare gevallen (buiten de rechter om) toch iets te kunnen betekenen.

Advies aan huurders:

Laat de rechter desnoods over de situatie oordelen. Ondanks bluffen met 'regels zijn regels' dienen rechters bij het inwilligen van het beëindigen van huurovereenkomsten belangen af te wegen. Mijn is jurisprudentie bekend, dat rechters hierin zeer zorgvuldig te werk gaan. Sleutels eerst echt inleveren na oordeel rechter is mijn advies, als je wil bijzitten en als aspirant-huurder huurder wil worden; een opzeggingsbrief is slechts een aankondiging daar iedere verhuurder weet, dat uitsluitend rechters het finale oordeel over huisuitzetting moeten geven.

Het is niet verkeerd om dan ook het moment van opzegging te laten toetsen; als de nabestaanden nog druk met de begrafenis/crematie bezig zijn dan al een harteloze opzeggingsbrief te sturen, terwijl achterblijvers voor een zekere periode van twee of zes maanden huurbescherming genieten; zie Enschede, zie Utrecht.

Vergeet niet, dat de huurovereenkomst eerst na 2 maanden na het eind van de maand waarin de huurder is overleden eindigt^[11]; vergelijkbaar met schuldeisers die ook enige tijd met vorderen moeten wachten na overlijden erflater.

¹⁰ **Artikel 4 Hw2014**

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.

Toelichting

Artikel 4 bepaalt waarop een huisvestingsverordening betrekking kan hebben. **De gemeenteraad kan uitsluitend in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik nemen of geven van goedkope huurruimte en omtrent wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.** Daarbij kan een gemeente een verordening vaststellen voor een maximale periode van vier jaar. **Over woonruimteverdeling kunnen uitsluitend in de huisvestingsverordening regels worden gesteld.** Het stellen van eisen via convenanten met woningeigenaren is niet toegestaan.

Artikel 51 Hw2014 (overgangs- en slotbepalingen)

1. **De Huisvestingswet wordt ingetrokken.**
2. **Een verordening die berust op de Huisvestingswet vervalt zes maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.**
3. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 25 en 26, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning.
4. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 30, eerste lid, en 33, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 21 onderscheidenlijk 22.
5. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, worden behandeld volgens het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

¹¹ **Eerst na beslissing rechter om de woonruimte te ontruimen is het eerst nodig om sleutels in te leveren. Een beslissing rechter is gewenst, als de achterblijvers er gewoon willen kunnen blijven wonen.**

Suggestie aan *Onze Minister*:

Feitelijk is het niet mogelijk, dat kinderen medehuurder kunnen worden. De wetgever gaat ervan uit, dat de kinderen op enig moment het ouderlijk nest verlaten. De wetgever heeft er wel voor gekozen, dat medebewoner feitelijk hoofdhuurder kunnen worden. Alleen dit worden de achterblijvers niet verteld. Dus ook wordt deze huurders/bewoners niet verteld, dat zij hiervoor slechts zes maanden de tijd hebben.

Uiteraard speelt dit allemaal niet als je over de juiste 'papieren' (=huwelijk of geregistreerd partnerschap) beschikt. Zonder die papieren moet de toekomstig huurder zich wel tot de rechter wenden.

Behandel erfgenamen op dezelfde manier. Het moet hierbij niet veel uitmaken, of de erflater eigenaar of huurder is van een woning. Niet direct beschikken over de juiste 'papieren' moet nooit direct fataal zijn. Inwonende kinderen die nooit over de juiste 'papieren' kunnen beschikken moeten hiervan niet snel het slachtoffer worden. Inwonende kinderen zouden, als de ouder(s) (veel te vroeg) komt te overlijden gewoon een huurovereenkomst (zonder tussenkost van de rechter) moeten kunnen krijgen; uit de cijfers blijkt dat het jaarlijkse aantal gelijksoortige gevallen verwaarloosbaar klein is. Ook kan de verhuurder zo nodig een tijdelijke huurkorting geven. Past mooi bij dit wetsvoorstel.

Het eventueel aanbieden van een tijdelijke huurovereenkomst is niet nodig, als de aspirant huurder via de rechter eventueel een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan krijgen of anders andere passende woonruimte kan verkrijgen.

Verhuurder zijn duidelijk alleen bekend met rechtszaken om huurders uit hun woningen te zetten en minder met rechtszaken die dit voorkomen. Kwestie van voorlichting.

Grote vraag van mijn kant is ook: hoe kan het zo zijn, dat allerlei professionele partijen dit gewoon niet weten. Komt het door 'ik kan er toch nooit door geraakt worden, dus waarom hier tijd aanbesteden'. In alle gevallen kan alleen huurders of aspirant huurders slachtoffer van dergelijke onwetendheid bij verhuurders worden. Mogelijk dat in dit wetsvoorstel hierover iets kan worden meegenomen. Fatale termijnen van 'binnen zes maanden' het liefst volledig doen vervallen en anders oprekken naar bijvoorbeeld twee of vijf jaar.

Suggestie aan iedere corporatie/verhuurder^[12]:

Informeer de huurders volledig en juist en wijs hen op hun rechten. Dit lijkt hier op geen enkele wijze aan de orde te zijn geweest. Duidelijk is zorgplicht veronachtzaamd. Woongenot aangetast, gezondheid aangetast; het verliezen van het dak boven je hoofd kan zeer verstrekkende gevolgen hebben, dat heeft de uitrol van de *campuscontracten* door twee toegelaten instellingen de afgelopen jaren wel geleerd.

Zeker als een medebewoners eerst na zes maanden eventueel hoeft te vertrekken, dan moeten verhuurders niemand laten geloven dat hun handelen voortkomt uit *coulance*; je stuurt dan niet een huuropzegging als overledene nog niet begraven of gecremeerd is; je

Het is gewoon triest, dat een professionele verhuurder gewoon de regels niet lijkt te kennen, terwijl ieder huurder erom moet kunnen vertrouwen dat zo'n verhuurder de wetten en regels kent en anders behoort te kennen. Huurders hoeven toch niet het slachtoffer te worden van eventuele onbewuste onwetendheid bij verhuurders. Dit lijkt wel steeds aan de orde te zijn.

¹² Zeer waardevolle inbreng over dit onderwerp afkomstig van *mr.F.C.P. Teeuwen* van www.huurgeschil.nl en van de driedelige reeks "*Huurgeschillen ontleed*" (omvang 2357 pagina's); een van de weinig personen die zich vooral richt op de belang van huurders.

Zie pagina's 126-130; extractie over dit onderwerp website www.huurgeschil.nl.

bent dan niet zo *harteloos* om je te beroepen op "*regels zijn regels*", terwijl de regels voor de aspirante huurder (lees: medebewoner niet zijnde medehuurder) heel anders zijn. **Naast** een **rechtsplicht** heeft zeker een toegelaten instelling ook nog met **beroepsethische verplichtingen** te maken; zie wettelijke kerntaak toegelaten instellingen.

Zeker als hier een **zes maanden** termijn in het spel is, is het bij **fatale termijnen** tijdig informeren van zeer groot belang. Zeker van belang als, als deze persoon in de woonruimte zijn/haar hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd. **De aspirant huurder moet dan wel binnen zes maanden na het overlijden van de huurder een vordering bij de rechter instellen tot verkrijging tot het huurderschap**. Let op de vervaltermijn! Een te laat indienen van deze vordering leidt tot niet-ontvankelijkheid.

Suggestie aan gemeenteraad Enschede:

Stel een *huisvestingsverordening* op en neem hierin de hardheidsclausule voor o.a. dit soort situaties op.

Ad.2 (pagina's 46-54)

Hoe kan het zo zijn, dat de corporaties (die het vaak over "regels zijn regels" hebben) zo openlijk toegeven dat de wetten en regels niet voor hen gelden.

Art.7:271 BW-contracten staat toe, dat de huurder voortijdig de huur mag opzeggen. Ondanks dit gegeven wordt overduidelijk misbruik gemaakt van de onwetendheid bij huurders. Duidelijk een ander voorbeeld van ongewenst gedrag van verhuurders.

Ad.3

Passage uit de beantwoording schriftelijke vragen raadslid Jonker (SP) door Rotterdams College over biedingen *Vestia*:

"Een belangrijke reden om in Rotterdam de biedingen niet openbaar te maken is dat de biedingen informatie bevatten die vertrouwelijk met de gemeente gedeeld is. Corporaties zullen bij het openbaar maken van die biedingen door de gemeente bij toekomstige biedingen minder bedrijfs- en projectgegevens delen met de gemeente. Dit leidt tot een verslechtering van de informatiepositie van de gemeente bij de start van het proces naar de prestatieafspraken.

(...)

Een andere reden om de biedingen niet openbaar te maken is dat de biedingen voornemens voor projecten bevatten waarvan de communicatie met bewoners nog niet heeft plaatsgevonden. Wij menen dat het van belang is dat de corporatie in staat is het moment van bewonerscommunicatie over projecten zo te plannen dat er voldoende zekerheid is over het plan en de communicatie zorgvuldig kan plaatsvinden.

Het openbaar maken van de biedingen maakt een juiste timing en zorgvuldige communicatie over projecten onmogelijk en zorgt voor onnodige onrust onder bewoners."

↓

Duidelijk wordt hierbij vergeten, dat bij het tot stand komen van prestatieafspraken een gelijkwaardige rol voor de HO's is weggelegd. Dit is ook het enige moment, dat de huurders via hun HO's via de prestatieafspraken verkeerd beleid van hun verhuurders kunnen bijsturen.

Hier ontstaat het gevoel, dat het "over-huurders-zonder-huurders" gaat want als er voldoende zekerheid over een plan bestaat, dan is het feitelijk een voldongen feit. Dit is nimmer de intentie geweest van onze wetgever bij het wijzigen van de Woningwet en het introduceren van de prestatieafspraken, waarin de HO's een rol hebben te spelen.

Verder wordt hiermee ook in strijd gehandeld met de *Wet op het overleg huurders verhuurder*, waarbij de verhuurder zo spoedig mogelijk de huurders die door wijziging van beleid en/of beheer kunnen worden geraakt of worden geraakt moet informeren. Als voldoende zekerheid over het plan bestaat, is de verhuurder feitelijk te laat met informeren in de richting van deze huurders. De gebeurtenissen in de Rotterdamse wijken/buurtten *Wielewaal* en *Tweebos* hebben toch redelijk wat reuring/onrust doen ontstaan. Heel begrijpelijk als iemands woonzekerheid op het spel wordt gezet en als het dan ook nog eens volstrekt onduidelijk is 'waar woon ik straks'.

Dergelijk handelen van verhuurders past niet bij dit wetsvoorstel.

Ad.4+5 (pagina's 131-144)

De corporatie geeft aan dat een deel van de woonruimtevoorraad wordt bewoond door huurders die niet tot de kerndoelgroep behoren. Deze corporatie wil kijken hoe de woningen (bewoond door huurders met huurovereenkomsten aangaan voor onbepaalde tijd) op den duur vrij kunnen worden gemaakt voor studenten; een mooie taak voor onze *Autoriteit woningcorporaties* als het om een van de 288 corporaties gaat. Vergeet niet, dat een **simpele beleidswijziging** in de ogen van sommige verhuurders w.o. toegelaten instellingen **voldoende is om iemands huurbescherming volledig af te breken**.

'Vrij kunnen maken' staat niet synoniem voor 'vrijwillig verhuizen' of voor "'Je kunt in je woning blijven wonen zolang je wilt'". Bij voortduring moeten de duidelijk minder gewenste huurders met vaste contracten rekening houden met het kwijtraken van hun dak boven hun hoofden.

Past ook mooi bij dit wetsvoorstel, maar dan wel om dit als ongewenste gedrag eindelijk eens aan te gaan pakken.

Ad.6 (pagina's 145-167)

toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex (vaste bestaande contracten worden niet gerespecteerd) NEW

20210426 [adviesverzoek](#) → [mail](#)

20210517 [reactie op adviesverzoek](#) | [portefeuille strategie 2020-2030](#) | [reactie op adviesverzoek 'invoering jongerencontract'](#) → [mail](#) wb-BokS

20210609 [advies](#) BokS-SSH

- de zinsnede "Wanneer de huurder met jongerencontract verhuist volgt er een nieuwe huurder met campuscontract" (3e-route); duidelijk inbreng van BokS-bestuur, zie reactie SSH → BokS-bestuur realiseert zich niet, dat 'jongerenwoning' altijd 'jongerenwoning' blijft en dat dus 'jongerenwoning' slechts incidenteel met 'campuscontract' kan worden verhuurd.
- andere passage "voorrang bij doorverhuizen. Dit heeft de SSH eerder gedaan bij huurders op de Cambridgelaan die met Short Stay huurders kwamen te wonen toen de SSH campuscontract eenheden omzette naar Short Stay eenheden. Na het vertrek van de eerste huurder kregen de resterende huurders indertijd extra wachttijd en daarmee de mogelijkheid op korte termijn een nieuwe woning te vinden." (2e-route)
- SSH is hier illegaal 'campuswoningen' als 'short stay-woningen' gaan verhuren.

20210624 [reactie op advies](#) → [mail](#) SSH-BokS

extract SSH.BokS-stukken "uitruil woningen SSH en Bo-ex" en "toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex" (onrust) → [extract SSH.BokS](#)

↓

kranten:

- 20201014 [AD/UN](#) "Leuk hoor al die peperdure flats zonder rasechte Rotterdammers" (SSH begon 'direct met het versturen van oprobtieven')

- 20210611 [Rondom Utrecht](#) "Woningruil tussen Bo-ex en SSH"

- 20210611 [UtrechtsNieuws.nl](#) "Groen Links wil voortbestaan van veertien Utrechtse woongroepen beschermen"

- 20210615 [AD/UN](#) "Utrechtse woongroepen ten einde raad: SSH wil studentenhuizen maken van hun woningen"

- 20210615 [Duic](#) "Onrust bij Utrechtse woongroepen sinds overname SSH; straks alleen nog plek voor studenten"

- 20210619 [AD/UN](#) "SSH draait met nieuwe, kortlopende contracten de Utrechtse woongroepen de nek om"

- 20210716 brief aan GemeenteRaad [1](#) | [2](#) | [3](#) "Woongroepen SSH"

Passage: "SSH ziet dit niet als reden om de informele manier van coöptatie voort te zetten. Het gaat hier om een vorm van coöptatie buiten (de wachtlijsten van) Woningnet om. Uitgangspunt van SSH is dat studentenwoningen en kamers, een sociaal en schaars goed, zo eerlijk mogelijk worden toegewezen aan woningzoekenden en dus worden toegewezen op basis van inschrijftijd. Hetgeen aansluit bij onze gemeentelijke uitgangspunten."

↓

Opmerkelijk deze passage van het Utrechtse College daar zij weet, dat SSH alle woningen buiten Woningnet om zelf wil gaan toewijzen; valse feiten presenteren.

Minder kansrijke woningzoekenden zowel buiten- als uitsluiten (verhuurder wil zelf gaan bepalen wie, waar voor hoelang mag wonen) maken deel uit van dit SSH-beleid.

Voordurend woonzekerheid blijven aantasten (koop breekt geen huur, maar simpele beleidswijziging breekt in ogen verhuurder huurbescherming volledig af).

- 20210718 [Duic](#) "Zorgen van twaalf woongroepen die in handen van SSH zijn gevallen nog niet weggenomen"

- 20210719 [AD/UN](#) "Utrechtse woongroepen bijten in het stof: nieuwe bewoner moet student van wachtlijst zijn"

- 20210720 nieuwsbericht BokS: [NL](#) | [UK](#)

↓

- wat valt te lezen over bestaande huurcontracten Bo-ex?

22.10.2020 (aanvraag SSH) "De uitruil van bezit tussen de SSH en Bo-Ex heeft voor de huurders van de betreffende complexen minimale consequenties. (...) De huurovereenkomsten worden overgenomen zoals ze zijn met alle rechten en verplichtingen."

19.11.2020 (reactie BokS) "BokS wil de SSH erop wijzen dat huidige Bo-Ex huurders nooit als tweederangs huurders mogen worden behandeld, ook al zouden ze niet direct in de primaire doelgroep van de SSH vallen. Daarbij is het essentieel dat de contracten van de zittende huurders (zowel van Bo-Ex als SSH-huurders) te allen tijde worden gerespecteerd, ook als de verhuurder of de mede-huurders van een complex veranderden."

"Wel benadrukken we nogmaals dat de over te dragen huurders op geen enkele manier benadeeld mogen worden door de ruil. Dit betreft met name het respecteren van bestaande contracten"

1.12.2020 (reactie SSH)

"We zullen de huidige BoEx huurders, net als de huidige huurders van de SSH die niet direct tot onze primaire doelgroep behoren, altijd met respect behandelen. De huidige contracten respecteren we evenals de huidige huurprijs. Zoals eerder aangegeven in deze reactie informeren we een klein team dat in contact zal treden met de nieuwe huurders. In dit contact nemen we het informeren over de tijdelijke contracten mee (die overigens alleen van toepassing zijn bij nieuwe verhuringen)."

22.4.2021 (nieuwe aanvraag SSH)

"Alle huurders van deze huizen (bestaande en nieuwe) krijgen een campuscontract van de SSH aangeboden. Dit betekent dat de huidige bewoners die niet meer studeren de woning op termijn moeten verlaten om plaats te maken voor eerdergenoemde doelgroep. Net als bij de reguliere campuscontrole krijgen deze bewoners een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden."

"De speciale status voor de Orca huizen met wedstrijdrueters gaat ook in per 1-1-2022. Dit betekent dat de huidige bewoners vanaf dan een contract met campusclausule krijgen. De huidige bewoners die op 1-1-2022 niet meer studeren krijgen vanaf dat moment een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden."

Hoezo respecteren bestaande contracten!? Sinds invoering [Wet doorstroming huurmarkt 2015](#) per 1 juli 2016 is dit moeten respecteren van toepassing en kan niet langer met terugwerkende kracht contracten wegens simpele beleidswijziging worden ontbonden of gewijzigd.

1^{ste} Suggesties

Geen enkele toegelaten instelling mag 100% tijdelijk verhuren. Het moeten huisvesten van studenten is niet de maatschappelijke en kerntaak van enig toegelaten instelling; zie 2^e voetnoot. Vaste contracten moeten gewoon weer de norm worden.

Dat sommige toegelaten instellingen (lees: studentenhuisvesters; lid van *Kences*) graag studenten huisvesten heeft meer te maken met het gegeven, dat deze vorm van (tijdelijk) verhuur een stuk lucratiever zijn. Sommige studenten-huisvesters geven dit zelf toe.

2^e suggestie

Staat toe, dat corporatiehuurders melding ook bij de gemeente of bij bijvoorbeeld bij het *Huurteam* mogen doen. Het *Huurteam* is een organisatie, die vele jaren actief is om 'misdragingen' van commerciële en particuliere verhuurders op te pakken. Redelijk verdienstelijk zijn *Huurteams* hierin. Alleen de 'misdragingen' gesignaleerd bij toegelaten instellingen zijn daar nog niet welkom.

3^e suggestie

Staat toe, dat huurders ook over haar huurdersorganisatie meldingen mogen doen. Het getuigt immers niet van goed verhuurderschap, als de verhuurder zaken blijft doen met HO's die niet de belangen van (alle) zittende huurders behartigd; anders gezegd: de HO voldoet niet aan de voorwaarden van HO zoals is vastgelegd in de *Wet op het overleg huurders verhuurder*.

4^e suggestie

Is het niet verstandig, dat onze *Autoriteit woningcorporaties* zeker de tijdelijke huurovereenkomsten op juistheid en volledigheid toetst. Het moet mijn inziens duidelijk zijn op basis van welke wetsartikelen de tijdelijke huurovereenkomsten worden aangegaan. Zo is het zeer opmerkelijk, als de opsteller van de modelcontracten '*tijdelijk huur vol met voetnoten*' adviseert om die voetnoten weg te laten^[13]; voor de volledigheid: deze voetnoten geeft het juridische kader van de overeenkomst aan.

5^e suggestie

Beperk de vrijheden van corporaties. Duidelijk vervallen zij in gedrag van voor de *parlementaire enquête woningcorporaties*, waarvan de huurders dan weer opdraaien van de schade.

6^e suggestie

Verwijs graag naar de suggesties van *ad.1*.

6^e advies

Op basis van het handelen w.o. het onjuist, onvolledig en onvoldoende informeren van de twee huursters ligt het voor de hand dat zij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd krijgen of dat hen andere passende betaalbare woonruimte(n) zonder lotingscircus wordt aangeboden.

Zeker ook in het licht van het hanteren van niet openbaar zijnde eigen regels, die al sinds de invoering van de *Huisvestingswet 2014* sinds 1 juli 2015 niet meer geldig zijn.

¹³ "Bij enkele bepalingen van deze overeenkomst zijn voetnoten geplaatst. Wij attenderen de corporaties erop dat de voetnoten bedoeld zijn als toelichting voor de verhuurder bij het gebruik van het model en dus bij uiteindelijk gebruik uit de tekst verwijderd moeten worden."

7^e suggestie

Staat niet langer toe, dat verhuurders i.h.b. toegelaten instellingen haar huurders bij voortdurend blijft bedreigen met huissuitzettingen, terwijl onze wetgever glashelder is "**bestaande contracten worden gerespecteerd**".

Verhuurders kunnen nog veel leren, als zij graag met tijdelijke contracten werken, van onze zuiderbuur België; zie haar *Woninghuurdecreet 2019*.

8^e suggestie

Is het niet verstandig om bepaalde 'misdragingen' economische delicten te maken. Verhuurders moeten leren van hun 'fouten' en zij moeten dan soms beseffen 'eens maar nooit meer'.

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

Bijlagen:

-23-	20210901	internetconsultatie " <i>Wetsvoorstel goed verhuurderschap</i> "
-25-		overzicht contractmogelijkheden verschil <i>campuscontract</i> en <i>jongerencontract</i>
-26-	20160701	platform31 – beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten
-30-	20121022	dr.C.J.Huisman " <i>Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands</i> "
-31-	20210705	MinBZK ('tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan' & help huurder met vinden nieuwe woning) " <i>Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan.</i> "
-33-	20170328	De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (deel 1)
-38-	20170831	De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (deel 2)
-43-	20210708	Kences - " <i>Een thuis voor iedereen</i> " (samenvatting: doel-aanbevelingen- spoedpakket)
-45-	20210815	Kences - Cijfers en feiten (13 sociale studentenhuisvesters 52.031 kamers 36.180 zelfstandige eenheden)
-46-	20201222	Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuisvesting)
-55-	20210806	www.uu.nl → reserveringspagina woning voor internationale studenten; " <i>The agreements have fixed start and end dates. It is not possible to rent longer or shorter or cancel the agreement prematurely</i> " (aanbod afkomstig van <i>Camelot</i> , <i>Xior</i> en <i>SSH</i>)
-57-	20200402	Gemeente Utrecht " <i>Nieuw beleid short stay van kracht</i> "
-58-		- Wonen Regels voor tijdelijke verhuur van uw woning
-60-	20200401	- Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht
-65-	20200409	Dub " <i>Gemeente stelt grenzen aan tijdelijke verhuur aan internationale studenten</i> "
-66-	20150719	de Correspondent " <i>Alles flex: hoe flexibele huurcontracten tot permanente onzekerheid kunnen leiden</i> "
-72-	20201207	Groene Amsterdammer " <i>Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers</i> "
-78-	20201208	NOS " <i>Helpt aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk, 'flexibilisering schiet door'</i> " (mw.Huisman: " <i>een 'stille verschuiving' van vaste naar tijdelijke huurcontracten</i> ") (mw. Huisman: " <i>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 doorgeschoten, maar we doen hetzelfde bij de woningmarkt.</i> ")
-79-	20200222	NOS " <i>Zorgen over tijdelijke huur woningen, steeds meer klachten</i> " (mw.Huisman: " <i>Zeker in de huidige krappe markt zit je niet te wachten op dit soort</i> ")

- (contracten. Je moet consumenten beschermen.”)
- 80- 20210516 Duic “Aantal Utrechters dat zoekt naar een sociale huurwoning is toegenomen, terwijl verhuring is gedaald”
 (“aantal verhuringen (...) daalde van 2.790 in 2014 naar 2.320 in 2020”)
 (“gemiddelde inschrijftijd (...) 10,3 jaar”)
 (“Loting (...) naar 17 procent. Utrecht is hiermee koploper”)
- 81- 20210407 Pointer “Komt deze alleenstaande moeder straks met kinderen op straat te staan?”
 (een van de gevolgen van o.a. jongerencontracten)
- 83- 20201026 Trouw “Woningzoekers zitten klem: ‘Er is gewoon helemaal niets’”
 (inclusief landelijk overzicht wachttijden voor sociale huurwoningen)
- 87- 20210515 NRC “In de strijd om een woning verzuipt de solidariteit”
 (“Tussen 2011 en 2019 slonk het aandeel corporatiewoningen in die stad van 48 naar 40 procent van de woningvoorraad.”)
 (“In heel Nederland verkochten woningcorporaties tussen 2009 en 2020 ruim 236.000 woningen.”)
 (“de mensen die niet kunnen kopen, komen er steeds bekaaid vanaf”)
 (“steeds meer (...) alleen tijdelijk verhuurd”)
 (“steeds meer huurders in woononzekerheid verkeren.”)
 (“De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie heeft het meeste recht op een woning: jongeren, ouderen, starters, particuliere huurders, mensen met beperkingen?”)
 (“Erken huisvesting als een grondrecht. zei het Europe Parlement in januari tegen overheden
 (...)
 uitvoering geven aan het recht op wonen vereist niet alleen bescherming tegen de uitwassen van marktwerking maar ook tegen de perverse effecten van decennialang woonbeleid dat dit recht niet heeft gerespecteerd.”)
- 90- 20210517 AD “Dit is wat een alleenstaande te wachten staat als hij een sociale huurwoning wil:
 een moedeloos vooruitzicht”
 (“kansen van zogeheten eenpersoonshuishoudens (...) het laagst”)
- 92- 20210720 AD “Uniek: jongeren uit Gouda krijgen voorrang bij nieuw woonproject”
- 94- 20190118 BvdV advocaten - “Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale duur; toch (nog) mogelijk?!”
 (“een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur is nietig?”)
- 95- 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”)
- 99- 20210828 VK “Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijn bij tijdelijke huurwoningen”
- 101- 20210831 Vastgoed “Verhuurders gebruiken ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurcontracten”
- 103- 20181116 Duwo “Zo vind je een studentenkamer in Nederland als buitenlandse student”
- 104- Duwo “Huurcontract Accomodate voor master, bachelor, exchange en PhD studenten”
 (overeenkomst eindigt zonder dat daartoe opzegging is vereist)
 (“Partijen zijn niet gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen”)
- 108- 20160610 AD “Protest tegen optreden contra oud-studenten” (gerelateerd aan corporatie Duwo)
 (“kosteloos contractbreuk plegen”)
 (“Kwetsbare arme huurder worden door dure advocaten belaagd met huisuitzetting”)
- 109- 20200215 AD-opinie “SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming”

- 110- 20160827 AD "Gezin uit huis gezet 'als dank' voor jaren mantelzorg"
 ("Het is treurig, maar zo zijn de regels. Die kunnen wij niet veranderen.")
 ("Ik snap hoe vervelend dit is, maar van de wet mogen we deze uitzondering niet maken.")
 ("Ook de regels die urgentie mogelijk maken, gaan in dit geval niet op.") ← **volstrekt foute informatie**
- 111- 20160829 AD "Steun voor gezin dat uit huis moet"
 ("Nog steeds kan de gemeente Utrecht urgentie verlenen, als er minimaal één minderjarige kind in het geding is")
- 112- 20210827 Tubantia "Moeder overlijdt, en nu moeten dochters hun huis in Enschede uit: 'Mama zou dit vreselijk vinden'"
 ("het zijn regels")
 ("Op de dag van de crematie hoorde ik dat ik eruit moest. Het was echt **harteloos.**")
- 114- 20210829 Tubantia "BBB en VVD samen in de bres voor Enschedese zusjes die op straat worden gezet na overlijden moeder: 'Waar is de menselijke maat?'"
- 115- 20210830 Tubantia "Gerichte aanslag op gebouw van woningbouwvereniging Ons Huis in Enschede"
- 116- 20210830 Tubantia "Enschedese zusjes snappen niets van brandstichting bij Ons Huis: 'Dit doe je toch niet?'"
- 117- 20210830 Tubantia "Woningcorporatie Ons Huis reageert op vandalisme in Enschede: 'Dit is niet acceptabel'"
- 119- 20210830 Tubantia "Enschedese zussen hoeven na commotie hun huis nog niet uit: voorlopig 'adempauze'"
 ("**Formeel heeft de gemeente Enschede geen invloed op het woningtoewijzingsbeleid van Ons Huis. De corporatie is daarin autonoom.**")
- 120- 20210830 Tubantia "Geschrokken reactie op brandstichting en bekladding Ons Huis: 'Er zijn alleen maar verliezers'"
 ("uithuiszetting (...) Alles wordt geprobeerd om dat te voorkomen.")
- 120- 20210830 RTV Oost "Raad Enschede riep gemeente eind 2020 al op om 'schrijnende' huisuitzettingen te voorkomen"
- 122- 20200424 Tubantia "Huurder in Enschede in de clinch met corporatie: 'Eerst feestelijk onthaald, nu eruit geschopt'"
- 123- 20210830 Tubantia "Ook Rolf moest huurhuis in Enschede uit na overlijden moeder: 'Je wordt gewoon gedwongen'"
- 125- 20210830 Aedes "De oplossing bij overlijden van de huurder is maatwerk" (dossier: bijzondere doelgroepen)
- 126-** **20210209** www.huurgeschil.nl "Er geldt een termijn van **zes maanden**"
 (art.7:268 BW; om als bewoner huurder te worden)
- 129- 20210901 www.wetten.nl - art.7:268 BW | art.7:229 BW
 ("De persoon die niet op grond van lid 1 huurder wordt, doch wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding heeft gehad, zet de huur voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder;")
 ("Hij zet de huur ook nadien voort, indien de rechter dit heeft bepaald")
 ("Van dit artikel kan niet ten nadele van de personen aan wie dit artikel recht op voortzetting van de huur toekent")
 ("De dood van de huurder of de verhuurder doet de huur niet eindigen.")
- 130-** **20180423** www.huurgeschil.nl "FAQ - overlijden huur"
- 131- 20190619 adviesverzoek "handhaving campusclausule en invoering jongerencontracten"
 "We zullen dan ook zittende huurders met meer dan 5 jaar woonduur aanschrijven met een aankondiging dat we de huur gaan opzeggen. Door een redelijke opzegtermijn te bieden aan de huidige huurders, en wellicht mee te denken over vervolghuisvesting, denken we hen te kunnen bewegen mee te werken aan ons uiteindelijke doel. Niet alle huurders zullen naar verwachting instemmen. **Het ligt voor de hand tegen die tijd een proefproces te voeren om rechterlijk te laten toetsen of de huuropzegging wettelijk is toegelaten.** Mocht dit niet het geval zijn dan gelden de jongerencontracten noodgedwongen alleen voor nieuwe huurders."
- 134- 20190713 concept advies
 "Wij geven daarom een negatief advies voor het omzetten van contracten voor onbepaalde tijd naar jongerencontracten met een looptijd van 5 jaar."
- 136- 20190815 advies
 "Een betere doorstroming mag nooit ten koste van de zittende huurder gaan."
- 137- 20190903 informatie aan bewonersorganisaties
 "De positie van zittende huurders zonder jongerencontract In onze adviesaanvraag hebben we aangegeven te zijner tijd ook **huurders die al eerder een huurcontract hebben getekend (dus zonder jongerenclausule daarin) te willen aanschrijven om hun woning te verlaten zodat we daarin weer een jongere kunnen huisvesten.** Net als in het verleden bij de start van de handhaving van de campusclausule zou in dat geval uit rechtelijke uitspraken moeten blijken of en in welke gevallen de SSH dit kan afdwingen."

- "hebben we toegezegd niet over te gaan tot handhaving in een complex zonder dat we dit voornemen vooraf hebben besproken met BoKS en met het betreffende woonbestuur"*
- 141- 20190904 reactie op advies (gericht aan huurderskoepel BoKS)
- "In onze adviesaanvraag geven we aan het voornemen te hebben bij het aflopen van de eerste jongerencontracten ook de huurders zonder jongerencontract te verzoeken hun huurcontract te beëindigen. Naar verwachting zal dat leiden tot bezwaren van de betreffende huurders. Een (proef)proces zou dan kunnen uitwijzen of het 'terugvorderen' van de betreffende woningen (analoog aan de terugvordering van studentenkamers en-woningen) door de SSH juridisch mogelijk is."*
- "Wij begrijpen dat dit deel van onze adviesaanvraag gevoelig kan liggen bij de huurders die het betreft. Ondanks dat er voorlopig nog geen sprake zou zijn van beëindiging van huurcontracten (pas in 2022 lopen de eerste jongerencontracten af), brengt het feit dat de SSH overweegt te zijner tijd te onderzoeken of ook 'oude' contracten kunnen worden opgezegd onzekerheid voor hen mee."*
- 143- 201910xx pamflet *"Voornemen SSH tot invoering van jongerencontracten in zelfstandige eenheden in Utrecht"*
- 145- 20201022 adviesverzoek *"uitruil zelfstandige 'woningnet' woningen"*
- 150- 20201119 advies
- 151- 20201201 reactie
- 153- 20201212 naschrift advies
- 155- 20201218 reactie naschrift
- 158- 20210412 adviesverzoek *"toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-ex"*
- 161- 20210609 advies
- 165- 20210624 reactie
- 168- 201607xx *Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte aan bijzondere doelgroepen*
"Bij enkele bepalingen van deze overeenkomst zijn voetnoten geplaatst. Wij attenderen de corporaties erop dat de voetnoten bedoeld zijn als toelichting voor de verhuurder bij het gebruik van het model en dus bij uiteindelijk gebruik uit de tekst verwijderd moeten worden."
 → voetnoten bevatten het juridische kader

Woninghuurdecreet België 2019

(sub-titel: tijdelijke contracten de norm)

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

-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 (ingande 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

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Met dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de mogelijkheid om landelijk geüniformeerde algemene regels in te stellen ter bevordering van goed verhuurderschap. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurdervergunning te introduceren om malafide verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan.

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	05-07-2021
Einddatum consultatie	01-09-2021
Status	Actief
Type consultatie	Wet
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	12717
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. Voordat reacties gepubliceerd worden, worden deze eerst gecontroleerd op beledigende of aanstootgevende uitspraken. Deze controle kan enkele dagen duren.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

Gemeenten, woningzoekenden en huurders, verhuurders, verhuurbemiddelaars

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Woningzoekenden en huurders

Zowel woningzoekenden in de huursector als huurders zijn straks beter beschermd tegen intimidatie, discriminatie en andere vormen van ongewenst verhuurgedrag.

Particuliere verhuurders en aanbieders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

Indien de gemeenteraad daartoe besluit zijn in potentie alle verhuurders in de betreffende gemeente verplicht om een werkwijze te hanteren gericht op het voorkomen van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap. Voorts kan in sommige gebieden een vergunningplicht worden ingesteld voor de verhuur van 'reguliere' woonruimte. Ook kan de gemeente bepalen dat een vergunning nodig is voor de verhuur van een verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. In deze gevallen moet de verhuurder de vergunning aanvragen en zich houden aan de daarin gestelde voorwaarden.

Corporaties

Indien de gemeenteraad daartoe besluit zijn in potentie alle verhuurders in de betreffende gemeente verplicht om een werkwijze te hanteren gericht op het voorkomen van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap. Gezien de wettelijke taak om woningen te verhuren, hoeven corporaties geen verhuurdervergunning aan te vragen.

Verhuurbemiddelaars

Indien de gemeenteraad daartoe besluit zijn in potentie alle verhuurbemiddelaars in de betreffende gemeente verplicht om een werkwijze te hanteren gericht op het voorkomen van discriminatie, intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap.

Gemeenten

Gemeenten kunnen in een verordening vastleggen van welke mogelijkheden die deze wet hen biedt zij in de praktijk gebruik willen maken. Wanneer zij een vergunningsplicht instellen, moeten zij dit goed kunnen onderbouwen conform de vereisten uit de Dienstenrichtlijn. Daarnaast vraagt het invoeren van de algemene regels en/of de vergunningsplicht capaciteit van de gemeente wat betreft de uitvoering en handhaving van de gekozen maatregelen.

Waarop kunt u reageren

Er kan op het gehele voorstel gereageerd worden.

Downloads

Concept regeling	Wetsvoorstel goed verhuurderschap	197 kB
Ontwerp toelichting		881 kB
	Memorie van Toelichting wetsvoorstel goed verhuurderschap	
Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)		
IAK		42 kB
	Beantwoording vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)	

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.

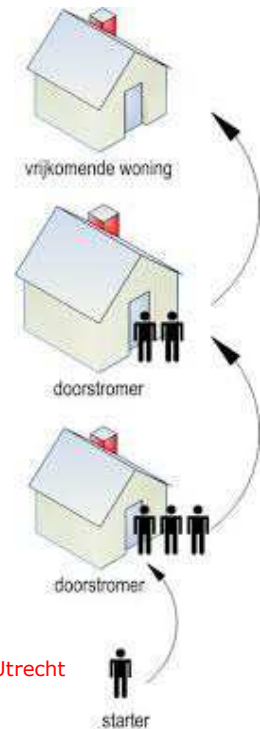
Mogelijkheden

- 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*.

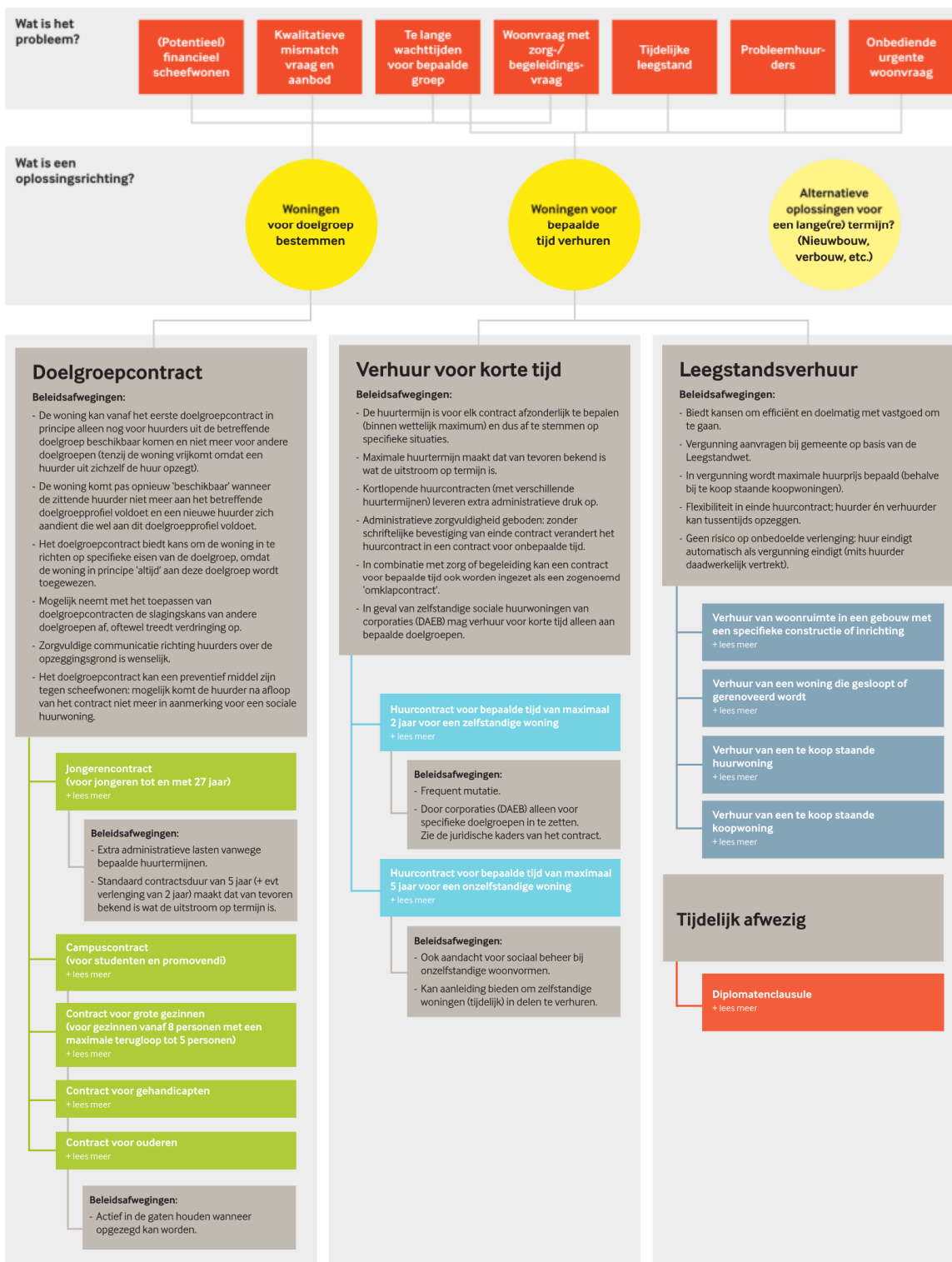
Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*; zgn. *jongerenwoning*.

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?

- 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 3 jaar, met de mogelijkheid om niet 2 jaar te verlengen.

Opzeggen huurder

- Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dit 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. U kunt op zijn vroegst opzeggen tegen 5 jaar, of 7 jaar bij verlenging. Uw minimale opzegtermijn is dan 6 maanden.

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

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?

- De woonruimte is bestemd voor een student/promovendus.
- Na beëindiging van de huur wordt de woning opnieuw opnieuw verhuurd aan een jongere (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 aantonen. 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 dit 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.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de verhuur aan promovendi.

Grote-gezinnencontract

Voor wie: Gezinnen met 8 of meer personen

Wat moet er in het contract staan?

- 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 dit 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.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor grote gezinnen.

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:
- De woning is nodig voor een andere gehandicapte.
- Geen van de huidige bewoners is gehandicapt, of niet meer.
- 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 dit 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.

Ouderen

Voor wie: Ouderen

Duur contract

- Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan:
 - 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 dit 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.

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 woninggesloopt 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;
- logiesverschaffing;
- administratie;
- 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.

Duur vergunning

- 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 ontsteking van het huurcontract? Dan wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur verleend voor de duur van de ontsteking.

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.

Duur vergunning

- 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.

Duur vergunning

- 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 woning
De woning moet aan een van de volgende voorwaarden voldoen:
- het gaat om nieuwbouw;
- de woning 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 (indien de vergunning vóór 1 juli 2013 is afgegeven).

Duur contract

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

Duur vergunning

- 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 huren of 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 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.

Bijzonderheden

Voor zelfstandige DAEB-woningen van woningcorporaties gelden speciale eisen. DAEB-woningen zijn woningen waarvoor toewijzingsrekeningen gelden. Zoals bijvoorbeeld voor sociale huurwoningen. Gaat het om een zelfstandige DAEB-woning? Dan mogen woningcorporaties deze huurovereenkomsten niet afdrukken, tenzij de huurder in 1 van de volgende categorieën valt:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
- de huurder heeft zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloopt en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
- de huurder komt uit de noodopvang;
- de huurder zit in een noodsituatie en heeft direct een andere woonruimte nodig;
- de huurder heeft een tweede- of laatste kanshuurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Bent u huurder? Dan mag u uw aanvangshuurprijs laten toetsen bij de huurcommissie. Dit is mogelijk zolang het contract loopt en tot 6 maanden na afloop van deze huurovereenkomst.

Modelcontract

Op de website Platform31 vindt u een modelcontract voor een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woningen voor maximaal 2 jaar.

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 5 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.

Diplomatenaclausule

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 oorspronkelijke 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 eerdere 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 kan de huur 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

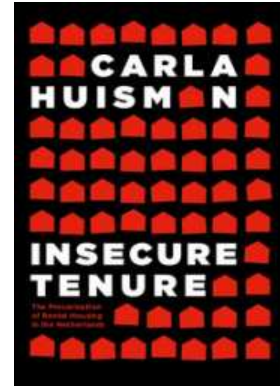
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

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 huurscherming 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>

HIP 2017(2) 46 Art. - De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast

28-03-2017

Auteur(s): Beij, G.I.

Deel I - publiekrechtelijk kader

De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast Deel I – publiekrechtelijk kader

Het tijdelijk kortdurend in gebruik geven van woonruimte via Airbnb of vergelijkbare sites, ook wel vakantieverblijf¹ genoemd, staat in toenemende maatschappelijke belangstelling. Recente discussies zijn bijvoorbeeld of het mogelijk moet zijn om sociale woningen te verhuren via Airbnb,² of op welke wijze de (eventuele) overlast door Airbnb-verhuur te beperken.

Ook juridisch levert de vakantieverblijf interessante vraagstukken op. Dit komt onder meer omdat er verschillende rechtsgebieden zijn die hier een rol spelen, zowel publiek recht zoals de Wet ruimtelijke ordening en de Huisvestingswet, als burgerlijk recht zoals huur- en appartementsrecht. Verder is ook gemeentelijke regelgeving en beleid van belang om te bepalen wat wel en niet is toegestaan op het gebied van vakantieverblijf.

In dit artikel zal ik een rondgang maken langs de verschillende rechtsgebieden die een rol spelen bij vakantieverblijf. Ik behandel in het eerste deel van dit artikel eerst het publiekrechtelijk kader, met onder meer de Huisvestingswet, Wet ruimtelijke ordening en gemeentelijke regelgeving. Wat betreft de gemeentelijke regelgeving gebruik ik daarbij voorbeelden uit de vier grote steden.

In het tweede deel van dit artikel dat later dit jaar zal verschijnen, ga ik in op de juridische aspecten van vakantieverblijf bij het appartementsrecht en het huurrecht. Om te beginnen definieer ik eerst welke vormen van vakantieverblijf aan bod komen.

Begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf)

In dit artikel behandel ik de begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf), omdat dit wat betreft de vakantieverblijf in de jurisprudentie en (lokale) regelgeving de meest voorkomende begrippen zijn. Voor al deze begrippen geldt dat er geen vastomlijnde wettelijke definitie is, maar dat die in de praktijk gevormd is en met name omschreven in gemeentelijk beleid.

Definitie short stay

Doorgaans wordt short stay omschreven als verhuur voor de minimumperiode van één week en maximaal zes maanden. In Amsterdam wordt short stay bijvoorbeeld gedefinieerd als *'het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste vijf nachten en maximaal zes maanden'*.³ De grens van één week wordt gebruikt om een onderscheid te maken tussen hotelovernachtingen of korte vakantieverblijf. De grens van zes maanden wordt gehanteerd omdat op basis van de wetsgeschiedenis bij de Huisvestingswet en de rechtspraak van de Raad van State dat als de grens wordt beschouwd voor duurzaam verblijf, waardoor er sprake is van wonen.⁴

Definitie bed and breakfast

In het *Handboek Bed & Breakfast* wordt de volgende definitie gehanteerd:

*Een bed & breakfast is een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers.*⁵

Bed and breakfast onderscheidt zich van hotel/horeca, onder meer omdat het kleinschalig(er) is, niet openbaar toegankelijk en het een nevenactiviteit is van de bewoner van een woonhuis. In bestemmingsplannen wordt een bed and breakfast, voor zover toegestaan, dan ook niet onder de bestemming horeca maar onder de bestemming wonen gebracht, zoals hierna ook aan bod zal komen. Overigens wordt de uitgebreide definitie van het handboek niet altijd door gemeenten gebruikt. In de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam is bed and breakfast bijvoorbeeld als volgt gedefinieerd: *'het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt'*.

Definitie Airbnb (overige vakantieverblijf)

Het begrip Airbnb gebruik ik in dit artikel als synoniem voor korte vakantieverblijf, die geen bed and breakfast is en ook geen permanent gebruik als short stay, hoewel die laatste twee vormen van vakantieverblijf uiteraard wel via Airbnb geboekt kunnen worden. Airbnb is zoals bekend een site waarin het mogelijk is om tijdelijk een ruimte te huren waar ook ter wereld, doorgaans voor vakantieoelinden. Het aanbod van de ruimtes varieert van gehele woningen tot kamers al dan niet met gedeelde voorzieningen. Vergelijkbare sites zijn talrijk, waarvan Wndu een van de bekendere is.

Overige begrippen

Naast deze begrippen zijn er ook aanverwante termen als long stay en extended stay (meestal gedefinieerd als verhuur van zes maanden tot één jaar).⁵ Deze begrippen behandel ik niet in dit artikel omdat ik met name beoog de (relatief) kortdurende vakantieverhuur te behandelen, terwijl vormen als long stay dicht tegen reguliere verhuur voor gebruik als woonruimte aanzitten, zeker sinds de inwerkingtreding van de Wet Doorstroming Huurmarkt.

Publiekrechtelijk kader: Huisvestingswet, bestemmingsplan, gemeentelijk beleid en handhaving

Op het publiekrechtelijk vlak spelen bij vakantieverhuur met name de Huisvestingswet 2014, de Wet ruimtelijke ordening en gemeentelijk beleid een rol.

Huisvestingswet 2014

Omdat de Huisvestingswet 2014 wellicht wat minder bekendheid geniet een korte introductie daarvan. De essentie van de Huisvestingswet 2014 (verder: 'de Huisvestingswet')⁷, de opvolger van de oude Huisvestingswet,⁸ is in de kern het beschermen van de schaarse voorraad van met name goedkope woningen.⁹ Daartoe kent de wet aan gemeenten verschillende bevoegdheden toe, zoals de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te verlangen alvorens bepaalde woningen in gebruik kunnen worden genomen. De wijze waarop de gemeente die bevoegdheden toepast dient te worden vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Een belangrijke bevoegdheid in dit verband is dat op grond van artikel 21 Huisvestingswet gemeenten kunnen bepalen dat woonruimte niet kan worden gebruikt voor andere doeleinden (onttrokken) zonder vergunning, de zogenaamde onttrekkingsvergunning. Bij vakantieverhuur speelt deze bepaling een grote rol. De vraag is namelijk of gebruik voor short stay, bed and breakfast en Airbnb als onttrekking van woonruimte kan worden gekwalificeerd.

De definitie van woonruimte in de Huisvestingswet is: *'besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden'*.¹⁰

In de jurisprudentie is voorts inkleuring gegeven aan dat begrip doordat is bepaald dat bewoning in de zin van de Huisvestingswet een permanent karakter heeft en de bewoner een intentie moet hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen.¹¹

Huisvestingswet en short stay

Als een woning steeds in gebruik wordt gegeven ten behoeve van short stay wordt dit niet als wonen beschouwd. Uit jurisprudentie¹² blijkt dat volgens de Raad van State short stay geen duurzaam en permanent karakter heeft. Voor het permanent in gebruik nemen van een woonruimte voor short stay zal dus een onttrekkingsvergunning nodig zijn als in de betreffende huisvestingsverordening een verbod tot woningonttrekking is opgenomen.¹³ Als een gemeente een 'short stayvergunning' verleent, zal daarmee doorgaans een onttrekkingsvergunning worden bedoeld.¹⁴

Huisvestingswet en bed and breakfast

Bij bed and breakfast is enige discussie mogelijk of daarbij sprake is van woningonttrekking. Immers, bij bed and breakfast gaat het in beginsel om activiteiten die ongeschikt zijn aan de functie wonen, waardoor het standpunt verdedigbaar is dat er geen sprake is van woningonttrekking. Uit de schaarse jurisprudentie op dit punt kan echter worden afgeleid dat ook voor een bed and breakfast een onttrekkingsvergunning nodig is.¹⁵

Huisvestingswet en Airbnb

Wat betreft Airbnb-verhuur geldt ook dat dit in strijd is met de bestemming wonen, indien een woning permanent of grotendeels voor Airbnb-verhuur wordt gebruikt.¹⁶ De vraag is wel wanneer een woning zodanig vaak wordt verhuurd dat er van woningonttrekking sprake is. Als een woning incidenteel eens een keer via Airbnb wordt verhuurd is er nog geen sprake van onttrekking. De grens wordt in de jurisprudentie niet duidelijk bepaald, maar in de praktijk geeft de gemeentelijke regelgeving ter zake daar handvatten voor, waar hierna op in wordt gegaan.

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening is bij vakantieverhuur van belang met name bij de uitleg van de planologische bestemming. Vergelijkbaar met de Huisvestingswet speelt daarbij de discussie met name wat er onder wonen wordt verstaan. Kan onder wonen ook short stay of bed and breakfast worden begrepen? En hoe vaak kan via Airbnb verhuur plaatsvinden zonder dat er afbreuk aan de bestemming wonen wordt gedaan?

Voorop dient te worden gesteld dat ieder bestemmingsplan op zichzelf staat, zodat de planologische bestemming wonen steeds afhankelijk van de specifieke bepalingen van elk bestemmingsplan dient te worden uitgelegd. Niettemin zijn er in de jurisprudentie wel algemene lijnen daarover te ontdekken.

Bestemmingsplan en short stay

Interessant is de uitspraak van de Raad van State van 28 oktober 2015.¹⁷ In de casus die leidde tot die uitspraak had het college van B&W van Maastricht besloten niet op te treden tegen shortstayverhuur omdat de bestemming woning in het betreffende bestemmingsplan ruim

uitgelegd diende te worden op grond van door de gemeente gehanteerde leidraad. De rechtbank gaf het college daarin gelijk, maar de Raad van State overwoog dat die leidraad niet kon dienen voor de uitleg van de bestemming. Volgens de Raad van State moest aangesloten worden bij het normale spraakgebruik en volgde daaruit dat voor het woonkarakter een zekere duurzaamheid was vereist, die ontbrak bij short stay. Short stay moet dus expliciet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan en bed and breakfast

Bij bed and breakfast is de vraag van belang of dergelijk gebruik in strijd is met de bestemming wonen. De jurisprudentie van de Raad van State lijkt erop te wijzen dat een bed and breakfast niet toegestaan is onder de bestemming wonen als deze activiteit niet expliciet is benoemd als geoorloofd gebruik. Bij de uitspraak van de Raad van State van 2 juli 2003¹⁸ betrof het de exploitatie van een bed and breakfast in Zuidhorn. Op grond van de planologische bestemming waren uitsluitend eengezinshuizen toegestaan. In het bestemmingsplan was voorts opgenomen dat de woningen niet mochten worden gebruikt voor winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte. Wel kon er een vrijstelling worden verleend voor gebruik van een deel van de woning voor dienstverlenende beroepen als artsen, notarissen, makelaars en vergelijkbare beroepen. In de betreffende woning werd een bed and breakfast gerund. Buurtgenoten verzochten om handhaving omdat dit in strijd zou zijn met de bestemming. Het college van B&W weigerde dat omdat de bed and breakfast ondergeschikt zou zijn en dus zou passen onder de bestemming wonen. De Raad van State beoordeelde de situatie en concludeerde dat er regelmatig personen tegen betaling in de woning verbleven, dat het steeds ging om wisselend publiek dat voor korte nachten verbleef en dat er geadvertiseerd werd. In die omstandigheid overwoog de Raad van State dat er sprake was van een bedrijfsmatig karakter, en dat dit daarom in strijd was met het bestemmingsplan waarin was bepaald dat de woningen niet bedrijfsmatig mochten worden gebruikt. Uit deze en andere uitspraken¹⁹ valt af te leiden dat een structureel gebruik als bed and breakfast in beginsel niet verenigbaar is met de bestemming wonen, als bed and breakfast daarin niet expliciet is benoemd.

Bestemmingsplan en Airbnb

Bij Airbnb-verhuur geldt een zelfde redenering als bij short stay, namelijk dat dit onvoldoende duurzaam is om een woonkarakter te hebben. Ook hier geldt echter dat incidentele verhuur nog geen strijd met de bestemming oplevert. In de jurisprudentie is daaromtrent geen harde grens gesteld zodat ook daaromtrent de gemeentelijke regelgeving van belang is.

Gemeentelijke regelgeving

Zoals hiervoor al bleek worden de verschillende vormen van vakantieverhuur nader uitgewerkt in het gemeentelijk beleid c.q. regelgeving. Hierna een korte schets van de regelgeving die geldt bij de verschillende vormen van vakantieverhuur in de vier grote steden.

Gemeentelijk beleid short stay

In de gemeente Amsterdam is het shortstaybeleid het meest uitgewerkt.²⁰ Het beleid is terughoudend in die zin dat er geen onttrekkingsvergunningen meer worden afgegeven voor short stay. Short stay is (nog) wel toegestaan bij omzetting van andere functies (bijvoorbeeld kantoren) naar short stay of bij nieuwbouw. Vereiste is dan wel dat short stay is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Andere gemeenten hebben (nog) geen specifiek shortstaybeleid, maar valt dit onder de normale vereisten van woningonttrekking, waarbij onder meer wordt getoetst aan de invloed op de leefbaarheid en de mogelijkheid om het verlies aan woningen te compenseren.

Gemeentelijk beleid bed and breakfast

Wat betreft bed and breakfast valt op dat in de gemeentelijke beleidsregels er geen beperkingen worden gesteld aan het aantal dagen dat verhuurd mag worden. Het gemeentelijk beleid lijkt als uitgangspunt te hebben dat zo lang aan de voorwaarden wordt voldaan de woonfunctie overheersend is en derhalve geen beperking noodzakelijk. Wel verschillen de voorwaarden waaronder de gemeenten bed and breakfast toelaten. Zo geldt in Amsterdam dat alleen een zelfstandige woonruimte gedeeltelijk in gebruik kan worden gegeven als bed and breakfast.²¹ Als de ruimte die in gebruik wordt gegeven met eigen voorzieningen (kitchenette, douche, wc) heeft en een eigen opgang, kan dat dus in strijd zijn met de Amsterdamse Huisvestingsverordening. Verder geldt dat maximaal 40% van de woning voor bed and breakfast in gebruik mag worden gegeven. In Utrecht geldt een beperking van twee kamers (maximaal vijf personen), in Den Haag een maximum van vier personen.

Gemeentelijk beleid Airbnb

Als het gaat om Airbnb is Amsterdam het meest specifiek. Bij de gemeente Amsterdam is Airbnb toegestaan voor maximaal twee maanden per jaar. Ook mogen er niet meer dan vier mensen tegelijkertijd op basis van tijdelijke vakantieverhuur verblijven.²² Tevens geldt dat de hoofdbewoner ingeschreven moet staan in de woning. Voor een tweede woning is vakantieverhuur dus in ieder geval niet toegestaan.

Bij de andere grote steden zijn de regels vergelijkbaar, al is bijvoorbeeld in Utrecht en Den Haag nog niet bepaald voor hoeveel dagen Airbnb is toegestaan en geldt er in Utrecht (nog) geen maximum aantal personen.²³

Handhaving

Inmiddels wordt de handhaving van de regels omtrent vakantieverhuur steeds strenger. Op een overtreding staat in Amsterdam bijvoorbeeld een flinke boete van thans € 20.500 per overtreding.²⁴

Voor eigenaren/verhuurders van vastgoed is het uitkijken, aangezien zij ook als overtreder aangemerkt kunnen worden, ook al hebben zij

niets van doen met de exploitatie van de illegale vakantieverbuur. Illustratief voor deze lijn in de jurisprudentie is de uitspraak van de Raad van State van²⁵ 27 juli 2016.

In die zaak ging het om eigenaren van 53 panden, waarbij een deel in gebruik was gegeven bij een professionele partij die ervaring had met shortstayverhuur. In het contract met die partij was opgenomen dat de shortstayverhuur zou plaatsvinden conform de daarvoor geldende regels. In de praktijk werden echter de shortstayregels niet helemaal nageleefd en werd er ook voor kortere perioden dan een week verhuurd. Het college van B&W trad hier tegen op en legde de eigenaren een boete op. De eigenaren meenden dat zij niet als overtreder konden worden aangemerkt, omdat zij niet actief betrokken waren bij de exploitatie.

De Raad van State oordeelde echter dat de eigenaar alleen niet verantwoordelijk is als deze aannemelijk maakt dat hij niet wist en niet kon weten dat er sprake was van illegale vakantieverbuur. Het opnemen in het betreffende contract dat er geen vakantieverbuur mag plaatsvinden in strijd met de regels is in beginsel niet voldoende. Van een eigenaar kan volgens de Raad van State worden verwacht dat deze een actief(re) houding inneemt en zich ervan vergewist wat er zich in het pand afspeelt. In dit geval was de boete derhalve terecht opgelegd, wat zeer kostbaar was omdat het om zes kamers ging, en dus om zes keer de boete.

In recente uitspraken is er wel een kentering zichtbaar dat er onder omstandigheden sprake kan zijn van in ieder geval matiging van de boete. Zo werd de boete van een eigenares in een uitspraak van de Rechtbank Amsterdam aanzienlijk gematigd van € 12.000 naar € 3.000 omdat zij slechts voor 1/100 eigenaar was en heel beperkt betrokken bij de illegale verbuur.²⁶

Samenvatting/Conclusie

Samenvattend zijn er verschillende publiekrechtelijke regelingen die van belang zijn voor de vraag of een bepaalde vorm van vakantieverbuur is toegestaan. Hoewel met name de vraagstukken die spelen bij de Huisvestingswet en de Wet ruimtelijke ordening overeenkomsten hebben, zijn het verschillende toetsingskaders. Zo is het mogelijk dat short stay is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, maar er geen onttrekkingsvergunning (meer) kan worden verkregen. De gemeentelijke regelgeving geeft in de praktijk handvatten om te bepalen wat de grens is tussen incidenteel c.q. ondergeschikt gebruik voor vakantieverbuur en horeca/hotelachtige exploitatie.

Wat betreft handhaving doen eigenaren er goed aan om actief in de gaten te houden of er sprake is van illegale vakantieverbuur in hun eigendom. Doen zij dat niet, dan riskeren zij als overtreder te worden aangemerkt met mogelijk hoge boetes als gevolg.

Als er wordt voldaan aan de publiekrechtelijke regels is nog niet gegeven dat een bewoner gerechtigd is om tot vakantieverbuur over te gaan. Het is ook van belang dat, indien van toepassing, de VvE en/of de huurovereenkomst vakantieverbuur toelaten. Daarover meer in het tweede deel van dit artikel.

mr. G.I. Beij

Mr. Ginio Beij is advocaat bij M2 Advocaten te Amsterdam

VOETNOTEN

- 1) Dit is een term die in veel gemeentelijke beleidstukken wordt gebruikt, die hierna nog aan bod komen. De term vakantieverbuur dekt niet helemaal de lading, aangezien iemand ook als bijvoorbeeld uitwisselingsstudent of zakenreiziger voor korte tijd een ruimte kan huren via Airbnb of anderszins. Voor de in dit artikel te bespreken vormen van tijdelijke ingebruikgeving vat ik echter wel samen als vakantieverbuur.
- 2) <http://www.parool.nl/ opinie/-waarom-airbnb-in-sociale-huurwoning-wel-niet-moet-kunnen-a4317768/>.
- 3) Beleid short stay Amsterdam, 11 juli 2012, zoals aangepast bij de Beleidsnotitie short stay Amsterdam 2014. Zie voor bijvoorbeeld de gemeente Utrecht: <https://www.utrecht.nl/onderwerpen/economisch-beleid/toerismebeleid/beleid-vakantieverbuur-als-particulier/regels-voor-tijdelijke-verhuur-van-uw-woning/>.
- 4) Zie bijvoorbeeld Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012: BX6487.
- 5) Bron: Bed & Breakfast Nederland, *Handboek Bed & Breakfast* (2012).
- 6) Zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam, 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 waarin de vraag werd behandeld of extended stay huur naar aard voor korte duur was in de zin van artikel 7:232 BW. Volgens de kantonrechter was dit niet het geval.
- 7) *Stb.* 2014, 248.
- 8) *Stb.* 1992, 548.
- 9) *Kamerstukken II 2009/10, Kamerstuk 32271, nr. 3.*
- 10) Artikel 1 lid 1 sub b Huisvestingswet 2014.
- 11) Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 10 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2016:196.
- 12) Onder meer Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012: BX6487.
- 13) In schaars bevolkte gebieden waar gebrek aan woonruimte geen rol speelt, zal in de huisvestingsverordening minder snel een verbod op woningonttrekking worden opgenomen.
- 14) Het kan ook een omgevingsvergunning zijn om afwijkend gebruik van het bestemmingsplan mogelijk te maken zoals hierna aan bod

komt.

- 15) Rechtbank Arnhem 9 september 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BN6419.
- 16) Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 14 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3155; Rechtbank Amsterdam 20 december 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:8447.
- 17) Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State 28 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3294.
- 18) Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State 2 juli 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AH9034.
- 19) Rechtbank Amsterdam 8 juli 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:4256.
- 20) Beleid short stay Amsterdam, 11 juli 2012, zoals aangepast bij de Beleidsnotitie Short Stay Amsterdam 2014.
- 21) Artikel 1 sub e Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.
- 22) <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7B9B2C2273-F797-460B-AD20-05DFB9F6F39F%7D>.
- 23) Zie: <https://www.utrecht.nl/ondernemen/economisch-beleid/toerismebeleid/beleid-vakantieverhuur-als-particulier-en> en <https://www.denhaag.nl/home/bewoners/wonen-en-bouwen/to/Verhuur-van-woning-tijdens-vakantie.htm>.
- 24) Artikel 4.2.2. lid 2 Huisvestingsverordening.
- 25) Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2080.
- 26) Rechtbank Amsterdam 29 september 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:6187, zie ook Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2803.

Copyright 2020 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.

HIP 2017(6) 108 Art. - De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (II)

31-08-2017

Auteur(s): Beij, G.I.

De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (II)

In HIP 2017/46 verscheen het eerste deel van dit artikel over vakantieverblijf (short stay, bed and breakfast en Airbnb).² Daarin zijn de publiekrechtelijke aspecten van deze vormen van vakantieverblijf besproken, voortvloeiende uit de Huisvestingswet, de Wet ruimtelijke Ordening en gemeentelijke regelgeving. Ook de handhaving van de publiekrechtelijke regels is aan bod gekomen. In het tweede deel van dit artikel ga ik in op de privaatrechtelijke juridische aspecten van vakantieverblijf bij het appartementsrecht en het huurrecht.

Deel II – privaatrechtelijke aspecten (appartementsrecht en huur)

Om te beginnen herhaal ik kort nog de definities die ik hanteer voor de verschillende begrippen. Daarna ga ik eerst in op vakantieverblijf in het kader van het appartementsrecht en daarna op de huurrechtelijke aspecten.

Begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf)

Net als in het eerste deel van dit artikel hanteer ik hierna de begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf), als volgt gedefinieerd:

Definitie short stay

Short stay wordt in dit artikel omschreven als verblijf voor de minimumperiode van één week en maximaal zes maanden.

Definitie bed and breakfast

Bed & breakfast wordt omschreven in het Handboek Bed & Breakfast als:

Een bed & breakfast is een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers.³

In gemeentelijke regelgeving wordt vaak een kortere definitie gehanteerd. In de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam staat bijvoorbeeld: *'het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.'*

Definitie Airbnb (overige vakantieverblijf)

Het begrip Airbnb gebruik ik in dit artikel als synoniem voor korte vakantieverblijf, die geen bed and breakfast is en ook geen permanent gebruik als short stay, hoewel die laatste twee vormen van vakantieverblijf uiteraard wel via Airbnb of vergelijkbare sites geboekt kunnen worden.

Overige begrippen

Aanverwante termen als long stay en extended stay (meestal gedefinieerd als verblijf van zes maanden tot één jaar),⁴ zullen ook in dit tweede deel niet aan bod komen, omdat ik beoog de juridische aspecten van (relatief) kortdurende vakantieverblijf te behandelen.

Appartementsrecht en vakantieverblijf

Binnen veel VvE's is de vakantieverblijf een bron van discussie (gewees). Er zijn gevallen bekend waarbij een belegger appartementen aankoopt binnen een VvE, met slechts als doel om deze in gebruik te geven voor vakantieverblijf. VvE-besturen zien zich vaak genoodzaakt om een evenwicht te vinden tussen leden die moricus tegen vakantieverblijf zijn en de overlast vrezen, tegenover leden die graag de extra inkomsten verwelkomen die vakantieverblijf met zich meebrengt.

Juridisch gezien concentreert deze discussie rondom de uitleg van de splitsingsakte en dan name over de reikwijdte van het begrip 'wonen' in de splitsingsakte. Wat betekent het als een appartementsrecht bestemd is tot wonen? Kan daar ook vakantieverblijf onder vallen?

In sommige splitsingsakten is ook opgenomen dat het verboden is om in een appartement dat bestemd is tot wonen een bedrijf uit te oefenen. Dat roept de vraag op of vakantieverblijf als bedrijfsmatige exploitatie is te beschouwen.

Ook is er, met name in wat oudere splitsingsakten expliciet een verbod opgenomen om het appartement als 'pension- of kamerverhuurbedrijf' te exploiteren. Daarmee rijst de vraag of vakantieverhuur is te beschouwen als pension dan wel kamerverhuur. Over deze en andere aanverwante vragen is er inmiddels de nodige jurisprudentie verschenen die hierna zal worden besproken.

Valt vakantieverhuur onder begrip wonen?

De kernvraag in dit verband is of vakantieverhuur onder de bestemming wonen is te scharen.

Bij het arrest van het Hof Amsterdam van 10 september 2013³ ging het om een VvE waarbij was besloten dat short stay, hotel en bed & breakfast-activiteiten, korter dan een maand, niet werden toegestaan. Een van de leden was met enige regelmaat afwezig en verhuurde dan zijn appartement. Hij verzocht aan de rechter om het besluit van de VvE te vernietigen.

Het hof overweegt dat het in dezen gaat om de vraag of deze verhuuractiviteiten al dan niet in strijd zijn met de bestemming wonen. Het hof acht daarbij van belang dat in het splitsingsreglement is opgenomen dat een appartementseigenaar alleen zijn appartement in gebruik mag geven aan een derde mits deze een ondertekende verklaring aan het VvE-bestuur afgeeft dat hij de bepalingen van het reglement zal naleven. Het hof oordeelt dat een dergelijke verklaring weinig nut heeft bij kortdurende toeristische verhuur en ziet daarin een aanwijzing dat alleen reguliere ingebruikgeving voor de langere termijn is toegestaan. De vakantieverhuur kenmerkt het hof als bedrijfsmatige exploitatie en acht dit in strijd met de bestemming wonen in de splitsingsakte.

Ook in een uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 10 augustus 2016⁴ wordt de verklaring van de derde omtrent het naleven van de regels als belangrijk argument gebruikt voor het oordeel dat vakantieverhuur niet onder de bestemming wonen valt.

Bij de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 31 januari 2013⁵ gaat het eveneens over een besluit van de VvE om vakantieverhuur korter dan een maand niet toe te staan. In dat geval speelde ook dat een eigenaar een paar dagen per maand zijn appartement verhuurde. De rechtbank oordeelt ook hier dat vakantieverhuur in strijd is met de bestemming wonen. Anders dan het hof wordt ter motivering van dat oordeel niet verwezen naar de verklaring omtrent het naleven van het reglement. De rechtbank achtte van belang dat er sprake was van algehele ingebruikgeving van het appartement en commerciële exploitatie op regelmatige basis, volgens de uitspraak één tot twee keer per maand. Daarom wordt volgens de rechtbank niet voldaan aan de bestemming wonen.

In de uitspraak van het Hof Amsterdam van 12 april 2016⁶ ging het om zogenaamde atelierwoningen, waarbij een appartement bestond uit een woongedeelte en een ateliergedeelte, die als woning of 'ambachtelijk bedrijf' kon worden gebruikt. Het ateliergedeelte van het appartement van appellanten werd in gebruik gegeven voor vakantieverhuur. Appellanten betoogden ten eerste dat vakantieverhuur was te scharen onder ambachtelijk bedrijf, maar daar ging het hof niet in mee. Het hof overwoog verder: 'Het gebruik van een deel van een appartement als vakantiewoning is naar het oordeel van het hof niet gelijk te stellen aan het gebruik als woonruimte in de zin van permanente of reguliere bewoning als in de splitsingsakte bedoeld.' Ook hier wordt dus geoordeeld dat vakantieverhuur niet valt onder de bestemming wonen.

Een opvallende dissonant is de uitspraak van Rechtbank Noord-Holland van 4 februari 2016.⁸ In die uitspraak had een VvE besloten om geen 'recreatieve verhuur' (lees: vakantieverhuur) zoals dat werd genoemd toe te staan. In het daar geldende splitsingsreglement was ook opgenomen dat een appartementseigenaar de woning in gebruik kon geven na overlegging van een verklaring van de derde dat de VvE-regels zouden worden nageleefd. Nochtans oordeelde de rechtbank dat de 'recreatieve verhuur' niet in strijd was met het splitsingsreglement en overwoog onder meer: 'In deze zaak is in artikel 24 bij reglement bepaald [sic] dat de appartementseigenaar zijn privégedeelte met inbegrip van gemeenschappelijke gedeeltes en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik kan geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na afgifte van een verklaring dat de gebruiker de bepalingen van het reglement naleeft. In het reglement zijn geen beperkingen gesteld aan de duur van de verhuur, bijvoorbeeld door short stay en/of recreatieve verhuur niet toe te staan. Omdat deze beperking ontbreekt, moet er van worden uitgegaan dat verhuur ook van korte duur, is toegestaan.'

De rechtbank komt dus tot een wezenlijk andere benadering van het splitsingsreglement en de betekenis van de verklaring. Hoewel dit een afwijkende uitspraak is, is de argumentatie van de rechtbank wat mij betreft wel zuiverder. Niettemin meen ik wel dat, zeker het structurele gebruik van een woning voor vakantieverhuur, strijdig is met de bestemming wonen. Ik ga daar hierna bij de samenvatting nog op in.

Incidenteel gebruik: geen strijd met splitsingsakte?

In de uitspraak van het Hof Amsterdam van 25 september 2012¹⁰ ging het om een appartementseigenaar die het betreffende appartement gebruikte als pied-à-terre. Zij gaf het pand met enige regelmaat in gebruik bij familie en/of vrienden. Volgens de VvE was dat in strijd met de splitsingsakte. Het hof maakt een afweging en oordeelde dat aangezien de appartementseigenaar zelf geregeld gebruikmaakt van de woning, het ter beschikking stellen niet in strijd is met de (privaatrechtelijke) bestemming wonen. De Hoge Raad casseerde dit oordeel niet.¹¹

Dit oordeel van het hof kan ik op zichzelf begrijpen, aangezien het bij tijd en wijle in gebruik geven van een woning nog niet betekent dat er door de appartementseigenaar daadwerkelijk gewoond wordt en derhalve voldoet aan de woonbestemming.

Tegelijkertijd geeft dit wel problemen met begrenzing. Als een appartementseigenaar nu frequent gemiddeld drie maanden per jaar in het buitenland is en dan steeds verhuurt? Er lijkt dan gezien de stand van de jurisprudentie in dat geval dan toch sprake te zijn van structureel gebruik van het appartement voor vakantieverhuur, waardoor dit alsnog in strijd is met de bestemming wonen.

In de jurisprudentie is dan ook een steeds strengere tendens te zien. De Rechtbank Rotterdam oordeelde in een geval van iemand die slechts drie weken per jaar in vakantietijd verhuurde, dat zelfs dat al in strijd was met de splitsingsakte. Dat is dus een strengere maatstaf

dan het Hof Amsterdam heeft aangelegd. Daarbij speelt wellicht een rol dat het bij de uitspraak van het Hof Amsterdam ging om ingebruikgeving aan familie en vrienden, terwijl in het geval van de Rechtbank Rotterdam het appartement via internet werd aangeboden. Als er een 'commerciële' inslag aan de verhuur is, wordt dit kennelijk eerder gezien als strijdig met de bestemming wonen. In het hiervoor besproken arrest van het Hof Amsterdam van 25 september 2012 wordt in r.o. 3.3.5. ook overwogen dat er een verschil is tussen ter beschikking stellen aan vrienden en familie of tegen betaling in gebruik geven.

Expliciet verbod bedrijfsmatig gebruik/pension

In een aantal wat oudere splitsingsaktes is expliciet opgenomen dat het niet is toegestaan om 'de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf'. De vraag is aan de orde gekomen of deze wat ouderwetse begrippen ook van toepassing zijn op vakantieverhuur. Volgens verschillende uitspraken is dat wel het geval en is dus ook om die reden vakantieverhuur niet toegestaan. De Rechtbank Amsterdam overweegt in de uitspraak van 14 januari 2016¹² onder meer: 'Naar het oordeel van de kantonrechter biedt de tekst van de splitsingsakte geen steun voor de gedachte dat met "pensionbedrijf" uitsluitend wordt bedoeld op een professioneel en permanent bedrijf. Een bedrijf kan immers zeer wel als nevenactiviteit worden uitgeoefend. Ook kan een bedrijf af en toe worden uitgeoefend. Wanneer [verveerders gezamenlijk] verhuren via AirBnB exploiteren zij het gehuurde op dat moment als pension, althans als een daaraan in dit verband gelijk te stellen gelegenheid.' De kantonrechter oordeelt derhalve dat Airbnb-verhuur in strijd is met het verbod in de splitsingsakte.¹³

Aansluiting zoeken bij gemeentelijke regelgeving

Een aantal VvE's heeft de discussie rondom vakantieverhuur willen oplossen door aansluiting te zoeken bij gemeentelijke regelgeving. Zo betrof de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 29 oktober 2015¹⁴ een VvE in Amsterdam waarbij was besloten dat Airbnb-verhuur tot maximaal 60 dagen was toegestaan, gelijk aan de gemeentelijke regelgeving.

De rechtbank beschouwt de 60-dagenregel echter als een regel van omgevingsrecht die minder relevant is voor de verhoudingen binnen de VvE. De rechter hechte belang aan het feit dat in dat betreffende splitsingsreglement expliciet was bepaald dat de voor woning bestemde appartementen voor 'privédoeleinden' moeten worden gebruikt.

Overigens is het wel zo dat in het splitsingsreglement is opgenomen dat de VvE toestemming mag geven voor van de bestemming afwijkend gebruik. In dit geval was echter sprake van een expliciet verbod voor het uitoefenen van een pensionbedrijf, zoals hiervoor besproken. De rechtbank oordeelde dat afwijken van de bestemming wel kan bij VvE-besluit, maar niet van het verbod.

Samenvatting vakantieverhuur en VvE

Samenvattend is de tendens in de jurisprudentie dat vakantieverhuur in beginsel niet onder de bestemming wonen valt. De argumentatie daarvoor is verschillend. Sommige uitspraken grijpen terug op de verklaring die de derde moet overleggen dat de regels worden nageleefd. Dat zou duiden op reguliere verhuur. Dit is wat mij betreft niet het sterkste argument. Ik zie niet in waarom een dergelijke verklaring niet ook door toeristen die korte tijd verblijven in het appartement worden overgelegd. Deze redenering zou verder inhouden dat ook ingebruikgeving voor korte tijd aan bijvoorbeeld familie of vrienden niet zou kunnen. Bovendien is in het artikel in het modelreglement over de verklaring geen expliciete beperking te lezen dat de ingebruikgeving niet voor korte duur zou mogen zijn.

Een ander, wat mij betreft beter, argument dat in de rechtspraak naar voren komt is dat vakantieverhuur neerkomt op commerciële exploitatie van de woning. Dit gaat in tegen de aard van de bestemming en kan daarom in strijd zijn met de splitsingsakte.

Ook aan dit argument zitten echter wat haken en ogen. In zijn algemeenheid hoeft het niet af te doen aan het gebruik als woning als er (ook) commerciële activiteiten plaatsvinden. Er zijn immers genoeg commerciële activiteiten die vanuit huis kunnen plaatsvinden, van het geven van pianoles tot het ontwerpen van websites. De overlast van deze voorbeelden is natuurlijk wel wezenlijk verschillend dan bij vakantieverhuur het geval kan zijn. Naar mijn mening kunnen commerciële activiteiten alleen dan strijdig zijn met de woonbestemming indien die een duidelijk overheersend karakter krijgen ten opzichte van het gebruik als woning en/of behoorlijke (negatieve) impact op de omgeving hebben. Mijns inziens is daarom incidentele vakantieverhuur wel mogelijk, maar dient dat zeer beperkt te blijven om geen inbreuk te maken op het woonkarakter.

De beste argumenten uit de rechtspraak zijn die waar in de splitsingsakte duidelijk staat dat bedrijfsmatige activiteiten dan wel 'pension-activiteiten' niet zijn toegestaan. Een dergelijk verbod is wat mij betreft een duidelijke grondslag om vakantieverhuur te verbieden.

Het is in ieder geval aanbevelenswaardig dat als een VvE vakantieverhuur wil verbieden, om de splitsingsakte te wijzigen en dat daarin op te nemen, zodat er geen enkele discussie daaromtrent kan ontstaan.

Vakantieverhuur en de huurovereenkomst

Indien sprake is van een huurder die zijn woning op basis van vakantieverhuur in gebruik geeft aan een derde, kan dat in strijd zijn met de huurovereenkomst. In de meeste huurovereenkomsten of bijbehorende algemene bepalingen is immers een verbod opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk in gebruik geven.

In de jurisprudentie hieromtrent speelt met name de vraag of onderverhuur door de huurder ten behoeve van vakantieverhuur een dusdanig ernstige tekortkoming is die ontbinding kan rechtvaardigen. Ook speelt de vraag of de verhuurder de 'winsten' die de huurder heeft gemaakt met de vakantieverhuur als schadevergoeding kan opeisen.

In de zaak die leidde tot de uitspraak van de Voorzieningenrechter Amsterdam van 22 oktober 2014²¹ betrof het een huurder die een pand met drie verdiepingen huurde en met enige regelmaat via Airbnb zijn tweede en derde etage ter beschikking stelde. Daarmee werd ongeveer drie keer de huur verdiend. De rechter overwoog dat aangezien het 'commerciële, telkens kortdurende verhuur aan toeristen betreft, waarvoor gedaagde een in vergelijking met de feitelijke huurprijs (zeer) hoge huurprijs in rekening brengt, kwalificeert de onderverhuur als een zodanige tekortkoming dat (...) deze tekortkoming zal leiden tot een ontbinding van de huurovereenkomst.'

De rechter lijkt met name het structurele aspect als een ernstig vergrijp te beschouwen, naast de grote verdiensten.

In de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 7 juli 2015²⁸ gaat het ook om een huurder die op structurele basis via Airbnb het gehuurde in gebruik geeft. Huurder voert hier als verweer dat Airbnb een nieuw maatschappelijk fenomeen is dat nog niet is uitgekristalliseerd. De rechter ziet hierin echter geen aanleiding om de wanprestatie minder ernstig te achten. Ook hier wordt de ontruiming toegewezen.

In deze procedure had de verhuurder tevens een vordering tot schadevergoeding ingesteld, onder meer winstafdracht op basis van de algemene bepalingen en buitengerechtigde kosten. De verhuurder had onder meer een recherchebureau ingezet. De rechter ging hier niet in mee. Wat betreft de winstafdracht meende de rechter dat er onvoldoende spoedeisend belang was. Ten aanzien van de buitengerechtigde kosten (recherchekosten) oordeelde de rechter dat er ook op andere manieren vastgesteld had kunnen worden dat er van Airbnb-verhuur sprake was.

Ook in de uitspraak van het Hof Amsterdam van 17 januari 2017²⁷ is sprake van Airbnb-verhuur door de huurder. Het hof wijst de ontruiming toe, niet alleen vanwege de tekortkoming, maar ook omdat het hof het een redelijk belang van de verhuurder acht om te voldoen aan de regels binnen de betreffende PvE die dergelijk gebruik niet toestaan.

Er is in de jurisprudentie ook een aantal gevallen bekend waarin ingebruikgeving ten behoeve van Airbnb weliswaar als een tekortkoming wordt beschouwd, maar nog geen ontbinding rechtvaardigt. Bij de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 6 november 2015²⁸ betrof het een huurster van een sociale huurwoning die daar al 21 jaar woonde. Zij had met enige regelmaat verhuurd via Airbnb. De rechtbank stelde vast dat de Airbnb-verhuur in strijd was met de algemene bepalingen van de verhuurder. De rechter neemt echter het bijzondere karakter van Airbnb-verhuur mee in de beoordeling van de ernst van de tekortkoming.²⁹ De rechtbank overweegt onder meer: 'Hoewel het onderhuurverbod (...) een geheel verbod behelst (...) heeft gedaagde op zichzelf terecht aangevoerd dat dit verbod niet het oog kan hebben gehad op de toen niet bestaande en nu in zwang geraakte vorm van onderhuur via Airbnb. Hoewel dit niet afdoet aan het feit dat sprake is van een tekortkoming, die gedaagde behoort te beëindigen zoals zij gedaan, wordt die omstandigheid wel meegevoegen bij de te beoordelen vordering tot ontbinding.'

De rechtbank overweegt verder dat het bij Airbnb om kortdurende huur gaat en niet om onderhuur aan woningzoekende derden. Ook neemt de rechter mee dat de huurder steeds in de woning was blijven wonen bij de verhuur, het betrof dus geen gehele ingebruikgeving en dus geen onttrekking van de woning aan de woningvoorraad. Gezien het nieuw opkomende fenomeen acht de rechter het aannemelijk dat de huurster zich onvoldoende realiseerde dat Airbnb-verhuur ook niet was toegestaan.

Het dan overblijvende argument, namelijk dat zeker een huurder van een sociale huurwoning niet behoort te verdienen aan zijn eigen woning, acht de rechter onvoldoende om tot ontbinding over te gaan. De ontbinding wordt dus afgewezen.

In vergelijkbare zin oordeelde de Rechtbank Amsterdam in de uitspraak van 4 maart 2016.²¹ Ook hier woog de rechter mee dat Airbnb een relatief nieuw fenomeen was. De rechtbank oordeelde in dit geval echter wel dat de gevorderde winstafdracht met rente toewijsbaar was, met name omdat deze niet was betwist.²²

Dezelfde lijn wordt gevolgd in de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 30 mei 2016.²³ Ook hier wordt ontbinding niet gerechtvaardigd geacht, omdat de rechtbank begrijpelijk acht dat de huurder zich onvoldoende heeft gerealiseerd dat Airbnb-verhuur niet is toegestaan. Wel wordt ook hier de winstafdracht toegewezen.

Samenvatting Vakantieverhuur en de huurovereenkomst

Samenvattend is duidelijk uit de jurisprudentie dat als er verbod tot ingebruikgeving aan een derde in de huurovereenkomst is opgenomen, dat Airbnb-verhuur een tekortkoming is in de nakoming van de huurovereenkomst. Zeker als de verhuur structureel van aard is, loopt de huurder een aanmerkelijk risico dat de rechter een ontbinding en/of ontruiming zal toewijzen.

Uit de jurisprudentie blijkt dat redenen om een ontruiming niet toe te wijzen kunnen zijn als de huurder al lange tijd in het gehuurde aanwezig is, zich goed heeft gedragen en als de Airbnb-verhuur beperkt is gebleven. Ook hebben rechters ontruiming afgewezen als aannemelijk was dat de huurder zich onvoldoende had gerealiseerd dat ook Airbnb-verhuur niet was toegestaan. Naar mijn mening zal die laatste reden huurders niet meer kunnen redden van ontruiming, aangezien het fenomeen Airbnb inmiddels bekend mag worden geacht.

Ook als ontruiming wordt afgewezen zien rechters wel aanleiding om de winstafdracht als schadevergoeding toe te kennen. Al met al is de Airbnb-verhuur voor huurders een hachelijke aangelegenheid. In het ergste geval dient er ontruimd te worden, zelfs na een kort geding. Als de huurder al mag blijven dan is er kans dat er in ieder geval een forse winstafdracht moet plaatsvinden. Al met al geen lonkend perspectief.

Conclusie

Concluderend is er zowel bij het appartementsrecht en de huur een tendens om strenger te zijn tegen vakantieverhuur. Bij

appartementenrechten wordt steeds vaker geoordeeld dat vakantieverhuur in strijd is met de bestemming wonen in de splitsingsakte. Bij huur wordt doorgaans het ter beschikking stellen voor vakantieverhuur als wanprestatie beschouwd.

In het geval van huur acht ik de strenge lijn redelijk begrijpelijk, aangezien de huurder immers niet zijn eigen woning bewoont. Bij een eigenaar van een appartementenrecht lijkt de strenge lijn enigszins in te druisen tegen het recht dat iedere eigenaar in beginsel heeft om diens appartement ter beschikking te stellen aan een ander. Uiteraard moeten overlast en andere negatieve aspecten worden voorkomen, maar een verhuur met mate zou mijns inziens moeten kunnen en meer in lijn zijn met het eigenaarschap van een appartementenrecht. Dat een appartementseigenaar daar iets mee zou verdienen acht ik niet bezwaarlijk. Niet valt in te zien waarom een appartementseigenaar niet iets zou mogen verdienen aan zijn of haar appartement.

Mr. Ginio Beij

Advocaat bij M2 Advocaten te Amsterdam en lid van de redactie van HIP.

VOETNOTEN

- 1) Dit is een term die in veel gemeentelijke beleidstukken wordt gebruikt, zoals blijkt uit deel I van dit artikel. De term vakantieverhuur dekt niet helemaal de lading, aangezien iemand ook als bijvoorbeeld uitwisselingsstudent of zakenreiziger voor korte tijd een ruimte kan huren via Airbnb of anderszins. De in dit artikel te bespreken vormen van tijdelijke ingebruikgeving vat ik echter wel samen als vakantieverhuur.
- 2) De definitie van deze begrippen zal hierna kort herhaald worden.
- 3) Bron: *Bed & Breakfast Nederland, Handboek Bed & Breakfast (2012)*.
- 4) Zie bijvoorbeeld *Ktr. Amsterdam, 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076* waarin de vraag werd behandeld of extended stay huur naar aard voor korte duur was in de zin van artikel 7:232 BW. Volgens de kantonrechter was dit niet het geval.
- 5) ECLI:NL:GHAMS:2013:2857.
- 6) ECLI:NL:RBROT:2016:6236.
- 7) ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ3659.
- 8) RVR 2016/75.
- 9) ECLI:NL:RBNHO:2016:863.
- 10) ECLI:NL:GHAMS:2012:BY2628.
- 11) HR 3 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ5357.
- 12) ECLI:NL:RBAMS:2016:2120.
- 13) In gelijke zin de *Rechtbank Amsterdam 29 oktober 2015 ECLI:NL:RBAMS:2015:9967* en *Rechtbank Rotterdam 13 maart 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ5041*.
- 14) ECLI:NL:RBAMS:2015:9967.
- 15) RVR 2015/14.
- 16) WR 2016/6.
- 17) WR 2017/85.
- 18) ECLI:NL:RBROT:2015:7899.
- 19) Anders dan de hiervoor behandelde uitspraak van de *Rechtbank Amsterdam* van 7 juli 2015.
- 20) R.o. 3.13 e.v.
- 21) ECLI:NL:RBAMS:2016:1041.
- 22) In de uitspraak van de *Rechtbank Rotterdam* van 6 november 2015 was de winstafdracht niet gevorderd.
- 23) WR 2016/111.

Copyright 2020 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.

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.

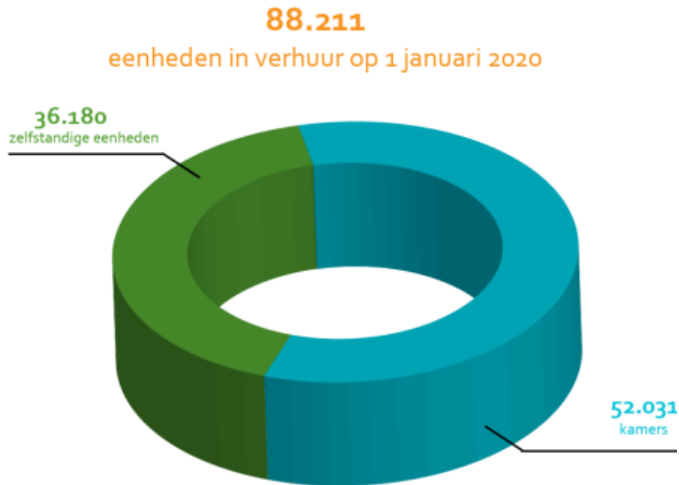
[xx] Studenten, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, statushouders, uitstromers uit een intramurale situatie en woonwagenbewoners

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

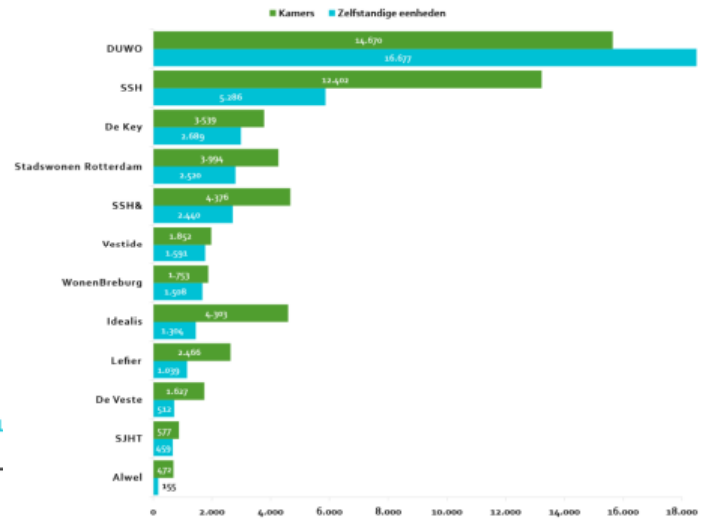
Cijfers & feiten

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

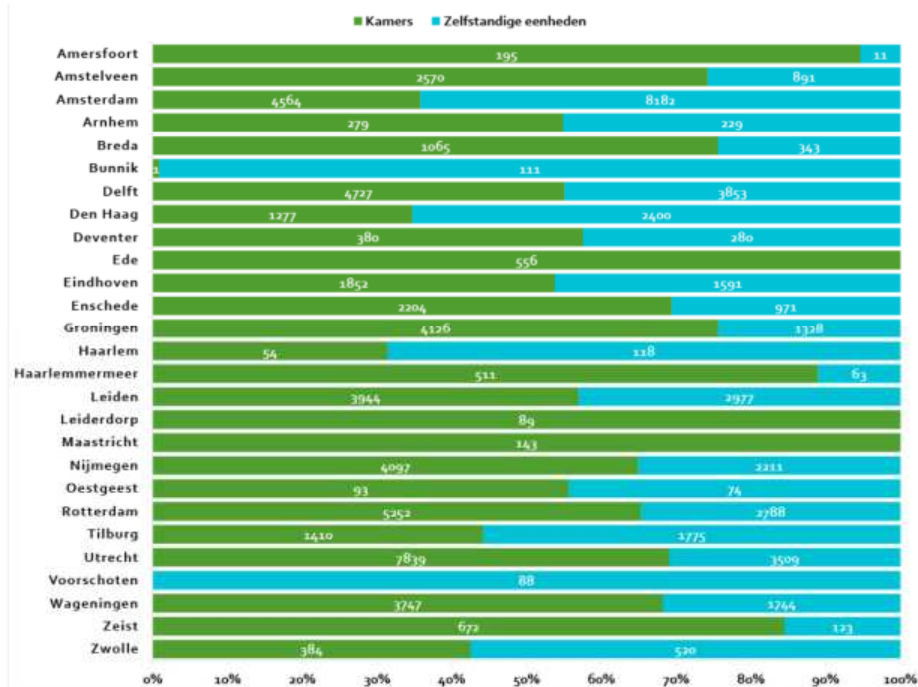
Kerncijfers Kencescorporaties



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 behoeft deze regeling volgens Kences aanpassing. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortborduurde 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 bepleit 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

 <p>Offers are limited</p> <p>Placing a reservation is not guaranteed. Because the run for housing is high, also anticipate that you might not be able to book.</p>	 <p>Rental periods are fixed</p> <p>The agreements have fixed start and end dates. It is not possible to rent longer or shorter or cancel the agreement prematurely.</p>	 <p>One year only</p> <p>Even if you plan to study in Utrecht for multiple years, it is only possible to rent in your first 12 months of studies.</p>
---	--	---

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>



Nieuw beleid short stay van kracht

02-04-2020

Het nieuwe Utrechtse beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) en het aangepaste hotelbeleid zijn per 1 april van kracht. De invoering volgt op het collegevoorstel van afgelopen september en behandeling in de gemeenteraad. Grootste verandering is dat tijdelijke verhuur aan doelgroepen die slechts kort in onze stad verblijven, zoals expats of internationale studenten, alleen nog plaats kan vinden in panden met een logiesbestemming. Voorheen gebeurde dit meestal in reguliere woningen.

De aanscherping van het hotelbeleid betekent dat Utrecht tot 1 januari 2023 geen nieuwe hotels meer toestaat, tenzij het gaat om bijzondere concepten die een eigen markt bedienen. Hier kan de gemeente onder voorwaarden wel aan meewerken. Ook de bouw van de al geplande hotels gaat door. Utrecht kreeg en krijgt er t/m 2023 al 1200 tot 1500 hotelkamers bij, waardoor de stad eerst de effecten hiervan wil afwachten voordat toestemming wordt gegeven voor nieuwe hotels.

Short stay

Utrecht telt steeds meer internationale bezoekers die voor hun werk of opleiding tijdelijk in Utrecht willen verblijven. Deze groep heeft behoefte aan een specifieke vorm van verblijf voor een periode van een paar weken tot zes maanden en soms een jaar. Hiervoor is nu beleid gemaakt. "Wij willen deze groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf graag faciliteren, zonder dat dit de druk op onze woningmarkt opvoert", zegt wethouder Klaas Verschuure (Economische Zaken en Ruimtelijke Ontwikkeling). "Daarom scharen we tijdelijk verblijf nu onder een specifieke logiesbestemming en niet onder een woonbestemming."

Aanbieders die al voor 1 januari 2018 gestart zijn met het aanbieden van tijdelijk verblijf in een woning, kunnen een tijdelijke omgevingsvergunning en onttrekkingsvergunning aanvragen om deze vorm van verhuur voort te zetten. Dit mag voor maximaal vijf jaar. Daarna moeten de panden weer gebruikt worden als woning. Nieuwe aanbieders kunnen alleen tijdelijk verblijf bieden op locaties met een bestemming 'logies met aanduiding tijdelijk verblijf' en hebben een omgevingsvergunning en exploitatievergunning (horecavergunning) nodig.

Kijk voor meer informatie op de webpagina over [tijdelijke verhuur](#).

Bron: <https://www.utrecht.nl/nieuws/nieuwsbericht-gemeente-utrecht/nieuw-beleid-short-stay-van-kracht/>



Wonen Regels voor tijdelijke verhuur van uw woning

Wilt u uw eigen woning tijdelijk verhuren? Bijvoorbeeld tijdens uw vakantie. Of wilt u een bed & breakfast beginnen? Lees hieronder de verschillende mogelijkheden van verhuren en de daarbij horende regels.

- [Uw woning verhuren aan toeristen](#)
- [Een woning het hele jaar door verhuren voor tijdelijk verblijf \(short stay\)](#)
- [Kamers verhuren voor langere tijd](#)
- [Woning verhuren die te koop staat](#)
- [Handhaving, overlast melden](#)

Uw woning verhuren aan toeristen

U mag (een deel van) de woning aan toeristen verhuren. Dit mag alleen als u eigenaar of hoofdhuurder van de woning bent en u op dit adres woont. Er zijn 2 mogelijkheden voor verhuur aan toeristen: particuliere vakantieverhuur of bed & breakfast.

Voorwaarden particuliere vakantieverhuur

- U verhuurt tijdelijk uw hele woning
- U mag uw woning voor maximaal 60 nachten per kalenderjaar verhuren aan toeristen. Dit kan bijvoorbeeld via Airbnb, Wimdu, Homeaway of Booking.com
- Woning met een woonoppervlak tot 200 m²: u mag uw woning aan maximaal 6 personen verhuren
- Woning met woonoppervlak vanaf 200 m²: u mag uw woning aan maximaal 8 personen verhuren

Een overzicht van alle voorwaarden kunt u vinden in:

- [beleidsregels particuliere vakantieverhuur](#)
- [beleidskader particuliere vakantieverhuur](#) (pdf, 513 kB)

Voorwaarden bed & breakfast

- U verhuurt gedurende het hele jaar een deel van de woning
- Hiervoor geldt de bed & breakfast regeling
- U mag meestal maximaal 50% van uw woning verhuren aan toeristen. Het precieze percentage is opgenomen in het bestemmingsplan.

Regels voor verhuren aan toeristen

- U betaalt toeristenbelasting. Dit is 6% van het bedrag voor een overnachting, exclusief btw en ontbijt. [Meld u aan voor toeristenbelasting bij BghU](#).
- Brandveiligheid: uw woning moet voldoen aan de eisen van het [Bouwbesluit](#). We adviseren verhuurders in ieder geval rookmelders en koolmonoxidemelders aan te brengen in de kamers en vluchtroutes en een vluchtplan op te stellen en dit door te nemen met de gasten.
- Er mag geen overlast zijn, bijvoorbeeld door geluid, afval en asociaal gedrag. Bij ernstige of aanhoudende overlast, kunt u als eigenaar of verhuurder een dwangsom krijgen.

Tijdelijke regeling

De Raad van State heeft bepaald dat voor vakantieverhuur aan toeristen een vergunning nodig is. Daarnaast komt er vanaf 1 januari 2021 een nieuwe wet (Wet toeristische verhuur van Woonruimte). Daarom kunt u tot die tijd tijdelijk een vergunning aanvragen. Met de invoering van de nieuwe wet, vervalt misschien de vergunningsplicht voor vakantieverhuur. Maar dat is nu nog niet zeker.

[Lees meer over de tijdelijke regeling in de raadsbrief](#)

[Vraag een vergunning aan](#)

Moet u zich inschrijven voor vakantieverhuur?

Er komt een registratieplicht, wat betekent dat u zich moet inschrijven. Dat geldt nu nog niet. Eerst wordt een landelijk systeem gemaakt. Als dat bijna klaar is, informeren wij verhuurders over het starten van de registratieplicht. Voor extra hulp, vragen en tips voor bijvoorbeeld goed gastheerschap kan je ook terecht bij [Host Club Utrecht](#).

Een woning het hele jaar door verhuren voor tijdelijk verblijf (short stay) Nieuwe regels vanaf 1 april 2020

Vanaf 1 april 2020 zijn er nieuwe regels voor het verhuren van woningen voor tijdelijk verblijf. Alleen gebouwen met bestemming 'logies met aanduiding tijdelijk verblijf' mogen nog verhuurd worden voor tijdelijk verblijf. Gebouwen met een woonbestemming mogen niet meer op deze manier verhuurd worden.

Wat is verhuren voor tijdelijk verblijf (short stay)?

- U verhuurt bedrijfsmatig een ruimte het hele jaar door, steeds voor een periode vanaf 2 weken tot een half jaar (met een uitloop naar maximaal 12 maanden).
- U staat niet zelf op het adres ingeschreven en dit adres is niet uw hoofdverblijf. Hierin verschilt tijdelijk verblijf dus van vakantieverhuur en bed & breakfast.

Bestaande locaties

Verhuurt u op dit moment een woning (met woonbestemming) voor tijdelijk verblijf? Dan kunt u hiervoor een tijdelijke vergunning aanvragen voor een periode van maximaal 5 jaar. U moet voldoen aan de voorwaarden die staan in de [beleidsregels tijdelijk verblijf](#). U vraagt hiervoor een omgevingsvergunning aan. Dit kan tot en met 31 maart 2021.

[Vraag omgevingsvergunning aan](#)

Daarnaast hebt u een tijdelijke onttrekkingsvergunning nodig op grond van de Regionale Huisvestingsverordening Utrecht.

[Vraag onttrekkingsvergunning aan](#)

Nieuwe locaties voor tijdelijk verblijf

Wilt u op een nieuwe locatie starten met de verhuur voor tijdelijk verblijf? Dan is dit alleen mogelijk op een locatie met een bestemming 'logies met aanduiding tijdelijk verblijf'. U hebt een omgevingsvergunning nodig en een horecavergunning (exploitatievergunning). Ook vult u de Bibob-vragenlijst in.

[Vraag omgevingsvergunning aan](#)

[Vraag horecavergunning aan](#)

In het aanvraagformulier voor een horecavergunning kunt u aangeven dat het om verhuur voor tijdelijk verblijf gaat.

[Vul Bibob-vragenlijst in](#)

Kamers verhuren voor langere tijd

Wilt u in een woning de kamers apart verhuren, bijvoorbeeld aan studenten? U kunt zonder vergunning aan maximaal 2 andere personen kamers verhuren. Dit geldt ook als u zelf niet in de woning woont. Wilt u aan meer dan 2 personen een kamer verhuren? Dan hebt u een [omgevingsvergunning](#) (let op! U kunt voor deze activiteit geen vergunningcheck doen, alleen een vergunningaanvraag) en mogelijk ook een [omzettingsvergunning](#) nodig.

Vanwege het grote kamertekort wil de gemeente Utrecht hospitaverhuur (het verhuren van 1 of 2 kamers) stimuleren. Hebt u interesse om hospita of hospes te worden en een kamer te verhuren aan een internationale student? Dan kunt u terecht bij [Hospi Housing](#). Bij kamerverhuur geldt een belastingvrijstelling van € 5.367 (2019).

Woning verhuren die te koop staat

Staat uw woning te koop en wilt u deze tijdelijk verhuren? Daar hebt u een vergunning voor nodig.

[Aanvragen vergunning 'Tijdelijke verhuur koopwoning'](#)

Hoe handhaven we de regels?

Wij controleren als er een klacht of een melding binnenkomt. Verhuurt u niet volgens de regels? Dan kunt u een dwangsom krijgen.

Melden van overlast of vermoeden van illegaal gebruik

[Meld overlast of illegaal gebruik](#)

Bron: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/regels-voor-tijdelijke-verhuur-van-uw-woning/>



Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Organisatie	Utrecht
Organisatietype	Gemeente
Officiële naam regeling	Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht
Citeertitel	Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht
Vastgesteld door	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	financiën en economie
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

Geen

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

1. artikel 4:81 van de Algemene wet Bestuursrecht
2. artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht tot en met	Datum uitwerkingtreding	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
01-04-2020			Nieuwe regeling	19-02-2020 gmb-2020-47808	

Tekst van de regeling

Intitulé

Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels' gemeente Utrecht;

Besluit vast te stellen de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht

Artikel 1 Definities

- Tijdelijk verblijf (short stay): het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimum periode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden.
- Bedrijfsmatige verstrekking: Er is sprake van bedrijfsmatige verstrekking van logies wanneer de verstrekking plaatsvindt met het oogmerk om winst te behalen.
- Accommodatie voor tijdelijk verblijf: Een zelfstandige ruimte met eigen badkamer, keuken en toilet, die geschikt is voor tijdelijk verblijf.

Artikel 2

Deze beleidsregels hebben als doel om onevenredige aantasting van de leefomgeving door tijdelijk verblijf accommodaties te voorkomen, de bestaande woningvoorraad te beschermen en mogelijke woningbouwlocaties bij voorkeur voor de woonfunctie te behouden. Op grond van deze beleidsregels kan het college voorwaarden stellen aan bestaande accommodaties voor tijdelijk verblijf in woningen en aan het realiseren van nieuwe accommodaties voor tijdelijk verblijf.

Artikel 3

Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van tijdelijk verblijf als bedoeld in artikel 1 van deze beleidsregels, in strijd met het bestemmingsplan of met de beheersverordening.

Artikel 4

1. Het college kan op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo een vergunning verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van tijdelijk verblijf in strijd met het bestemmingsplan of met de beheersverordening.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer de betreffende locatie als wonen bestemd zou kunnen worden en uit de onderbouwing van de aanvraag onvoldoende blijkt:
 - a. waarom tijdelijk verblijf op de betreffende locatie wenselijker en geschikter is dan reguliere woningen, en;
 - b. waarom het verantwoord is mensen op deze locatie gedurende een bepaalde periode (2 weken tot 6 maanden, met uitloop naar maximaal 12 maanden) te laten verblijven.
3. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer de door de gemeenteraad vastgestelde maximale ontwikkelruimte voor tijdelijk verblijf al is ingevuld.

Artikel 5

1. Wanneer er op de betreffende locatie een woonbestemming geldt, kan het college van burgemeester en wethouders alleen een tijdelijke vergunning op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo verlenen voor het gebruik van woonruimte ten behoeve van tijdelijk verblijf, indien de aanvrager aan de hand van onder andere huurcontracten, gebruikersovereenkomsten, belastingaangiftes en bankafschriften aan kan tonen dat de woonruimte al voor 1 januari 2018 en tot aan de vergunningaanvraag onafgebroken in gebruik is ten behoeve van tijdelijk verblijf.
2. Het college van burgemeester en wethouders verleent een vergunning zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 voor een periode van maximaal vijf jaar.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan een vergunning zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 verlenen, gedurende de periode van één jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregels.

Artikel 6

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 of artikel 5 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer deze vergunning naar verwachting leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft.

Artikel 7

Elke accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft een oppervlakte van minimaal 18 m² GBO per persoon die in de accommodatie verblijft.

Artikel 8

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 of artikel 5 lid 1 van deze beleidsregels, kunnen beperkende voorwaarden in tijdsduur en/of gebruik worden verbonden.

Artikel 9

Het college van burgemeester en wethouders stelt aan een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 of artikel 5 lid 1 van deze beleidsregels, in ieder geval de volgende voorwaarden:

- a. in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn in de accommodatie huis- en leefregels opgesteld;
- b. in de accommodatie zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven;
- c. er is sprake van een beheerder niet zijnde een huurder van de accommodatie, die aanspreekpunt is voor huurders, omwonenden en overheden bij klachten.

Artikel 10

Deze beleidsregels treden in werking op 1 april 2020.

Artikel 11

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op 19 februari 2020.

De secretaris, De burgemeester,

Toelichting op de artikelen

Algemene toelichting

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad het 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels' vastgesteld. Daarin heeft de raad aangegeven de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf voor internationale werknemers of internationale studenten zoveel mogelijk te willen faciliteren, maar niet ten koste van de leefbaarheid en verdere druk op de woningmarkt. Met de huidige druk op de woningmarkt is het bovendien belangrijk om de bestaande woningvoorraad te beschermen

en mogelijke woningbouwlocaties bij voorkeur te behouden voor het realiseren van reguliere woningen. Daarnaast merken we dat de groei van tijdelijke verhuur, vakantieverhuur en short stay in bestaande woonwijken de druk op de leefbaarheid verder vergroot en ervoor zorgt dat de sociale cohesie in een buurt afneemt. Om deze redenen staan wij het gebruik van woningen voor tijdelijk verblijf niet toe en staan wij de realisatie van nieuw aanbod voor tijdelijk verblijf (door transformaties of nieuwbouw) alleen toe op locaties waar geen woonbestemming geldt en waar een woonbestemming niet mogelijk of minder wenselijk zou zijn. Voor deze locaties moet goed gemotiveerd worden waarom tijdelijk verblijf hier de voorkeur verdient boven een mogelijke woonbestemming en dat tijdelijk verblijf op de betreffende locatie verantwoord is. Daarnaast heeft de gemeenteraad voor de komende twee jaar de ontwikkelruimte voor tijdelijk verblijf begrensd op 300 eenheden voor de doelgroep tijdelijke (internationale) werknemers en 780 eenheden voor internationale studenten.

Voor het bestaande aanbod aan tijdelijk verblijf (short stay) in woningen, bieden wij de mogelijkheid om (tegen een aantal voorwaarden) een tijdelijke vergunning aan te vragen.

In deze 'Beleidsregels tijdelijk verblijf gemeente Utrecht' is bovenstaand beleid uitgewerkt. Hierin wordt bepaald dat het college geen vergunning mag verlenen voor strijdig gebruik t.b.v. tijdelijk verblijf op woonbestemmingen, tenzij het gaat om tijdelijk verblijf accommodaties die al voor 1 januari 2018 gebruikt werden als tijdelijk verblijf accommodatie.

Wanneer woonruimte bedrijfsmatig gebruikt gaat worden voor het aanbieden van tijdelijk verblijf, kan dit op verschillende manieren leiden tot een verhoogde druk op de leefbaarheid. Door veelvuldig verhuur aan steeds wisselende bewoners voor korte periodes, neemt de intensiteit van het gebruik van de woning toe, waardoor de kans op overlast (geluid, gedrag) toeneemt. Daar komt bij dat de wisselende bewoners zich minder verantwoordelijk voelen voor de woning en de buurt dan vaste bewoners. Hierdoor is er risico op minder zorg voor de woning en afname van de sociale cohesie in de buurt.

Om deze reden wordt in deze beleidsregels bepaald dat het college aan de omgevingsvergunning voor gebruik als tijdelijk verblijf, eisen kan stellen met betrekking tot de leefbaarheid, zoals de minimale gebruiksoppervlakte per accommodatie, beheer en veiligheid. Op grond van deze beleidsregels kan het college vergunningvoorwaarden en -voorschriften stellen aan zowel de vergunningen voor nieuw te realiseren accommodaties voor tijdelijk verblijf als voor de tijdelijke vergunningen voor bestaande accommodaties voor tijdelijk verblijf.

Bij overtreding van de voorwaarden die op grond van deze beleidsregels aan de omgevingsvergunning worden gesteld, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten tot het opleggen van een dwangsom (op grond van de Awb en artikel 2.3 Wabo) of tot (gedeeltelijke) intrekking van de vergunning op grond van artikel 5.19 Wabo. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer geconstateerd wordt dat verhuurd wordt in strijd met de voorwaarden uit deze beleidsregels.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

a en b

Doordat bij het beschikbaar stellen van een accommodatie voor tijdelijk verblijf sprake is van het bedrijfsmatig, steeds kortdurend verhuren van woonruimte (van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal twaalf maanden) is er geen sprake van wonen; er is immers geen hoofdbewoner die een duurzaam verblijf heeft in deze woning en de intentie heeft om hier te gaan wonen. Het feit dat de accommodatie ook voor een periode langer dan zes maanden gehuurd kan worden (tot maximaal twaalf maanden) maakt dit niet anders. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken aangegeven dat short stay niet als wonen kan worden gezien. Daarmee kan tijdelijk verblijf/short stay niet onder een woonbestemming vallen. Zowel huurder als verhuurder hebben immers geen woonintentie maar de intentie tot kortdurend verblijf. Het gebruik als tijdelijk verblijf is dan ook niet passend in een woonbestemming. Om deze reden zal bij de vergunningverlening ook worden opgenomen dat een accommodatie voor tijdelijk verblijf alleen verhuurd mag worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Wanneer het gaat om een verblijf van langer dan zes en korter dan 12 maanden, dient de exploitant aan te tonen dat de aard en intentie van het verblijf tijdelijk is.

c.

In de definitie van accommodatie voor tijdelijk verblijf is een huisnummer niet als kenmerk opgenomen. Dat heeft te maken met het feit dat niet alle (en zeker niet de nieuwe) accommodaties voor tijdelijk verblijf over een apart huisnummer beschikken. De bestaande accommodaties voor tijdelijk verblijf zijn voor een groot deel gevestigd in woningen. Vaak zijn dit losse appartementen in een gebouw met eigen huisnummers, maar niet altijd. Er worden ook accommodaties verhuurd zonder eigen huisnummer. Ook bij de nieuw te realiseren

accommodaties zal één huisnummer aan het logiesgebouw worden verstrekt en zullen van gemeentewege geen aparte huisnummers per accommodatie worden verstrekt.

Artikel 3

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze beleidsregels worden alleen toegepast, als burgemeester en wethouders van die bevoegdheid gebruik maken om het gebruik van een accommodatie als tijdelijk verblijf (short stay) mogelijk te maken en vergunningverlening niet mogelijk is met de afwijkingsregels van het bestemmingsplan. Met de vergunning wordt de huidige bestemming niet gewijzigd, maar wordt enkel afgeweken van de geldende planologische regels om tijdelijk verblijf zoals aangegeven in deze beleidsregels mogelijk te maken.

Artikel 4

Eerste lid

Het college van burgemeester en wethouders wil tijdelijk verblijf faciliteren en tegelijkertijd bestaande woonbuurten beschermen tegen negatieve effecten van tijdelijk verblijf (short stay), zoals vergrote druk op de leefbaarheid en afname van sociale cohesie (zie ook de algemene toelichting). Om deze reden is in het eerste lid van artikel 4 bepaald dat het college een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik ten behoeve van het gebruik als tijdelijk verblijf (short stay) kan verlenen.

Tweede lid

Dit lid is toegevoegd door amendement A2019/143 'Laat short stay niet ten koste gaan van wonen' om ervoor te zorgen dat het inlopen van het tekort aan reguliere woningen prioriteit blijft houden ten opzichte van het inlopen van het tekort aan short stay accommodaties. Situaties waarin tijdelijk verblijf wenselijker is dan wonen zouden zich bijvoorbeeld voor kunnen doen op locaties die wel aan de wettelijke normen voldoen voor geluid, maar niet aan de gemeentelijke beleidsnormen voor geluid.

Derde lid

Deze ontwikkelruimte is door de raad in de notitie 'Beleid tijdelijk verblijf en bijstelling hotels' voor de komende twee jaar vastgesteld op 1080 eenheden, waarvan 300 eenheden voor internationale werknemers en 780 eenheden voor internationale studenten.

Artikel 5

Eerste lid

Hier is bepaald dat een omgevingsvergunning voor tijdelijk verblijf niet kan worden verleend wanneer er sprake is van een woonbestemming. De enige uitzonderingsmogelijkheid daarop is wanneer er sprake is van een tijdelijk verblijf accommodatie die aantoonbaar als tijdelijk verblijfaccommodatie geëxploiteerd werd vóór 1 januari 2018. Daarbij moet aangetoond worden dat aan de definitie van tijdelijk verblijf, zoals geformuleerd in artikel 1 van de beleidsregels wordt voldaan. We maken hierbij uitdrukkelijk een onderscheid met vakantieverhuur, waarbij de eigenaar zelf in de woning woont en de woning steeds voor minder dan twee weken verhuurt aan bijvoorbeeld toeristen. Vakantieverhuur valt dus niet onder de definitie van tijdelijk verblijf en indien uit de praktijk blijkt dat de accommodatie voor tijdelijk verblijf voornamelijk voor vakantieverhuur wordt gebruikt, kan het college van burgemeester en wethouders de vergunning intrekken of buiten werking stellen. Dit laatste betekent dat van de vergunning feitelijk geen gebruik meer mag worden gemaakt.

Voor de uitzonderingsmogelijkheid voor bestaande tijdelijk verblijf accommodaties onder een woonbestemming is de datum van 1 januari 2018 gehanteerd, omdat vanaf die datum door de gemeente in verlening van vergunningen voor bouwkundig splitsen en woningvorming duidelijk gecommuniceerd is, dat het gebruik van de nieuwe appartementen voor tijdelijk verblijf (short stay) niet is toegestaan. In de periode voor 1 januari 2018 was er geen specifiek beleid voor tijdelijk verblijf en was voor een exploitant van een short stay accommodatie niet duidelijk welke vergunning hij hiervoor moest aanvragen.

Tweede lid

De termijn van maximaal vijf jaar is opgenomen om bestaande tijdelijk verblijf accommodaties de tijd te bieden om zich aan het gewijzigde beleid aan te passen (aanbieden van tijdelijk verblijf accommodaties is straks immers niet meer mogelijk onder een woonbestemming maar alleen onder een logiesbestemming) en tegelijkertijd de markt tijd te geven nieuwe tijdelijk verblijfaccommodaties onder een hotel-tijdelijk verblijf-bestemming te realiseren. De komende vijf jaar kunnen de bestaande accommodaties nog voorzien in de behoefte aan tijdelijk verblijf.

Artikel 6

Op grond van dit artikel kan een vergunningaanvraag voor een nieuwe tijdelijk verblijfaccommodatie of een aanvraag voor een tijdelijke vergunning voor een bestaande tijdelijk verblijfaccommodatie in een woning geweigerd worden, wanneer de vergunning naar verwachting zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer uit gegevens van toezicht en handhaving blijkt dat er sprake is van een klachtenpatroon over het gebruik van het pand als tijdelijk verblijf accommodatie of dat er de afgelopen jaren prostitutie of andere overtredingen zijn geconstateerd. Hierbij wordt het aspect leefbaarheid expliciet getoetst. Wanneer het gaat om een bestaande situatie waarvoor ook een onttrekkingsvergunning noodzakelijk is, wordt ook een uitgebreide leefbaarheidstoets uitgevoerd, zoals deze is opgenomen in de Beleidsregels wijziging van de woonruimtevoorraad.

Artikel 7

Dit artikel heeft tot doel te voorkomen dat woonruimten verhuurd worden aan teveel mensen tegelijk. De norm van 18 m² per persoon komt overeen met het raadsbesluit over de Huisvestingsverordening van 23 mei 2019 en het beleid voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woonruimte.

Artikel 8

Bij de vergunningverlening voor tijdelijk verblijf mag een accommodatie alleen verhuurd worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Wanneer het gaat om een verblijf tussen de zes en twaalf maanden kan bij de vergunning worden bepaald dat de exploitant de tijdelijkheid van de aard en intentie van het verblijf aan moet kunnen tonen.

Daarnaast kan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 8 voorwaarden stellen, die zien op het voorkomen van klachten als gevolg van het gebruik van het pand en voorwaarden over het maximaal aantal te huisvesten personen.

Wanneer de accommodatie verhuurd wordt aan (internationale) studenten, kan het college op grond van artikel 8 ook de voorwaarde stellen dat verhuur plaatsvindt conform het WWS puntenstelsel, dat de verhuurder de mogelijkheid biedt tot tussentijdse contractovername (in de plaats stelling) en dat de bevoegdheid van de huurcommissie contractueel wordt vastgelegd. De noodzaak tot het koppelen van deze voorwaarden aan de vergunning is aanwezig wanneer het beoogde gebruik bestaat uit verhuur aan de doelgroep (internationale) studenten.

Bij overtreding van deze voorwaarden kan het college van burgemeester en wethouders de vergunning intrekken of buiten werking stellen

Artikel 9

De vergunningvoorschriften uit dit artikel gelden voor zowel de bestaande tijdelijk verblijf accommodaties in woningen als de nieuwe tijdelijk verblijfaccommodaties. Deze voorschriften zijn opgenomen omdat er voor bestaande accommodaties in woningen geen exploitatievergunning vereist is. Voor nieuwe accommodaties is een exploitatievergunning wel verplicht. De vergunningvoorschriften worden ook in de vergunning zelf opgenomen.

Bron: [http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR637567.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Utrecht%20(Utr)/CVDR637567.html)

Gemeente stelt grenzen aan tijdelijke verhuur aan internationale studenten

De groeiende behoefte bij internationale studenten en expats aan tijdelijk onderdak in Utrecht mag niet ten koste gaan van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de stad. Daarom zijn er sinds deze maand in Utrecht nieuwe regels van kracht voor verhuurders van 'shortstay-verblijven'.

Door [Xander Bronkhorst](#) 09/04/2020

Het is goed mogelijk dat er door de coronacrisis na de zomer minder internationale studenten naar Utrecht komen. Maar tot voor heel kort was de situatie zo dat er steeds meer vraag kwam naar tijdelijke huisvesting voor deze groep en voor tijdelijke werknemers van over de grenzen. De vrees was dat deze ontwikkeling zou leiden tot een verdere verstoring van de reguliere Utrechtse woningmarkt.

Daarom besloot het stadsbestuur dat het vanaf 1 april verboden is om internationale studenten of expats in Utrecht tijdelijk onder te brengen in gebouwen die een woonbestemming hebben. Wie beschikt over een pand zonder woonbestemming en dat aan internationale studenten of expats wil verhuren, moet beschikken over een exploitatievergunning op grond van de Utrechtse horecaverordening. Feitelijk moet een verhuurder dus een soort hotel beginnen. Het enige verschil is dat het bij shortstay gaat om een verblijf van minimaal twee weken tot maximaal een jaar.

Verhuurders die kunnen aantonen dat ze al langere tijd een woning verhuren aan studenten of werknemers die tijdelijk in Nederland verblijven, krijgen voor vijf jaar uitstel. Na die tijd moet hun pand weer een woonfunctie krijgen. Het is onbekend om hoeveel verblijven het hier gaat.

"Wij willen de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf graag faciliteren, zonder dat dit de druk op onze woningmarkt opvoert", zegt wethouder Klaas Verschuure [in een persbericht](#). "Daarom scharen we tijdelijk verblijf nu onder een specifieke logiesbestemming en niet onder een woonbestemming."

De gemeente heeft besloten dat er de komende twee jaar voor maximaal 780 internationale studenten en 300 expats nieuwe shortstay-verblijven bij mogen komen. Dat moet naar de mening van het stadsbestuur volstaan. De meeste studenten en expats blijven hier een jaar of langer en wonen met normale huurcontracten in reguliere woningen. Met de limiet wil de gemeente daarnaast voorkomen dat de woningen tijdelijk voor hoge prijzen verhuurd gaan worden aan mensen die eigenlijk een woning voor onbepaalde tijd zoeken.

De aantallen zijn gebaseerd op een inschatting van de behoefte door onderzoeksbureau Decisio. Dat telde begin vorig jaar zo'n 280 shortstay-eenheden in de stad die al voldoen aan de nieuwe eisen. Daarnaast verhuurt de SSH zo'n 790 kamer shortstay. Deze vallen echter niet onder de gemeentelijke regels, omdat het daarbij gaat om onzelfstandige eenheden die bovendien zonder winstoogmerk worden verhuurd.

Bron: <https://www.dub.uu.nl/nl/nieuws/gemeente-stelt-grenzen-aan-tijdelijke-verhuur-aan-internationale-studenten>

De toekomst is tijdelijk. Nadat de arbeidsmarkt flexibel gemaakt is, is nu het wonen aan de beurt. Dat ondermijnt de solidariteit en holt het woonrecht uit, ontdekten Abel Heijkamp en ik in deel 2 van het tweeluik over ons veranderende woningstelsel.

Alles flex: hoe flexibele huurcontracten tot permanente onzekerheid kunnen leiden

Onderzoeker, gespecialiseerd in stedelijke planning

19 juli 2015



Foto: Ton Koene/Hollandse Hoogte

Een van de publiekstrekkingen op de vastgoedbeurs Provada in de Amsterdamse RAI dit jaar was een verplaatsbare kant-en-klaarwoning. Met de Heijmans ONE, want zo heet het ding, wil vastgoedbouwgigant Heijmans inspelen op de veranderende woonmarkt. Met een streefhuurprijs tussen de 700 en 800 euro per maand wil Heijmans in het onderste segment van de vrije sector duiken. Daar is veel vraag en weinig aanbod.

De beoogde bewoners behoren tot wat de bedenkers de 'Net-Niet-generatie' noemen: hoogopgeleide twintigers en dertigers die een plekje willen bemachtigen op de overspannen grootstedelijke woningmarkt, maar 'net niet' genoeg verdienen om voor een hypotheek of een huurhuis in de vrije sector in aanmerking te komen.



Containerwoningen voor studenten in Amsterdam. Foto: Christian Lutz/Hollandse Hoogte

Je moet wel avontuurlijk ingesteld zijn, want de bedoeling is dat deze woonmobielen straks neerdalen in 'pauzelandenschappen' – weer een woord uit de marketingkoker van Heijmans. 'Pauzelandenschappen' zijn de braakliggende plekken in de stad die om financiële, planologische of juridische redenen op ontwikkeling wachten. Heijmans kan de woonmobielen inzetten bij eigen projecten, maar de hoop is vooral dat projectontwikkelaars, corporaties, gemeenten en beleggers interesse tonen. De troosteloosheid van de 'pauzelandenschappen' straalt vaak negatief af op hun belendende projecten. De plaatsing van een Heijmans ONE kan bijdragen aan 'het aantrekken van nieuwe geldstromen, sociale en maatschappelijke binding en identiteits- en veiligheidsproblematiek,' zo valt te lezen in een persbericht. 'Start de definitieve bouw? Dan reist het huis eenvoudig met een vrachtwagen naar de volgende bestemming.'

De Heijmans ONE bestaat bij gratie van wijzigingen in de woonregelgeving. Heijmans wil gaan werken met een gebruiksovereenkomst, niet met een huurcontract. Een dergelijke tijdelijke overeenkomst kan op elk moment opgezegd worden. Dit zal niet onverwachts gebeuren, stelt Heijmans, 'omdat de definitieve bestemmingsplannen vaak jaren van tevoren bekend zijn.' Dit type nomadisch wonen kan alleen maar als er ook ambulante huurovereenkomsten mogelijk zijn. Die wetgeving wordt momenteel voorgekookt in Den Haag.

Een nieuwe ontwikkeling: flexibilisering

In ons vorige artikel hebben we beschreven hoe momenteel het Nederlandse woningstelsel vertimmerd wordt. Hoe de sociale huur wordt afgebouwd. Hoe woningbouwcorporaties door beleidsmaatregelen worden aangemoedigd om grote brokken van hun voorraad op de markt te gooien.

In dit artikel willen we laten zien dat er een tweede belangrijke ontwikkeling gaande is: flexibilisering. Dit is een parallelbeweging, die tegelijk de afbouw van het sociale woningstelsel versterkt. Net als de arbeidsmarkt, flexibiliseert de huurwoningmarkt. Alleen is daar veel minder aandacht voor.

In de afgelopen jaren zijn de mogelijkheden om tijdelijk te verhuren stapje voor stapje verruimd. Maar de echt grote veranderingen zitten op dit moment in de Haagse pijplijn. Een wetsvoorstel van Carola Schouten (ChristenUnie) wil tijdelijke huur (vijf jaar) mogelijk maken voor jongeren. Het voorstel is net langs de Raad van State gegaan en wordt waarschijnlijk na het zomerreces in de Kamer behandeld.

Een tweede voorstel komt van minister Stef Blok (Wonen, VVD) zelf. Het wetsvoorstel bestaat eveneens uit een vijfjarencontract, bedoeld voor verschillende doelgroepen: jongeren, starters, grote gezinnen en een 'vrije categorie' van door een gemeente aan te wijzen groepen. Ook de bestaande tijdelijke verhuurmogelijkheden (campuscontracten en verhuur in het kader van de Leegstandwet) worden verder uitgebreid. Daarnaast introduceert het voorstel een huurcontract van maximaal twee jaar dat zonder voorwaarden, zonder beperkingen, zonder huurbescherming en zonder toezicht door elke verhuurder kan worden toegepast.

Het huurcontract voor onbepaalde tijd mét volwaardige rechtsbescherming is nog steeds de norm in Nederland, benadrukt minister Stef Blok (VVD, Wonen) regelmatig.

Het is 'geenszins de bedoeling om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten en af te stappen van het systeem waarbij tijdelijke verhuur de uitzondering op de hoofdregel is.' Maar zowel uit de wetenschap als de politiek klinken er waarschuwingen. Zijn er inmiddels niet al zoveel uitzonderingen dat er van een echte norm - het reguliere huurcontract - geen sprake meer is?



Containerwoningen voor studenten in Amsterdam. Foto: Christian Lutz/Hollandse Hoogte

De huurbescherming neemt af

De hoeveelheid tijdelijke contractvormen is al groot. Zo hebben we het campuscontract voor tijdelijke studentenhuisvesting; de bruikleenovereenkomst; de pensionovereenkomst; het diplomatencontract; het solid-contract; short stay; tussenuur, kamerverhuur of hospitaverhuur; het huurcontract voor bepaalde tijd en het prozaïsche 'huurcontract naar zijn aard van korte duur.' Dan is er ook nog de wisselwoning, de atelierwoning, de dienstwoning en huisbewaring.

Dit is de officiële laag. Daaronder worden er nog allemaal varianten voor doelgroepen bedacht door gemeenten en de verhuurders zelf, zoals participatiecontracten voor studenten en kunstenaars met buurtwerkplicht, en tijdelijke woonvormen voor groepen die we als onmaatschappelijk beschouwen, zoals overlastveroorzakers en asielzoekers.

[Tijdelijke contracten zijn in de regel makkelijk op te zeggen, ook hebben huurders geen recht meer op vervangende woonruimte en verhuiskostenvergoeding](#)

Al deze varianten hebben een ding gemeen: in ruil voor een kortere wachttijd of directe beschikbaarheid bieden ze significant minder huurbescherming dan het 'normale' huurcontract. Deze tijdelijke contracten zijn in de regel makkelijk op te zeggen, ook hebben huurders geen recht meer op vervangende woonruimte en verhuiskostenvergoeding. Het is onmogelijk om scherp in beeld te krijgen hoeveel mensen geflexibiliseerd wonen. Het ministerie heeft een poging gedaan het aantal anti-kraak-bruikleenconstructies te taxeren en komt op 9.822 panden, bewoond door grofweg 18.300 mensen – een conservatieve schatting volgens de Onderzoeksredactie, die onderzoek verrichtte naar de 'leegstandsindustrie.' Dat is dus alleen anti-kraak. Tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet wordt pas sinds 2013 gemonitord, na een Kamervraag van Paulus Jansen (SP). Hier gaat het dus om koopwoningen en te slopen of te renoveren huurwoningen die tijdelijk worden verhuurd. Dit jaar zijn door gemeenten naar schatting 58.000 vergunningen voor deze versie van tijdelijke verhuur in omloop. Onduidelijk is hoeveel mensen er op deze manier wonen. Het is allemaal nattevingerwerk. Over de totale hoeveelheid campus-, shortstay- en andere flexcontracten is zelfs helemaal niets bekend.

Voor wie?

Tijdelijke contracten zijn een handig instrument in gebiedsontwikkeling. Net als de Heijmans ONE kun je tijdelijke huurders inzetten voor een stadsvernieuwingsproject. Met tijdelijke huurders kun je de bevolkingssamenstelling wijzigen en een periode tussen probleemwijk en droomwijk overbruggen zonder onderweg veel aan leefbaarheid te hoeven inleveren.



Containerwoningen voor studenten in Amsterdam. Foto: Christian Lutz/Hollandse Hoogte

In de Utrechtse wijk Kanaleneiland is een nieuwbouwproject verzezen met de aansprekende naam De Nieuwe Wereld. Het project wordt uitgevoerd door Heijmans, maar is op maat gemaakt voor de grootste woningbelegger van Nederland, Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Dit soort spelers ziet een potentieel interessante huurkloof in wijken zoals Kanaleneiland: het verschil tussen de huidige sociale huren op dit grondgebied en de potentieel te realiseren huren.

Gedurende de transitietijd investeren woningbouwcorporaties Mitros en Portaal via initiatieven van kunstenaars, studenten en creatieve ondernemers in de leefbaarheid en reputatie van de wijk. Die creatievelingen wonen met tijdelijke contracten in de woningen van uitverhuisde reguliere huurders. Zo wordt het bedje gespreid voor investeerders: 'We zullen nooit als eerste partij in een dergelijke wijkvernieuwing stappen,' verklaart Peter Appeljan, directeur Woningbeleggingen van Syntrus Achmea, op de woonbeleidwebsite NUL20. De wijk heeft een enorme potentie, stelt hij, maar beleggers 'willen wel eerst zien en voelen of het met een bepaald gebied goedkomt.'

Het voorbeeld van Kanaleneiland is niet uniek. Het is een formule die je veel tegenkomt: corporaties en overheden doen de basisinvesteringen in de wijk, op hun uitnodiging creëren creatieve pionnen *buzz* en vervolgens wordt door investeerders het momentum gekapitaliseerd om koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen te ontwikkelen. Daarbij wordt het aandeel sociale woningbouw flink teruggeschroefd.

Wonen en werken

Ook zijn corporaties geïnteresseerd in de tijdelijke contracten voor eigen gebruik. Stadgenoot heeft aangekondigd een kwart van de eigen woningvoorraad te willen gaan verhuren met flexibele contracten. Die vervangen dus de reguliere contracten. In Utrecht zijn 1.150 reguliere huurders wegverhuisd bij invoering van de campuscontracten. Hun reguliere huurovereenkomst werd ontbonden onder het mom 'dringend eigen gebruik' – een noodregel waarmee een huurovereenkomst opgeheven kan worden, bijvoorbeeld in geval van dringende renovatie.

Een ander voorbeeld is de zogenaamde Parooldriehoek in Amsterdam. Daar zouden vijf portiekflats met sociale verhuur plaatsmaken voor nieuwbouw. Terwijl de zittende huurders met verhuisregelingen werden uitgeplaatst, werden in de overbruggingstijd 120 tijdelijke huurders in de vrijgekomen woningen gezet. Verhuur in een sloopwoning hoort onder de Leegstandwet na vijf jaar te leiden tot een vast contract. In plaats daarvan werden na deze termijn de huurders door eigenaar Stadgenoot voor een dilemma geplaatst: of je tekent een antikraakcontract bij een extern bedrijf, of je vertrekt. Twee jaar later was het opnieuw raak, toen de woningen plots werden aanmerkt als campuscontractwoningen – een woonvorm die ook tijdelijk is, maar veel lucratiever voor verhuurders.

[Terwijl de zittende huurders met verhuisregelingen werden uitgeplaatst, werden in de overbruggingstijd 120 tijdelijke huurders in de vrijgekomen woningen gezet](#)

Tijdelijke contractvormen worden gezien als een Haarlemmerolie om weer beweging in het systeem te krijgen. Stadgenoot heeft bijvoorbeeld jaren geijverd voor het vijfjarig huurcontract – een idee dat nu door Schouten en Blok is overgenomen. De wachtlijst daarvan moet aanzienlijk korter zijn dan van de reguliere sociale woningbouw. Het idee is dat jonge mensen zo voet aan de grond kunnen krijgen in de stad. 'Dan hebben zij carrière gemaakt en kunnen zij zich een plaats verwerven in de vrije sector of de koopmarkt,' stelt een woordvoerder.



Containerwoningen voor studenten in Amsterdam. Foto: Christian Lutz/Hollandse Hoogte

Het nadeel van flexibilisering

Het is op het eerste gezicht een sympathiek idee. Concepten zoals de Heijmans ONE haken aan bij schaarste op de woningmarkt. Maar kan dat opgelost worden met tijdelijke contracten? De aanwas daarvan wil niet zeggen dat de totale hoeveelheid beschikbare huurruimte toeneemt. Integendeel. Die contracten worden onttrokken aan het krimpende aandeel reguliere huurcontracten. Flexibilisering is kortom geen oplossing voor schaarste op de woningmarkt. Er is niet minder schaarste, de schaarste wordt gewoon anders aangesneden en verdeeld. Het klinkt paradoxaal, maar met elk flexibel huurcontract wordt de wachtrij voor de reguliere sociale woningbouw langer. Een ander bezwaar bij deze tijdelijke contracten is dat er voetstoots wordt aangenomen dat mensen een progressieve loonontwikkeling doormaken en zodoende een 'wooncarrière' doorlopen. Gezien de verdergaande flexibilisering van de arbeidsmarkt en de stijgende jeugdwerkloosheid lijkt het niet aannemelijk te veronderstellen dat veel van deze jonge mensen over vijf jaar wel een hypotheek kunnen krijgen.

Gemiddeld verdienen zzp'ers en flexwerkers 35 procent minder dan mensen met een vast arbeidscontract. Een recent onderzoek van FNV constateert dat er een duidelijk verband is tussen flexibel werk, een laag inkomen en moeilijkheden op de woningmarkt.

In plaats van de doorstroming te bevorderen, werpen deze contracten een nieuwe drempel op. Die drempel ligt alleen niet bij de eerste tijdelijke woning die je in de stad betreft, maar juist daarna. Het is alsof je een aantal jaar op stage moet om echt stedeling te worden. Als je dan genoeg verdient om een huis te huren of kopen op de grote mensenmarkt, mag je blijven.

Alles flex

Flexibilisering van het wonen is gekoppeld aan de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Daar draait ook Blok niet omheen: 'De maatschappij wordt steeds dynamischer, de woningmarkt verandert echter niet mee,' constateert hij in de toelichting bij zijn wetsvoorstel. Daar moet verandering in komen. 'De flexibilisering van de arbeidsmarkt vraagt om een flexibeler woningmarkt, met name in de huursector.' Kortom: werk is al geflexibiliseerd, wonen moet mee.

Wij moeten de negatieve gevolgen daarvan onder ogen zien. Bij de Bond Precaire Woonvormen komen er nu al met de regelmaat van de klok verhalen binnen van aspirant-stedelingen voor wie tijdelijkheid omslaat in permanente onzekerheid. Voor hen heeft woonnomadisme niet de romantische bijklank waar bijvoorbeeld de ontwikkelaars van de Heijmans ONE op mikken. Ze glijden van woonsituatie in woonsituatie en van werkverband in werkverband. Een maand onderhuur, dan een paar jaar met een campuscontract in een container, onderweg wissel je drie keer van uitzendbaan, om vervolgens antikraak te gaan en dan weer de onderhuur in. Tijdelijkheid is een schijnoplossing voor de woningnood. Als we daarvoor de huurbescherming opofferen, zal dit 'on hold'-leven in plaats van een tijdelijke oplossing voor enkelen verworden tot een maatschappelijke status quo voor velen.

Dit verhaal (deel 2 van een tweeluik) schreef ik samen met gastcorrespondent Abel Heijkamp in samenwerking met Casco - Office for Art, Design and Theory. Lees hier ook hun verantwoording.

De Nederlandse wetgeving koerst volgens de auteurs af op financialisering en de flexibilisering van ons woningstelsel. Zelf waren zij betrokken bij het opstellen van het Verdrag ten aanzien van het Gebruik van Ruimte, een conceptueel en van onderaf vormgegeven juridisch instrument dat laat zien dat er wel degelijk een andere weg mogelijk is. Het schrijfproces vond plaats tijdens een reeks publiek toegankelijke werksessies met advocaten, activisten, academici, krakers, kunstenaars en cultureel werkers. In de komende maanden wordt het document verspreid en aangeboden aan beleidsmakers en verhuurders.

Bron: <https://decorrespondent.nl/3101/alles-flex-hoe-flexibele-huurcontracten-tot-permanente-onzekerheid-kunnen-leiden/438475653847-39a35f28>

DE GROENE AMSTERDAMMER

Onderzoek Flexibele huurcontracten

'Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers'

Vijf jaar geleden maakte minister Stef Blok de huurcontracten 'flexibel'. Gebruik daarvan zou een uitzondering blijven, beloofde hij, maar dat bleek een loze belofte. Flexibel werd de norm. Huren stijgen alleen maar harder en er is meer ruimte voor slechte en onwettige contracten.

[Michelle Salomons](#) en [Felix Voogt](#) beeld Aart-Jan Venema
7 december 2020 - verschenen in [nr. 50](#)



Berend uit Bergen op Zoom is nog maar negentien jaar oud als zijn huisbaas hem voor de rechter sleept, hij wil zijn huis niet verlaten. Een ander had het misschien niet op een rechtszaak laten aankomen, zegt hij, maar dit is wat zijn vader hem heeft bijgebracht: handelen naar waar je voor staat. 'In theorie bestaat er eindelijk huurbescherming', zegt Berend. Maar twee weken later bepaalt de rechter: in dit geval niet.

Het was een kleine woning boven een winkel in Utrecht, met schimmel op de muren en een penetrante rooklucht, maar op loopafstand van de kroegen op de Neude. 'Supervet', vond Berend, hier wilde hij wel een paar jaar wonen. Twaalf maanden later stond hij toch op straat. Niet omdat de woning zou verdwijnen of voor een ander doel zou worden gebruikt, maar gewoon omdat het kon.

Sinds 2016 mogen particuliere verhuurders huurcontracten van één of twee jaar aanbieden, waarna ze de huurder ook zonder goede reden op straat kunnen zetten. Stef Blok, toenmalig minister voor Wonen, introduceerde deze flexibele huurcontracten vijf jaar geleden als oplossing voor het woningtekort. Tijdelijke contracten hadden als doel 'nieuw aanbod los te trekken' en zouden volgens de minister 'een belangrijke bijdrage aan de doorstroming' leveren. Tegelijkertijd beloofde hij plechtig aan een bezorgde Tweede Kamer om gebruik van flexibele huurcontracten in toom te houden. Het was nadrukkelijk niet de bedoeling dat tijdelijke contracten 'de norm' zouden worden.

Luister naar De Groene

In *De Groene Amsterdammer Podcast* interviewt Kees van den Bosch Michelle Salomons en Felix Voogt over de opkomst van tijdelijke huurcontracten. Onze podcast is elke vrijdagochtend gratis beschikbaar via groene.nl/podcasts en via de andere bekende podcastkanalen.

Van die beloftes is niets terechtgekomen, blijkt uit onderzoek van onderzoeksplatform Investico in samenwerking met de Rotterdamse nieuwssite *Vers Beton* voor *De Groene Amsterdammer* en *Trouw*. We doken in de *black box* die de particuliere huurmarkt is, deden een representatieve steekproef onder huuradvertenties en spraken met onderzoekers, huurders, makelaars en juristen. Daaruit blijkt dat in tegenstelling tot

wat de minister in 2015 voorspelde, tijdelijke contracten niet voor substantieel meer woningaanbod hebben gezorgd. Wel konden de huurprijzen harder stijgen en verkeert doorstroming vanuit de sociale huur inmiddels op een historisch dieptepunt.

Hoewel de overheid beloofde de trend van tijdelijke huurcontracten scherp te gaan 'monitoren', blijken die rapportages mislukt. Minister Kaja Ollongren van Binnenlandse Zaken beweerde afgelopen mei onterecht, in antwoorden op Kamervragen, dat vaste huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds 'de norm' zijn. Ook Vastgoed Belang, de branchevereniging van particuliere verhuurders, stelt dat een contract voor onbepaalde tijd de norm 'is en blijft'.

Dat klopt niet, blijkt uit onze steekproef op de grootste Nederlandse verhuurwebsite Pararius. Bijna de helft van alle particuliere huurwoningen wordt inmiddels in de markt gezet met een tijdelijk contract, veel meer dan ooit de bedoeling was. Uit de steekproef blijkt bovendien dat verhuurders bij een derde van de tijdelijk verhuurde woningen ook nog een minimumtermijn hanteren. Deze constructie, waarbij een huurder niet zo lang kan blijven als hij wil, maar tegelijkertijd ook niet altijd weg kan, is wettelijk niet toegestaan, maar daar trekken deze verhuurders zich niets van aan.

Na het dessert in de conferentiezaal van viersterrenhotel Platzl in München, waar op 6 oktober 2014 een vastgoedbeurs plaatsvindt, neemt minister Blok het woord. De zaal zit vol met buitenlandse vastgoedpartijen. Blok probeert hen te enthousiasmeren om geld in de Nederlandse huurmarkt te steken. Trots vertelt hij over de 'steeds grotere en flexibelere huurmarkt'. Eerder die avond, vóór het hoofdgerecht in een ander hotel, hield hij een vergelijkbaar praatje. Zo hopt hij twee dagen van diner naar diner en van bilateraal naar netwerkpicknick. Steeds met de flexibilisering van de Nederlandse woningmarkt als een van zijn belangrijkste *talking points*. Want, zo houdt hij de zaal met investeerders voor, steeds meer mensen zijn op zoek naar 'flexibele woonoplossingen', Nederland heeft een vrijere huurmarkt nodig en de overheid neemt nu 'ongekende stappen' om dat mogelijk te maken.

Anderhalf jaar later vergadert Blok met Kamerleden op het Binnenhof over de nieuwe huurwet. Die kan volgens hem niet langer wachten: 'De flexibilisering van de arbeidsmarkt vraagt om een flexibelere woningmarkt.' Hij verzekert ongeruste Kamerleden dat ook de huurder er daarmee op vooruit gaat. Flexibele huurcontracten leiden immers tot 'extra aanbod op de huurmarkt'; de leegstand neemt af doordat 'mensen die het spannend vinden om hun leegstaande huis te verhuren' over de streep worden getrokken; en niet-gebruikte kantoren worden volgens Blok zo makkelijker omgebouwd tot appartementen. Oftewel, zolang de verhuurder maar niet een leven lang vastzit aan zijn huurder zal de markt de ergste woningnood vanzelf ledigen.

Van die voorspellingen is vrijwel niets uitgekomen. De particuliere huursector is wel met ruim twintig procent gegroeid, blijkt uit cijfers van de rijksoverheid. Maar dat is geen verlichting van de woningnood. Particuliere investeerders staken de afgelopen jaren niet zozeer geld in de bouw van extra woningen, maar onttrokken vooral koopwoningen aan de koopmarkt, zegt Barend Wind, huisvestingonderzoeker aan de Rijksuniversiteit Groningen. Individuele pandjesbazen kopen huizen om ze direct door te verhuren, de zogenoemde *buy-to-let*. 'Dat is aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten omdat je de huurder eruit kunt zetten als het verkopen van het pand weer aantrekkelijker wordt.' In Amsterdam werden op die manier zo veel koopwoningen aan de markt onttrokken dat de gemeente buy-to-let van nieuwbouw heeft verboden.

Pensioenfondsen en andere institutionele beleggers investeren wél in nieuwbouw, maar gebruiken vrijwel geen tijdelijke huurcontracten. Ze bouwden de afgelopen jaren misschien iets meer huizen, maar verhuren die met vaste huurcontracten. Beleggers willen de garantie dat ze de geïnvesteerde miljoenen terugverdienen en willen huurders daarom juist zo lang mogelijk aan zich binden. 'Elke mutatie kost geld, daarom wil deze groep het liefst langdurige huurrelaties', zegt Irma Vergeer van vb&t Verhuurmakelaars. 'Zij zitten niet te wachten op tijdelijke huurcontracten.'

Het kleine beetje groei in het aanbod van huurwoningen blijkt in gang te zijn gezet door eerder gedane wetswijzigingen. Zo werd het tien jaar geleden al makkelijker gemaakt om kantoorpanden om te katten tot startersappartementen, zegt Hilde Remøy,

die voor de TU Delft onderzoek doet naar zulke 'transformaties'. 'Dat het aantal omgebouwde panden al jaren stijgt, komt niet door de tijdelijke huurcontracten.' Ook de verwachting dat verhuurders hun reeds leegstaande appartementen nu wél zouden verhuren is niet ingelost. Op basis van de Leegstandwet uit 2013 kon een leegstaand pand al tijdelijk verhuurd worden als het bijvoorbeeld niet verkocht raakte. Nieuwe tijdelijke contracten hebben hier niets aan veranderd en de leegstand is de afgelopen vijf jaar dan ook amper afgenomen.



'**Mijn vrees en verwachting** is dat nieuwe huurders standaard tijdelijke contracten krijgen', zei toenmalig SP-senator Frank Köhler nog tijdens de wetsbespreking met Stef Blok. Onterecht, vond Blok. 'Een contract voor onbepaalde tijd blijft wat mij betreft de norm.' Zelfs in een toelichting van de wet verzekerde hij dat het 'uitdrukkelijk geenszins de bedoeling' is dat tijdelijke huurcontracten de standaard worden. Hij zegde toe dat hij het gebruik ervan met jaarlijkse rapportages zal monitoren.

Bijna vijf jaar later werpen wij een blik op die 'monitor' – jaarlijks bijgehouden door het CBS. Het eerste wat opvalt is dat sommige getallen niet kunnen kloppen. Het aantal antikraakcontracten dat de monitor noemt, bijvoorbeeld, is tien keer lager dan het aantal uit ander, door het ministerie ingesteld onderzoek door onderzoeksbureau Companen. Ook andere cijfers lijken, in vergelijking met elders gepubliceerde gegevens, telkens een grove onderschatting. Gevraagd om uitleg geeft het CBS na lang heen en weer mailen toe: de monitor is 'niet betrouwbaar genoeg om de ontwikkeling van de tijdelijke huurcontracten goed vast te stellen'. Hoofdeconoom Peter Hein van Mulligen laat weten dat de reeds aangekondigde monitor voor 2019 zal worden afgeblazen.

Niemand in Nederland blijkt dus bij te houden hoe snel de huurmarkt flexibiliseert. Woningplatform Funda plaatst naast koopwoningen ook huuradvertenties en houdt daarvan bij hoe vaak de makelaar zelf 'tijdelijk' aanvinkt. Een korte belronde wijst echter uit dat die categorisering vaak niet klopt. Ook experts en hoogleraren kunnen slechts schatten. Dat was aanleiding voor onze eigen representatieve steekproef onder het huidige huuraanbod op Pararius (zie kader). Met dagelijks ruim tienduizend huuradvertenties van zowel kleine als grote huurbazen vind je op Pararius ongeveer 65 procent van het aanbod in de particuliere vrije huursector, het is het 'Funda' voor huurwoningen.

We bouwden een *scraper* en 'schraapten' daarmee 369 willekeurig geselecteerde huizenadvertenties van de verhuurwebsite. Bij elke 'geschraapte' advertentie zochten we uit met wat voor huurcontract de verhuurder het huis aanbiedt. Als dat niet in de

advertentie stond, zoals vaak het geval was, belden we de makelaar. Uiteindelijk kregen we 259 keer antwoord.

Uit deze steekproef blijkt dat bijna de helft, 47 procent, van de huizen en appartementen met een tijdelijk huurcontract wordt aangeboden. Samen met nieuwssite *Vers Beton* keken we ook naar het aanbod op de Rotterdamse huurmarkt. Uit die gerichte steekproef blijkt dat tijdelijke contracten in de havenstad bijna twee keer vaker voorkomen dan een vast contract.

[Niemand in Nederland blijkt bij te houden hoe snel de huurmarkt flexibiliseert. De 'monitor' van het CBS is 'niet betrouwbaar genoeg om de ontwikkeling van de tijdelijke huurcontracten goed vast te stellen'](#)

Onze landelijke steekproef wijst bovendien uit dat het niet alleen een grootstedelijk fenomeen is. Als we Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven niet meerekenen, krijg je als huurder nog steeds in veertig procent van de gevallen een tijdelijk contract aangeboden. Ook appartementen in Heiloo en Franeker werden aangeboden voor maximaal twee jaar, net als in het dorpse Vijfhuizen waar je 'gegarandeerd niet langer kan blijven dan 24 maanden'.

'Ik schrik van de toename die hieruit blijkt', reageert Christian Lennartz van het Planbureau voor de Leefomgeving. 'Als je kijkt naar de huidige bewoning denk je dat tijdelijke contracten nog een uitzondering zijn, maar dat geldt duidelijk niet voor wie nu een woning zoekt. Ik denk dat deze trend, die door de coronacrisis misschien iets versneld is, alleen maar zal doorzetten.' Volgens Carla Huisman, onderzoeker aan de TU Delft die een proefschrift schreef over tijdelijke huurcontracten, geven onze cijfers een goede indruk van de huurmarkt. 'Het is een relatief kleine steekproef, maar een stuk robuuster dan de vage cijfers van het CBS. De helft van het aanbod tijdelijk, dat is een droevig resultaat.' In minder dan vijf jaar tijd is de woningmarkt ingrijpend veranderd. Minister Ollongren weet het nog niet, maar vaste huurcontracten zijn niet langer de norm.

We leggen onze bevindingen voor aan het ministerie, dat laat weten nog niet vooruit te willen lopen op de uitkomst van zijn eigen evaluatie die verwacht wordt rond de zomer van 2021.

Flexibele contracten mogen dan de norm zijn, niet iedereen is daar even eerlijk over. Wie als woningzoeker door de eindeloze advertenties scrollt, ziet vaak niet om welk type contract het gaat. En als het er wel bij staat, klopt dat niet altijd, ontdekken we. Als we verhuurmakelaars bellen blijkt dat woningen die als 'onbepaalde tijd' gecategoriseerd staan, toch tijdelijk worden verhuurd, en andersom. Vaak krijgen we een ontwijkend antwoord, de meeste makelaars proberen ons gerust te stellen. 'Jij kunt dan wel elke maand opzeggen.' Sommigen zinspelen op verlenging: 'Als je de huur netjes betaalt, dan zien we na twee jaar wel.' Een enkeling windt er geen doekjes om: 'Na twee jaar is het ook echt over.' Of: 'Dit geeft de verhuurder wat zekerheid, het is de enige troef die ze nog in handen hebben.' Want, zegt weer een ander: 'Als je een contract voor onbepaalde tijd geeft, krijg je je woning nooit meer terug.'

Zo duidelijk als de Rotterdamse verhuurmakelaar Lonni Dekker van Max Property Rentals is echter niemand: 'Wij werken altijd eerst met tijdelijke huurcontracten. Honderd procent. Daarna *kunnen* huurders er eventueel in blijven, maar dat gebeurt in ongeveer tien procent van de gevallen, als de relatie goed genoeg blijkt. Als je het ooit wilt verkopen is het huis nou eenmaal meer waard zonder huurder erin.' Maar, benadrukt ze, daar proberen ze huurders niet te wijs over te maken.

Bij een derde van de tijdelijk verhuurde woningen, zo blijkt uit ons onderzoek, wordt bovendien ook nog een minimumtermijn gesteld. De huurder kan dan niet blijven, maar ook niet weg wanneer die wil. Dat is in strijd met de wet die voorschrijft dat een huurder bij een tijdelijk huurcontract altijd tussentijds mag opzeggen.

Verhuurders zaaien regelmatig verwarring door slecht opgestelde contracten. Zelfs voor juristen is het soms onduidelijk of het contract een minimale of een maximale huurtermijn voorschrijft; beide worden vaak omschreven als een contract voor 'bepaalde tijd'. Advocaat Rogier Scheltes, die al twintig jaar huurders bijstaat, wijt het aan een

slecht in elkaar gezette wet. 'Doordat de regelgeving een zootje is, zijn de contracten ook een zootje. Verhuurders gaan ermee aan de haal.'

Zolang de huurder zijn rechten niet kent, of het contract genoeg ruimte laat voor interpretatie, komt de huisbaas ermee weg. Er is zelfs een juridische sluiproute voor: 'Met een extra clause in het contract kan die minimumtermijn nietig verklaard worden zonder dat het hele contract wordt ontbonden', vertelt de Rotterdamse jurist Nurlan Agayev van Alterlaw. Agayev noemt het zelf geen sluiproute, maar een standaard werkwijze. Hij krijgt regelmatig verhuurders over de vloer die hem vragen wat de kansen zijn dat de huurder zo'n onwettig contract voorlegt aan de rechter. 'Als zeven van de tien huisbazen ermee weggkomen, doen ze het gewoon.'

Het liefst was de 26-jarige Pam samen met een vriendin in Amsterdam gaan wonen. Dat lukte niet, maar na lang zoeken vond ze 'in de krochten van het internet' een appartement in Haarlem. 925 euro voor veertig vierkante meter. Ze kregen een huurcontract voor twee jaar. 'Ik had daar eigenlijk geen vragen bij. Als student had ik ook altijd een tijdelijk contract gehad, voor mij was dat heel normaal. Ik geloof dat mijn ouders het wel vreemd vonden.'

Ze had wel het vermoeden dat de huur veel te hoog was en besloot die aan te vechten bij de huurcommissie. Die gaf haar gelijk. De te veel betaalde huur moest terugbetaald worden, tot ongenoegen van haar huisbaas. 'Hij heeft een half uur lopen schreeuwen over de telefoon, noemde ons van alles.' Dat er aan het eind van de huurperiode een brief in de bus lag, was voor Pam dan ook geen verrassing: haar contract werd niet verlengd. Ze denkt dat de verhuurder aan de nieuwe bewoners weer gewoon het volle pond vraagt. 'Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers, niet voor de huurder.' Doordat Pam door haar boze verhuurder de wacht kreeg aangezegd 'maakte ze plaats' voor een nieuwe huurder. Uit cijfers blijkt dat huurders zoals zij in de particuliere huursector vaker verhuizen. Maar de vraag is: waar naartoe? Wie naar de cijfers van het landelijk woononderzoek van de rijksoverheid kijkt, ziet dat huurders in de particuliere sector niet doorstromen naar een andere sector. Ze verplaatsen zich van de ene naar de andere particuliere huurwoning. Doorstroom vanuit corporatiewoningen – een belangrijk doel van de nieuwe huurwet uit 2015 – is ondertussen op een historisch dieptepunt. Zo is er een soort stoelendans ontstaan, die geen probleem oplost maar wel een nieuw probleem creëert: hogere huren.

'Met meer "doorstroom" in de vrije sector, kunnen de huurprijzen sneller gaan stijgen', legt Christian Lennartz van het Planbureau voor de Leefomgeving uit. Huurder en verhuurder spreken in een contract vaak een vaste jaarlijkse huurverhoging af. Maar bij een nieuwe bewoner vervalt die afspraak. De pandjesbaas vraagt de nieuwe huurder meestal vele malen meer: dit jaar kreeg een zittende huurder gemiddeld een verhoging van 2,4 procent voor de kiezen, een nieuwe huurder 9,5 procent, bijna vier keer zo veel. Het kabinet maakt momenteel plannen om huurverhogingen aan banden te leggen, ook in de vrije sector, maar die beperkingen zullen niet gelden als er een nieuwe bewoner in een woning komt.

Barend Wind, die onderzoek doet naar huisvesting aan de Rijksuniversiteit Groningen, is niet verbaasd dat de vruchten van de flexibilisering alleen geplukt worden door verhuurders. 'De huurmarkt is bijna altijd een nulsomspel', legt hij uit. Er bestaat niet zoiets als een win-win. 'Als de verhuurder er beter van wordt, wordt de huurder er slechter van, en andersom.'

Een huurder is eigenlijk nooit gebaat bij een woning met een einddatum. Zelfs als je van plan bent om maar voor korte tijd ergens te wonen, dan bepaal je alsnog liever zelf wanneer je weer vertrekt. Van de vermeende, indirecte voordelen voor huurders, zoals een groter woningaanbod of vrijkomende sociale huurwoningen, blijkt niets terechtgekomen. De huurder is er sinds de introductie van tijdelijke contracten alleen maar op achteruit gegaan.

Als het aan minister Kajsa Ollongren ligt wordt de woningmarkt alleen maar flexibeler. Ze schrijft momenteel aan een wetsvoorstel dat het stapelen van tijdelijke contracten mogelijk maakt. Volgens pbl-onderzoeker Lennartz is de woningmarkt nu al een 'verhuurdersmarkt' geworden in plaats van een 'huurdersmarkt'. Hij verwacht dat het aandeel tijdelijke huurcontracten de komende jaren alleen maar verder zal oplopen. 'Dit

is precies wat er is gebeurd op de arbeidsmarkt, en daar is een tijdelijk contract nu de norm voor jongeren. Waarom zou dat op de huurmarkt anders zijn? Waarom zou je als verhuurder een vast contract geven als je ook een tijdelijk contract kunt bieden?’

Dit stuk kwam tot stand met steun van het Fonds Bijzondere Journalistieke Projecten, fondsbjpp.nl

Het onderzoek

We selecteerden willekeurig 369 huuradvertenties uit het totale aanbod van 10.245 woningen op verhuurwebsite Pararius. Pararius is het grootste verhuurplatform van Nederland, met een marktaandeel van ongeveer 65 procent in de particuliere vrije huursector. Kamers (18), winkel- en kantoorruimtes (2) en niet meer beschikbare woningen (69) telden we niet mee, net als advertenties waar we geen reactie op kregen van de verhuurmakelaar (21). Zo kwamen we uit op een steekproef van 259 huizenadvertenties, waarmee we een foutmarge van zes procent hadden (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent).

Als de advertentie geen uitsluitsel gaf, belden wij de verhuurmakelaar, waarbij we ons voordeden als woningzoekenden. We vroegen met welk type contract de woning werd verhuurd. Om verwarring over het type contract te vermijden, stelden we nog een aantal vragen, zoals ‘kan ik hier blijven zolang ik wil?’ en ‘kan ik elk moment vertrekken?’

Carla Huisman, onderzoeker aan de TU Delft die haar proefschrift schreef over tijdelijke huurcontracten, bekeek de cijfers en methodiek. De steekproef geeft volgens haar een goed beeld van het huidige woningaanbod in de particuliere sector.

Wij hanteren in dit artikel dezelfde definitie van de ‘particuliere sector’ als het Planbureau voor de Leefomgeving, die zowel de individuele verhuurder als de institutionele belegger omvat.

Bron: <https://www.groene.nl/artikel/tijdelijke-contracten-zijn-er-voor-de-huisjesmelkers>

Aflevering 98 10 december 2020

Tijdelijke huurcontracten verpesten de woningmarkt

De Groene Amsterdammer Podcast

Tijdelijke huurcontracten verpesten de woningmarkt



00:00 | 29:09

f t in e

Bijna vijf jaar geleden maakte toenmalig minister Stef Blok de huurcontracten ‘flexibel’. Dat zou een uitzondering blijven, beloofde hij, maar daarvan is niets terecht gekomen. Flexibel is de norm geworden. Journalisten Michelle Salomons en Felix Voogt ontdekten dat bijna de helft van de huurcontracten tijdelijk wordt aangeboden. Vermeende positieve gevolgen blijven uit: huren stijgen alleen maar harder en is meer ruimte voor onwettige en slechtere contracten. Doorstroming vanuit de sociale huur verkeert inmiddels op een historisch dieptepunt. Verhuurders profiteren maar huurders zijn de dupe van deze situatie.

In De Groene Amsterdammer podcast van deze week praat Kees van den Bosch met Salomons en Voogt over de schrijnende situatie met tijdelijke huurcontracten, het onvermogen van de CBS om de juiste cijfers in kaart te brengen en coalitiepartijen die blijven pleiten voor verdere flexibilisering.

Productie: Kees van den Bosch en Abel Bormans

Helft aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk, 'flexibilisering schiet door'

HOESBART KAMPHUIS

Bijna de helft van de particuliere huurwoningen wordt aangeboden met een tijdelijk contract, concluderen onderzoeksplatform Investico, Vers Beton en Trouw [op basis van een representatieve steekproef](#) op verhuurwebsite Pararius. Op Pararius wordt ongeveer 65 procent van alle huurwoningen in Nederland aangeboden.

Tijdelijke huurcontracten - ingevoerd in 2016 - waren bedoeld als oplossing voor het woningtekort. Volgens toenmalige minister voor Wonen Stef Blok zouden tijdelijke huurcontracten leiden tot een groter aanbod. Huiseigenaren zouden sneller een woning aanbieden, omdat ze sneller van de huurder konden afkomen, zo was de gedachte.

Stille verschuiving

De onderzoekers ontdekten verder dat bij een derde van de tijdelijke huurcontracten een minimale huurperiode werd afgesproken. Dat is in strijd met de wet. "Het enige recht dat de huurder bij een tijdelijk contract nog had, wordt hiermee verder uitgehold", reageert Carla Huisman, die onderzoek doet naar tijdelijke huurcontracten.

Huisman waarschuwde in februari voor [een 'stille verschuiving' van vaste naar tijdelijke huurcontracten](#). Ze is niet verbaasd over de onderzoeksresultaten. Dat bijna de helft van de contracten nu tijdelijk is, vindt ze "nog aan de lage kant". "Tot nu toe hadden we vooral anekdotisch bewijs, maar nu dan ook echt cijfers."

De introductie van tijdelijke huurcontracten

Sinds juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt van kracht, waardoor het mogelijk is om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd af te sluiten. Daarvoor waren huurcontracten voor onbepaalde tijd de standaard. Tijdelijke huurcontracten bestonden daarvoor alleen voor specifieke doelgroepen, zoals campuscontracten voor studenten.

Tijdelijke huurcontracten zijn geldig voor maximaal twee jaar. Daarna wordt het contract beëindigd of voor onbepaalde tijd verlengd.

Waarom minister Blok deze wet toentertijd heeft doorgevoerd, is voor Huisman niet helemaal duidelijk. "Je had al uitzonderingen waar tijdelijke contracten mogelijk waren. En de Leegstandswet zorgde ervoor dat eigenaren gedwongen konden worden om woningen te laten bewonen, dus daarvoor was het niet nodig."

Ze ziet voor de huurder geen positieve kanten aan tijdelijke huurcontracten: "Het zou tot meer beschikbare woningen leiden, maar daar is geen bewijs voor." Volgens Huisman is de wet uitgevoerd zonder grondig onderzoek en analyse vooraf, en wordt er nog steeds geen onderzoek naar gedaan. ["Het enige waartoe het geleid heeft, is een verschuiving van vaste contracten naar tijdelijke contracten"](#). En het enige dat leidt tot meer woningen, is meer woningen bouwen."

Het ministerie van Binnenlandse Zaken reageerde op Kamervragen dat huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds de norm zijn. Dat werd gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS laat echter in een [reactie](#) aan Investico weten dat deze cijfers niet betrouwbaar genoeg zijn en dat het bureau om die reden stopt met monitoren.

Nieuwe huurders zoeken kost tijd en geld. Het is niet aantrekkelijk om dat elke twee jaar opnieuw te doen.

Laurens van de Noort, directeur Vastgoed Belang

Laurens van de Noort, directeur van Vastgoed Belang, herkent de particuliere beleggers die hij vertegenwoordigt niet in het nieuws. "Mijn leden zijn gebaat bij vastigheid", reageert hij. "Nieuwe huurders zoeken kost tijd en geld. Het is niet aantrekkelijk om dat elke twee jaar opnieuw te doen."

Huisman ziet dat anders. "Het is wel aantrekkelijk voor verhuurders, omdat de huurprijzen dan elke twee jaar omhoog kunnen." Het CBS meldde in september dat bij het aantreden van nieuwe huurders de huurprijs gemiddeld met 9,5 procent steeg ten opzichte van de huurder ervoor. De huur van mensen met een vast huurcontract steeg dit jaar gemiddeld met 2,9 procent.

Een ander kritiekpunt van Van de Noort op het onderzoek is dat Pararius volgens hem een echte 'expat-website' is en dus geen goede afspiegeling van de huurmarkt. "Dat snijdt geen hout", vindt Investico-journalist

Felix Voogt. "Als je in onze data de vijf grote steden - waar de meeste expats wonen - eruit filtert, blijkt dat nog steeds 40 procent van de huurcontracten tijdelijk is."

Flexibilisering

Minister Ollongren laat in een reactie weten dat de wet volgend jaar zomer wordt geëvalueerd. Vooruitlopend daarop bereidt de minister een wetsvoorstel voor, waardoor een tijdelijk contract eenmalig kan worden verlengd met een jaar.

Dat lijkt Van de Noort een goed idee. "We hebben nu twee jaar tijdelijk óf oneindig. Daar moet meer flexibiliteit in komen."

"Dit is een nieuwe stap dat tijdelijke contracten de norm gaan worden, terwijl er geen bewijs voor is dat het werkt", zegt Huisman. "We beginnen in te zien dat de flexibilisering van de arbeidsmarkt te ver is doorgeschooten, maar we doen hetzelfde bij de woningmarkt."

Bron: <https://nos.nl/artikel/2359826-helft-aangeboden-huurcontracten-inmiddels-tijdelijk-flexibilisering-schiet-door>



NOS Nieuws • Economie • 22-02-2020, 15:52 • Aangepast 22-02-2020, 17:20

Zorgen over tijdelijke huur van woningen, steeds meer klachten

Er is te weinig zicht op het aantal tijdelijke huurcontracten in Nederland. Dat zegt Carla Huisman, die daar onderzoek naar deed aan de Rijksuniversiteit Groningen. Ze waarschuwt voor een stille verschuiving van vaste huurcontracten naar overeenkomsten van maximaal twee jaar, wat volgens haar leidt tot meer onzekerheid voor een groeiende groep mensen. Ook de Woonbond, de belangenvereniging voor huurders, maakt zich zorgen.

Vóór de Wet doorstroming huurmarkt, die in 2016 werd ingevoerd, kon een huurder zo lang blijven huren als hij wilde. Dat schrok sommige potentiële verhuurders af. De nieuwe wet moest ertoe leiden dat het verhuren van een woning makkelijker werd, zodat er meer aanbod zou komen.

Maar de realiteit is anders, zegt Huisman. "Er is geen goed landelijk beeld, maar ik zie aanwijzingen dat het de verkeerde kant op gaat, bijvoorbeeld in Amsterdam, waar in 2015 meer dan de helft van de 18- tot 23-jarigen een tijdelijk huurcontract had."

Volgens Huisman neemt het aantal tijdelijke huurcontracten dus toe, maar blijkt nergens uit dat er ook meer woningen zijn bijgekomen. "Bij elke nieuwe huurder kunnen verhuurders bovendien een hogere prijs vragen: zij zijn dan niet gebonden aan de maximale huurverhoging."

Zwakkere positie

Volgens Huisman hebben met name jonge huurders in grote steden vaker een tijdelijk contract en dat kan negatieve gevolgen hebben. "Het betekent dat als je in die periode gedoe hebt over onderhoud, of je je afvraagt of je lasten te hoog zijn, je liever je mond houdt, in de hoop dat je mag blijven. Vindt de huisbaas je lastig, dan wordt het contract niet verlengd."

De Woonbond zegt dat het aantal klachten over tijdelijke huur sinds de nieuwe woonwet toeneemt. Van "bijna niks" naar structureel tien klachten per maand. "Maar het daadwerkelijke aantal ligt hoger denken wij, want niet iedereen kent de Woonbond of weet dat hij of zij een tijdelijk contract heeft", zegt woordvoerder Marcel Trip.

De kans dat het aantal tijdelijke contracten hoger is dan uit de cijfers blijkt, acht de Woonbond bovendien groot. "Voor commerciële verhuurders geldt dat ze dit type contract niet hoeven te registreren, terwijl de prikkel om tijdelijke contracten in te zetten enorm is."

Huren oprekken

Het ministerie van Binnenlandse Zaken verwachtte dat grote professionele verhuurders in de particuliere sector niet zitten te wachten op kortlopende contracten, omdat ze iedere keer kosten moeten maken bij het vinden van een nieuwe huurder en het opstellen van een nieuw contract.

"Dat argument snijdt geen hout", aldus Huisman. "Zeker in de huidige krappe markt zit je niet te wachten op dit soort contracten. Je moet consumenten beschermen." Nu gebeurt dit veel in grote steden als manier om huren flink op te rekken door particuliere verhuurders."

Gepaste aanleidingen

Vastgoed Belang, de grootste belangenvereniging van particuliere beleggers in vastgoed, zegt dat contracten van onbepaalde tijd in de meeste gevallen nog steeds het uitgangspunt zijn.

"Maar sinds 2016 zijn er meer mogelijkheden gecreëerd, dus het is niet gek dat daar met gepaste aanleidingen ook gebruik van wordt gemaakt", zegt directeur Laurens van de Noort. Dat dit niet het uitgangspunt is, heeft volgens hem te maken met de kosten en onrust die een bewonerswisseling veroorzaakt. "En daarbij is niemand gebaat."

Bron: <https://nos.nl/artikel/2324123-zorgen-over-tijdelijke-huur-van-woningen-steeds-meer-klachten>



Het aantal mensen dat in Utrecht op zoek is naar een sociale huurwoning is de afgelopen jaren sterk toegenomen, terwijl het aantal verhuringen in dezelfde periode is gedaald. De slaagkans voor het vinden van een sociale huurwoning lag in 2020 in de regio Utrecht dan ook op slechts 9 procent.

Onderzoeksbureau RIGO heeft in opdracht van 16 Utrechtse gemeenten onderzoek gedaan naar de cijfers van WoningNet. Een aantal aanpassingen in het beleid, zoals het verschuiven van de inkomensgrens, was de aanleiding van de analyse. RIGO heeft gekeken naar de ontwikkelingen tussen 2014 en 2020.

Vraag

In die periode is de vraag naar sociale huurwoningen gegroeid. Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Utrecht is gestegen van 21.400 naar 33.400. In de regio steeg dit van 33.000 in 2014 naar 45.000 in 2020.

In diezelfde periode is het totaal aantal verhuringen gedaald. In de gemeente Utrecht **daalde dat van 2.790 in 2014 naar 2.320 in 2020** en in de regio van 6.220 naar 5.351.

Slaagkans

De slaagkans voor het vinden en accepteren van sociale huurwoningen is ook gedaald. In 2020 heeft 9 procent van de actief woningzoekenden in de regio een huis gevonden. Cijfers over het aantal verhuringen in de gemeente Utrecht ontbreken in het rapport.

Het slagingspercentage is sinds 2014 ieder jaar kleiner geworden. Dat wordt vooral verklaard door de toename van het aantal actief woningzoekenden.

Ook de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2014 gestegen. In 2020 was in de gemeente Utrecht de **gemiddelde inschrijftijd** bij een verhuring **10,3 jaar**. In de regio lag dit op 10,2. De groei van de wachttijd vlakt volgens het rapport de laatste jaren echter wel af.

Loting

Tot slot wordt een deel van de sociale huurwoningen verloot. Dit betekent dat de inschrijfduur geen rol speelt. Het doel hiervan is om starters meer kans te geven. Er is volgens de gemeente afgesproken om meer gebruik te maken van een lotingssysteem, met een maximum van 20 procent van het woningaanbod.

In 2015 en 2016 werd in de gemeente Utrecht zo'n 5 à 6 procent van de sociale huurwoning verloot. In 2020 is dit aandeel gestegen **naar 17 procent**. **Utrecht is hiermee koploper** in de regio, waar het aantal verlootte sociale huurwoningen op 10 procent ligt.

Bron: <https://www.duic.nl/wonen/aantal-utrechters-dat-zoekt-naar-een-sociale-huurwoning-is-toegenomen-terwijl-verhuring-is-gedaald/>

7 april 2020

[impact jongerencontracten](#)

Komt deze alleenstaande moeder straks met kinderen op straat te staan?



“Ik dreig dakloos te raken”, vertelt Jaciënca uit Amsterdam aan De Monitor nog voor de coronacrisis. Haar huurcontract loopt af. Ze krijgt geen urgentieverklaring, vindt geen andere woonruimte en bij familie kan ze niet terecht. Als De Monitor woningcorporatie Rochdale belt, komt die eerst met een mager voorstel: “We hebben heel veel schrijnende gevallen.” Maar dan blijkt er ineens toch iets mogelijk.

De eerste ingepakte verhuisdozen staan al klaar in de hoek van de kleine studio in Amsterdam-Zuidoost. De kinderbedden zijn ingepakt, haar zontjes (één en twee jaar) slapen in tijdelijke opklapbedjes. [Jaciënca](#) (26) moet de woning verlaten, omdat het huurcontract van haar jongerenwoning afloopt, vertelt ze aan De Monitor.

Wachtijd van gemiddeld 16 jaar

Jaciënca's verhaal staat niet op zichzelf. Een grotere groep woningzoekenden komt vanwege de lange wachtlijsten niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdient te weinig voor particuliere huur. Daarom had ze eerder de hoop gevestigd op een urgentieverklaring, want voor de studente *social work* aan de Hogeschool van Amsterdam bleek het ondoenlijk om een betaalbare woning te vinden. De gemiddelde wachtijd in en rond Amsterdam is zo'n zestien jaar.

En andere opties heeft ze niet: “Bij mijn familie kan ik niet terecht. Verder heb ik niemand in mijn netwerk bij wie ik met mijn kinderen kan intrekken.” Omdat ze eind mei 26,5 jaar oud is, bereikt ze de maximumleeftijd voor de jongerenwoning en dient ze, zoals aangekondigd in haar contract, de woning te verlaten. Jaciënca heeft daarom tot vier keer toe een urgentieverklaring aangevraagd bij de gemeente, zo vertelt ze, maar telkens zonder succes. Ook haar aanvraag voor maatschappelijke opvang werd afgewezen.

[Mijn grootste angst is dat mijn kinderen bij mij worden weggehaald, omdat ik ze geen veilige omgeving kan geven.](#)
Jaciënca

“Ik dreig dakloos te worden”, meldt ze aan De Monitor. We spreken haar voor het eerst half maart in verband met ons onderzoek naar [woonproblemen](#). “Mijn grootste angst is dat mijn kinderen bij mij worden weggehaald, omdat ik ze geen veilige omgeving kan geven.”

Van woningcorporatie naar wethouder

Omdat ze via de gemeente niet verder kwam belde ze verscheidene keren de woningcorporatie, maar ook die zei niks voor haar te kunnen betekenen. Tot De Monitor belde voor een reactie op haar verhaal. Toen stelde Rochdale ineens tijd nodig te hebben om Jaciënca's dossier zorgvuldig te kunnen bestuderen. Na enkele dagen kwam een woordvoerder met nieuws: Jaciënca kon drie maanden extra verblijven in haar huidige studio. “We zetten nooit moeders met kinderen op straat”.

De vraag is of Jaciënca binnen drie maanden wel een andere woning kan vinden in de hoofdstad. Jaciënca zelf is er niet gerust op. Ze verbaast zich bovendien over de plotselinge draai die Rochdale aan het verhaal geeft: “Ik vind het raar dat nu ik met het verhaal naar buiten tred er ineens wel iets mogelijk is.”

Over jongerenwoningen:

- In 2019 verhuurde Rochdale 884 woningen met een jongerencontract. Dit jaar wil de woningcorporatie dat opschroeven naar zo'n 2.650 woningen.
- De verhuur is op tijdelijke basis: je mag er maximaal vijf jaar wonen (tot de leeftijd van 26,5). Daarna moet je zelf op zoek gaan naar een ander onderkomen.
- Amsterdam telt in totaal zo'n 11.629 jongerenwoningen, verhuurd door diverse woningcorporaties.

Rochdale zegt nu aan te willen dringen op een urgentieverklaring voor Jaciënca bij de wethouder Wonen van Amsterdam Laurens Ivens (SP). Maar de wethouder laat via zijn woordvoerder weten: “Dat is juridisch gezien niet mogelijk.” In feite is dat niets nieuws, de eerder door Jaciënca aangevraagde urgentieverklaringen werden immers afgewezen, omdat haar kinderen nog niet naar school gaan. Daarbij speelt wellicht een rol dat ze daarom minder plaatsgebonden is.

De wethouder vraagt zich af waarom Rochdale geen huurwoning voor Jaciënca kan regelen. Want, zo vertelt de woordvoerder, naast de urgentieverklaring is er nóg een oplossing voor situaties als die van Jaciënca: iedere corporatie mag vijf procent van haar woningen vrij vergeven, dus los van de wachtlijst. Dat zou toch een geschikte oplossing zijn voor Jaciënca?

Maar de woningcorporatie antwoordt: "We hebben heel veel schrijnende gevallen." Blijkbaar is Jaciënca's situatie niet schrijnend genoeg.

[Er is juridisch misschien toch nog iets mogelijk](#)
Woordvoerder van Rochdale

Belletje

En dan, op het moment dat een artikel over deze ontwikkelingen bij De Monitor in de maak is, komt er een belletje van Rochdale. "Er is juridisch misschien toch nog iets mogelijk", laat de woordvoerder weten. Of we nog even geduld kunnen hebben.

Enkele dagen daarop ontvangen we een e-mail van Rochdale met daarin weer een andere oplossing voor het probleem van Jaciënca: uitstel. "Wij hebben nog een keer naar de zaak van Jaciënca gekeken, en omdat we haar situatie schrijnend vinden, willen we haar uitstel van oplevering geven zodat zij meer tijd heeft voor het vinden van een nieuwe woning. Daar spelen de huidige omstandigheden vanwege de corona-crisis natuurlijk een rol bij. We hebben haar een vaststellingsovereenkomst geboden voor een jaar." En tot slot: "Ondertussen bespreken wij deze casus opnieuw met de wethouder Wonen." (Lees onderaan het artikel de volledige reactie van Rochdale.)

Jaciënca is ontzettend blij met het nieuws, laat ze weten. Ze had het niet meer verwacht. Maar ze beseft goed dat deze uitweg maar een tijdelijke oplossing is: "Ik blijf verder zoeken." De dozen en bedjes laat ze voorlopig nog even ingepakt, in de hoop gauw een nieuwe woning te vinden.

De schriftelijke reactie van Rochdale

24 maart 2020,

We hebben vorige week telefonisch contact gehad over Jaciënca, zij huurt een jongerenwoning voor bepaalde tijd van Rochdale. Dat betekent dat zij maximaal 5 jaar mag wonen (tot de leeftijd van 26,5) in de studentenwoning van Rochdale. Haar contract loopt op 23 april af (26,5 jaar). In federatief verband (alle Amsterdamse woningbouwcorporaties) is afgesproken dat wij jongerenwoningen aanbieden, zodat jongeren kunnen wonen in de stad waar zij studeren. Deze woningen zijn voor bepaalde tijd, omdat we het belangrijk vinden dat er doorstroom is (en de volgende generatie studenten dus ook weer kan wonen in de stad waar ze studeren). Deze woningen worden door ons nooit verhuurd aan gezinnen met kinderen, juist omdat we het belangrijk vinden dat kinderen in een stabiele woonsituatie opgroeien.

Huurders tekenen een contract voor bepaalde tijd. Zij weten dus vooraf dat ze de woning na 5 jaar moeten verlaten en zelf voor nieuwe huisvesting moet zorgen. Dit is ook het geval bij Jaciënca. Wanneer het iemand niet lukt om zelf huisvesting te vinden, zoals het geval van Jaciënca, kan diegene bij de gemeente vragen of hij/zij urgentie kan krijgen. Omdat Jaciënca tot op heden geen urgentie heeft gekregen van de gemeente, en zij met haar kinderen op straat dreigt te komen, hebben wij besloten haar contract 3 maanden te verlengen. Vorige week hebben we Jaciënca aangeboden om de huur 3 maanden te verlengen. Daar is zij mee akkoord gegaan, haar contract loopt nu af in juli 2020.

Daarnaast hebben wij wethouder Ivens (wonen) gevraagd om haar alsnog urgentie te verlenen. We raden Jaciënca aan om ondertussen ook zelf te blijven zoeken naar andere huisvesting binnen of buiten Amsterdam, omdat haar contract over drie maanden afloopt. Er is dus geen sprake van uitzetting, maar van aflopen van een contract. Ieder die een jongerencontract aangaat weet dat dit voor een afgebakende periode is. Dat wordt ook duidelijk met nieuwe huurders besproken, zodat zij tijdig op zoek zullen gaan naar andere huisvesting bij afloop van het contract.

31 maart 2020,

Hoeveel jongerenwoningen heeft Rochdale? In 2019 hebben we 884 woningen verhuurd met een jongerencontract (2% van ons totale aantal sociale huurwoningen), Dit jaar willen we meer woningen gaan labelen voor jongeren, namelijk 6% van ons totale aantal sociale huurwoningen (ca. 2.650).

Hoelang is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Amsterdam (bij alle woningbouwcorporaties dus)? In 2018 was dit 16 jaar.

Volgens het AFWC zijn er in Amsterdam 11.629 jongerenwoningen. Wat betreft onze 5% regeling: De 5% is niet bedoeld om de mensen die tussen wal en schip van urgentiecriteria van gemeente vallen op te vangen. Dat aantal is veel te groot. En het biedt ook geen duurzame oplossing voor de problematiek.

Bron: <https://pointer.kro-ncrv.nl/komt-deze-alleenstaande-moeder-straks-met-kinderen-op-straat-te-staan>

Woningmarkt

Woningzoekers zitten klem: 'Er is gewoon helemaal niets'



Jean-Pierre de Breed woont sinds twee weken in een woning die over zes maanden wordt gesloopt. Beeld Inge van Mill

Ze zwerven niet bij honderdduizenden over de straat, al die Nederlanders die op zoek zijn naar een huis. Maar nijpend is hun situatie vaak wel.

Hanne Obbink 16 oktober 2020, 11:14

Mariëlle van der Stel (43) heeft al het een en ander aan tegenslag achter de rug. Ze is lang ziek geweest en raakte haar baan kwijt. Haar tweede kind, een dochtertje, kreeg na haar geboorte een hersenbloeding. En haar relatie liep ook op de klippen.

En toen had ze dus een ander huis nodig.

Een paar jaar daarvoor had ze zich ingeschreven bij een woningcorporatie, maar die heeft lange wachtlijsten, en een urgentieverklaring werd haar geweigerd. Een jaar lang woonde ze nog met haar ex-partner onder één dak, toen schoten haar ouders te hulp.

Nu woont ze in een huis met een huur van 1000 euro per maand, veel te veel voor haar. Dat kan alleen omdat haar ouders haar financieel ondersteunen. En het is ook nog eens te klein. "Het heeft een slaapkamer te weinig, en geen tuin of balkon. Dat zou voor mijn dochter wel heel fijn zijn."

Nog steeds is ze dagelijks bezig met haar zoektocht naar iets beters. Ze heeft weer een baan, drie dagen per week in de wijkzorg. Meer werken en dus meer verdienen kan niet, want haar dochter met een beperking heeft veel zorg nodig. En ze wil niet uit Noordwijkerhout weg, want daar wonen ook haar ouders - die regelmatig oppassen op de kinderen - en haar ex-partner.

'Moet ik dan een rijke vent zoeken?'

"Maar er is gewoon helemaal niets. Ik heb net nog gekeken op de site van de woningcorporatie: twee eenpersoonsappartementen, dat was alles." Ze hoopt dat het via-via lukt. Laatst via een klasgenoot van haar zoon: die wist van een achterbuurvrouw die vertrok. "Ik heb me laten voordragen als nieuwe huurder, mijn ouders wilden wel garantstaan. Maar de verhuurder wilde geen garantstelling door derden."

Het bezorgt haar stress. "Ik zit vast. En ik vind het ook niet eerlijk. Omdat ik meer dan 730 euro huur betaal, krijg ik geen huurtoeslag, mensen met een vergelijkbaar inkomen in een sociale huurwoning wel. Daardoor ben ik afhankelijk van m'n ouders, en dat wil ik niet. Moet ik dan een rijke vent zoeken?"

De zoektocht van Mariëlle van der Stel staat niet op zichzelf. Volgens recente berekeningen heeft Nederland een tekort aan 331.000 woningen. Dat betekent niet dat er honderdduizenden mensen op straat rondzwerven - hoewel het aantal daklozen groeit - maar wel dat velen wonen in een huis dat niet bij hen past.

De politiek begint nu in te zien dat er iets moet gebeuren. Op Prinsjesdag kondigde minister Kajsa Ollongren maatregelen aan om nieuwbouw te bevorderen. Maar het zal nog jaren duren voordat dat effect heeft, en veel mensen hebben nú een huis nodig.

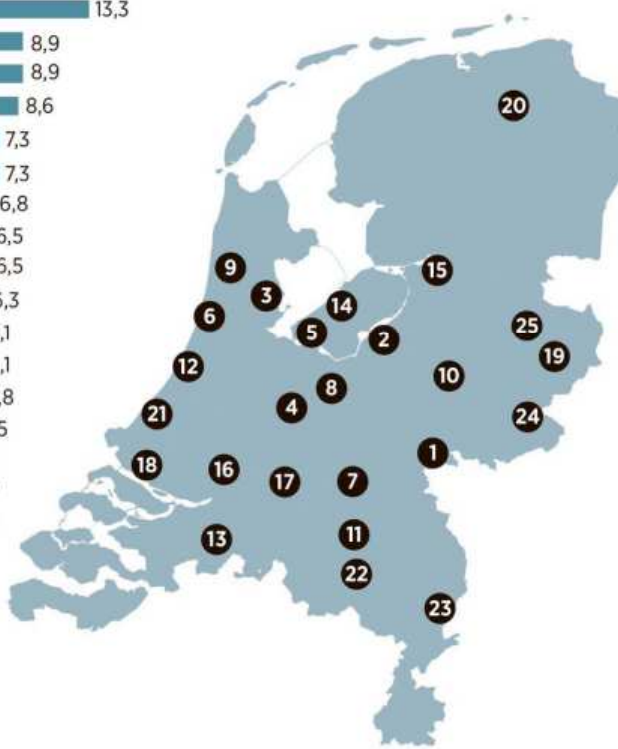
Zoeken in het grijze circuit

"Er zitten veel mensen bij die een onverwachte gebeurtenis hebben meegemaakt", zegt Frank Wassenberg, die zich bij kennisinstituut Platform 31 bezighoudt met de woningmarkt. "Mensen die net gescheiden zijn of hun baan zijn kwijtgeraakt en daardoor de huur of hypotheek niet meer kunnen betalen."

Maar het is lang niet altijd iets onverwachts waardoor mensen op zoek gaan naar een huis. Jongeren die het huis uitgaan, somt Wassenberg op, net afgestudeerden die moeten verhuizen voor hun eerste baan, asielzoekers die een verblijfsstatus krijgen, ouderen die kleiner willen wonen, 'maar niet half zo groot voor de dubbele prijs'.

Wachttijden voor een woning in de sociale sector

inschrijfduur in jaren, 2017



©TROUW | BRON: RAAD VOOR DE LEEFOMGEVING EN INFRASTRUCTUUR

Vooraf de 'spoezoekers', mensen die echt snel onderdak nodig hebben, zoeken het soms in het grijze circuit. Platform 31 deed vorig jaar onderzoek naar vakantieparken op de Veluwe en ontdekte dat daar tussen de 6000 en 9000 mensen wonen. Als dat een afspiegeling is van het landelijke beeld gaat het in heel Nederland om 60.000 tot 80.000 mensen. Daar zitten veel ouderen bij die nog een flatje in de stad aanhouden, maar ook arbeidsmigranten en mensen die liever 'onder de radar' leven.

Wassenberg spreekt van het 'souterrain van de woningmarkt'. Zeker in de steden neemt de ruimte in dat souterrain af. Veel steden liggen er beter bij dan voorheen: sloop- en kraakpanden zijn er minder en door betere controle is ook het aantal huisjesmelkers en louche pensions teruggedrongen. "Al dat woningaanbod was misschien ongewenst", zegt Wassenberg, "maar het bood wel een vangnet."

Als je veel geld hebt

Emma Vermaase (22), student aan de fotovakschool, had op haar zeventiende het huis wel uit gewild om in Amsterdam te gaan wonen. Kansloos, zag ze al snel in. Tot ze anderhalf jaar geleden 'via een oude vriend van mijn vader en daar de dochter van' terecht kon in een huis in Amsterdam-Zuid dat ze deelde met twee anderen. Ruim 700 euro voor een kamer van negen vierkante meter plus gemeenschappelijke ruimtes. Niet ongewoon in Amsterdam.

Maar de hoofdhuurster wilde weg en zegde de huur op, dus toen begon een nieuwe zoektocht, deze keer naar een woning waar ze kon samenwonen met haar vriend - die ergens in onderhuur woonde. Ze stond al ingeschreven bij twee websites van corporaties, Woningnet en Studentenwoningweb - 'Maar ja, ik ben bijna afgestudeerd' - maar daar zijn de wachtlijsten lang. Een commerciële site waar je een paar tientjes per maand betaalt om je te mogen melden voor aangeboden woningen leverde ook niets op. Net zo min als Facebook.

Ten slotte nam ze een makelaar in de arm, tegen 30 euro inschrijfgeld. Die stuurde mailtjes met het woningaanbod, ging mee met bezichtigingen, kwam op de proppen met een geschikt huis in de Jordaan en regelde ook het papierwerk. Haar vader staat garant voor de huur, 1300 euro all-in voor 45 vierkante meter, en de makelaar kreeg voor zijn diensten één maand kale huur. Nu wonen ze er. "Heel gezellig, in een leuke buurt."

Haar conclusie: "Makkelijk was het niet. Als je veel geld hebt, dán is het makkelijk."

Ook het verhaal van Emma Vermaase is verre van bijzonder. Iedereen die voor het eerst een woning zoekt, heeft het lastig, behalve wie veel geld heeft. Het ministerie van binnenlandse zaken en de verenigingen van makelaars, van woningcorporaties en van banken wijdden er eind september zelfs een 'week van de starter' aan, met een website vol goede raad.

Wrang soort lachlust

Hoewel, goede raad? Op Twitter wekten de adviezen een wrang soort lachlust op. Als je een huis wil kopen, is het fijn als je geen studieschuld hebt. Oké, maar waar moet je dan in je studietijd van leven? En: zorg dat je alvast wat spaart voor een koophuis. Fijn, maar hoe doe je dat als je een torenhoge huur betaalt? En: je wilt misschien in Amsterdam wonen, maar kijk eens verder, Nieuwegein kan ook erg leuk zijn. Yeah, right.

Lang niet iedereen heeft 'toegang tot de stad', schreef de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur begin deze maand - maar wat de RLI beschrijft, geldt niet alleen in de steden. Bijna overal is het aantal sociale huurwoningen gedaald en zijn de wachttijden opgelopen. Woningzoekenden in Amsterdam en Utrecht staan gemiddeld bijna negen jaar ingeschreven en tussen het tijdstip dat zij daadwerkelijk gaan zoeken en het vinden van een woning ligt vijf jaar. In Almere, Haarlem, Den Bosch of Amersfoort is het niet veel beter.

Wie net te veel verdient om voor sociale huur in aanmerking te komen, kan zelden in een koopwoning terecht, want die zijn veel te duur - niet voor niets is het aantal twintigers en dertigers onder de huizenkopers in jaren niet zo laag geweest. Voor deze groep rest dus alleen de huurmarkt in de vrije sector. Daar gelden geen wachttijden, maar zijn de huurprijzen fors. Niet zo vreemd, stelt de RLI, dat het aantal jongeren tussen de 20 en 24 jaar dat nog bij hun ouders woont al tien jaar gestaag toeneemt.

Bij de Woonbond, de belangenbehartiger van huurders en woningzoekenden, merken ze dat de verhuurders nu vaak de bovenliggende partij zijn. "Er gaat veel mis", zegt woordvoerder Marcel Trip. "Er worden soms veel te hoge huren gevraagd, dat kan helaas gewoon. Zeker op de commerciële huurmarkt zitten er rotte appels tussen. Verhuurders die bijvoorbeeld weinig aan onderhoud doen, en beginnen met pesterijen of intimidatie als huurders daarover klagen."

'Woelige tijden, ja'

Toen Jean-Pierre de Breed (57), wijkziekenverzorgende in Den Haag, vijf jaar geleden brak met zijn vriendin, leek hij zich over zijn huisvesting weinig zorgen te hoeven maken. Via een makelaar kon hij een huis huren dat al een tijdje te koop stond. "Iets boven mijn budget, maar ik had wat reserves."

Toch ging het mis. De eigenaar van het huis bleek de hypotheek niet te betalen en uiteindelijk moest De Breed er daardoor uit. Hij woonde een paar maanden in een vakantiehuisje, vond opnieuw een huurhuis, kreeg een burn-out, liet een tijdlang na de huur te betalen en werd ten slotte zijn huis uitgezet.

Daarna kon hij anderhalf jaar lang anti-kraak wonen, in een huis waarvoor hij later ook een tijdelijk huurcontract kreeg. Daar moest hij per 1 oktober uit. Hij dreigde opnieuw op straat gezet te worden.

Tot hij de Bond Precaire Woonvormen erbij haalde, een club die zich inzet voor mensen die in de knel zitten vanwege de onzekerheden op de huurmarkt. Die wist Tweede Kamerleden in te schakelen: in Kamervragen herinnerden SP, GroenLinks en PvdA minister Ollongren aan haar uitspraak dat huissuitzettingen in coronatijd voorkomen moeten worden.



Jean-Pierre de Breed vond via een makelaar een woning, wel iets boven zijn budget. Beeld Inge van Mill

Ten slotte bood de betrokken woningcorporatie hem alsnog een andere woning aan, op het nippertje. Voor zes maanden, want daarna wordt het huis gesloopt. Andere woningen aan zijn portiek zijn al dichtgetimmerd. "Woelige tijden, ja", zegt De Breed. Ook voor zijn kinderen, die hij binnenkort weer hoopt te kunnen ontvangen. "Die hebben hier ook wel iets van meegekregen, dat zie je alleen al aan hun schoolcijfers."

Actievoeren kan helpen, zegt Abel Heijkamp van de Bond Precaire Woonvormen. "Mensen denken vaak: als ik maar braaf doe wat er van me gevraagd wordt, komt het wel goed. Maar zo werkt het niet."

Volgens Heijkamp is het aantal huissuitzettingen terug op het niveau van voor de coronacrisis. Die uitzettingen zijn het gevolg van 'de flexibilisering van de woningmarkt', zegt hij, van bewust beleid. Nu flexbanen gewoon zijn geworden op de arbeidsmarkt, vond het vorige kabinet, moet ook wonen flexibeler geregeld worden. Eerder nog noemde minister Ollongren flexwonen 'niet de oplossing, wel een goede aanvulling' voor de woningmarkt. Heijkamp ziet vooral dat er 'een groeiende klasse van huurders zonder rechten' is ontstaan. "Maar wonen is een recht."

Kostendelersnorm

Zolang het woningtekort niet is opgelost, zijn er in de praktijk grenzen aan dat recht. Voor al die mensen die iets groters zoeken, of iets wat ze beter kunnen betalen of iets waar ze niet binnenkort uit hoeven, blijft het dus voorlopig behelpen.

Toch kan er in de tussentijd wel iets worden gedaan, zegt Wassenberg van Platform 31: bestaande woningen moeten 'efficiënter' benut worden. Hij geeft een voorbeeld: de kostendelersnorm. Die houdt in dat mensen in

de bijstand gekort worden op hun uitkering als ze iemand anders in huis nemen. Daarom zitten ze liever met een leegstaande kamer dan dat ze een huurder nemen. Niet efficiënt, zegt Wassenberg.

Daarnaast wijst Wassenberg op het beleid van veel steden tegen 'verkamering', het opdelen van woningen in afzonderlijke woonruimtes voor bijvoorbeeld studenten. "Dat komt de leefbaarheid niet ten goede, denken stadsbesturen. Maar verkamering zorgt wel dat er in zo'n huis drie of vier mensen kunnen wonen in plaats van één."

Nederland telt 7,8 miljoen woningen, redeneert Wassenberg. Vorig jaar kwamen er 77.000 bij, dat is dus 1 procent erbovenop. "Waarom zou je de oplossing verwachten van die ene procent, en niets doen met die andere 99?"

Bron: <https://www.trouw.nl/economie/woningzoekers-zitten-klem-er-is-gewoon-helemaal-niets~bd95dff2/>

In de strijd om een woning verzuipt de solidariteit

Woningmarkt De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie komt er in aanmerking voor een sociale huurwoning? Jongeren of ouderen? Starters of statushouders? [Gwen van Eijk](#) wil een andere visie op huisvesting.

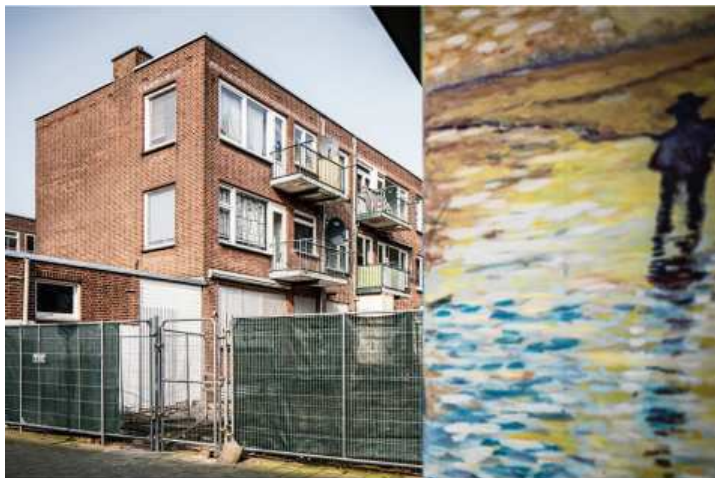


Foto Frank Hanswijk



Op 8 mei protesteerde actiegroep Niet Te Koop voor de 34ste keer tegen de verkoop van een sociale huurwoning in Amsterdam. **Tussen 2011 en 2019 slonk het aandeel corporatiewoningen in die stad van 48 naar 40 procent van de woningvoorraad.** Amsterdammers staan zo'n vijftien jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

Ook de gemeente is ongelukkig met de verkoop en kondigde onlangs aan zelf corporatiewoningen te willen opkopen om te voorkomen dat deze in de vrije sector belanden. **In heel Nederland verkochten woningcorporaties tussen 2009 en 2020 ruim 236.000 woningen,** zo blijkt uit cijfers van het kadaster, vooral aan de zittende huurders of starters, maar sinds 2015 steeds vaker aan beleggers.

Vaak wijzen woningcorporaties naar de verhuurderheffing; deze belasting op sociale huurwoningen werd in 2013 ingevoerd als bezuinigingsmaatregel. Daardoor zouden de corporaties te weinig geld overhouden voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

Het aantal sociale huurwoningen neemt dus af, terwijl de prijs van particuliere huurwoningen toeneemt. Te veel mensen kunnen zich zo'n dure particuliere huurwoning niet veroorloven. Er moet dus iets gebeuren. Zeker, er moet meer woonruimte worden geschapen, door leegstaande gebouwen beter te benutten en waar nodig bij te bouwen.

Maar de wooncrisis vereist meer dan dat; we moeten ook het volkshuisvestingsbeleid drastisch veranderen. Sinds de jaren negentig heeft de overheid het woonbeleid **voor een groot deel overgeheveld naar de vrije markt.** Dat heeft geleid tot tal van negatieve effecten.

Nu ook starters maar moeilijk een koopwoning kunnen bemachtigen, is er volop aandacht voor investeerders die woningen weg kapen en voor de gevolgen van buy-to-let-constructies (kopen om te verhuren). In 2020 kochten investeerders maar liefst een derde van de woningen in de vier grote steden. Onder hen bevonden zich buitenlandse investeerders. Onder de laatste minister voor Wonen, Stef Blok (VVD), startte het rijk een campagne om buitenlandse investeerders naar onze woningmarkt te lokken. Voor kleine beleggers kan een eigen woning, of een tweede of derde woning om te verhuren, een boterham voor later zijn of een leuk extraatje. Woningen zijn een langtermijninvestering zonder al te grote risico's.

Ook voor particulieren is een koopwoning een slimme investering. Wie een koophuis bezit, wordt vanzelf rijker, geholpen door de stijgende woningwaarde en het woonbeleid. Want het bezit van een eigen woning wordt niet alleen geïdealiseerd en gestimuleerd maar ook gesubsidieerd.

Met alle gevolgen van dien: de hypotheekrenteaftrek en recent de eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting, bedoeld om starters te helpen, stuwen zowel de woningprijzen als de hypotheekrentes verder omhoog.

Het overheidsbeleid ter promotie van het eigenwoningbezit heeft volgens sociaal geograaf Barend Wind **geleid tot groeiende vermogensongelijkheid.** Ook journalist Hans de Geus, **die onlangs een boek over de wooncrisis schreef,** ziet een 'tweekastenmaatschappij' ontstaan. Want **de mensen die niet kunnen kopen, komen er steeds bekaaiders vanaf.** Sociale huurwoningen worden schaarser en huurwoningen op de vrije markt worden duurder. Bovendien worden **steeds meer** particuliere huurwoningen (vorig jaar bijna de helft) **alleen tijdelijk verhuurd,** waardoor **steeds meer huurders in woononzekerheid verkeren,** terwijl verhuurders bij elke nieuwe huurder de huren kunnen verhogen, waardoor particuliere huurwoningen nog onbereikbaar worden.

De benarde positie van huurders bevestigt dat een huurwoning 'weggegooid geld' is, en een huurder dief van de eigen portemonnee.

Bouwen voor de allerarmsten

Ondertussen is huisvesting door woningcorporaties weer een sociaal vangnet geworden, dat door de strengere inkomensregels alleen nog toegankelijk is voor de laagste inkomensgroepen. Dat was niet altijd zo. In 1901 stelde de Woningwet arbeiders in staat om met overheidssteun woningbouwverenigingen op te richten. Al snel moesten gemeenten bijspringen om woningen voor de allerarmsten te bouwen - het begrip 'volkshuisvesting' werd geïntroduceerd. Tijdens de wederopbouw en daarna de stadsvernieuwing ontwikkelden de gemeentelijke woningbedrijven zich echter tot de belangrijkste woningbouwers, voor de allerarmsten én voor de middenklasse.

Tijdens de liberaliseringsgolf van de jaren tachtig werd de verantwoordelijkheid voor huisvesting naar de markt geschoven. In 1997 moesten gemeentelijke woningbedrijven verzelfstandigen - voortaan heetten ze woningcorporaties. Woningcorporaties verkochten een deel van hun woningen aan beleggers, waardoor de particuliere huursector groeide. Daarop moest 'middenhuur' worden gebouwd, voor mensen die niet in aanmerking komen voor de sociale sector maar ook niet kunnen kopen. Pas in 2013 werd de verhuurdersheffing ingevoerd. Volgens stadsgeograaf Cody Hochstenbach was de verhuurderheffing dan ook [geen gewone bezuinigingsmaatregel](#), maar past ze in een lange trend van liberalisering van de woningmarkt.

Na een reeks financiële schandalen en een parlementaire enquête naar de corporatiesector volgde de herziening van de Woningwet in 2015. Het rijk bedong dat woningcorporaties terug moesten naar hun 'kerntaak': het huisvesten van mensen met lage inkomens of mensen die om andere redenen geen woning op de markt vinden.

En zo zijn we honderdtwintig jaar na invoering van de Woningwet in zekere zin weer terug bij af: mensen moeten in principe zelf voor hun huisvesting zorgen, de overheid ontfermt zich alleen over de allerarmsten. Zoals alle sociale voorzieningen, is ook een sociale huurwoning van een recht tot een gunst verworden. Tegelijk is sociale huisvesting voor lage inkomensgroepen synoniem geworden voor sociale problemen. Zo raakt de sector ook gestigmatiseerd.

Minder sociale problemen, meer leefbaarheid

Gelijktijdig met de verzelfstandiging van de corporaties, in de jaren negentig, deed het 'mengingsideaal' zijn intrede: buurten met veel sociale huurwoningen werden 'geherstructureerd' door een deel van de sociale huurwoningen te verkopen of te slopen en te vervangen door duurdere huur- en koopwoningen, met als doel minder sociale problemen en meer leefbaarheid. Het omgekeerde, sociale woningen bouwen in betere buurten, gebeurde uiteraard niet.

Dat mengingsideaal is niet iets van gisteren. In Rotterdam bijvoorbeeld, worden nog altijd goedkopere woningen gesloopt of gerenoveerd, waarna ze worden opgewaardeerd. Het streven om 'wijken in balans' te brengen gaat ten koste van lagere inkomensgroepen.

En dat is niet het enige probleem. Scheefwoners (mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning) moeten plaatsmaken voor de 'echte' doelgroep - ook als zij de hoge particuliere huren niet kunnen betalen. Ouders met een bijstandsuitkering zetten hun volwassen kinderen op straat, uit vrees voor de 'samenwoonkorting'. Daklozen moeten eerst 'aan zichzelf' werken voordat ze een dak boven hun hoofd krijgen. Mensen met lichamelijke beperkingen wonen in voor hen ongeschikte huizen. Sociale huurders moeten verhuizen als een gemeente op hun woonplek duurdere woningen wil bouwen.

Rechtse politieke partijen die medeverantwoordelijk zijn voor de inkrimping van de sociale voorraad, grijpen de woningnood aan om xenofobe standpunten te verkondigen: zij vinden het 'oneerlijk' dat statushouders voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Het lijkt zijn vruchten af te werpen. Vorige week werd bekend dat het woningcorporaties en gemeenten niet lukt om locaties te vinden voor de bouw van 20.000 flexwoningen, bedoeld voor starters, statushouders en mensen die tijdelijk een dak boven hun hoofd nodig hebben, vanwege verzet uit de samenleving.

De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie heeft het meeste recht op een woning: jongeren, ouderen, starters, particuliere huurders, mensen met beperkingen? De 11.000 statushouders die het komende half jaar moeten worden gehuisvest, de 36.000 daklozen, de naar schatting 250.000 arbeidsmigranten uit Oost- en Zuid-Europa die nu via hun werkgever worden gehuisvest maar die hun woonruimte verliezen zodra ze hun werk kwijtraken?

In Den Haag verzette een buurt zich tegen de huisvesting van zestig dakloze mensen in een leeg verpleeghuis. In Tilburg stapten buurtbewoners naar de rechter om een 'Polenhotel' voor 700 arbeidsmigranten tegen te houden.

De strijd om woonruimte ondermijnt de solidariteit.

Wonen is een gunst

Hoe zien we huisvesting? Natuurlijk, huisvesting betekent allereerst een fijne plek om te wonen. Maar huisvesting is ook handelswaar, een veilige investering, een boterham voor later. En sociale huisvesting is een gunst, voor hen die echt zelf geen woning kunnen bemachtigen. Maar verwacht geen luxe: de mooiste woningen worden verkocht, nieuwe woningen worden steeds kleiner, op de 'toplocaties' hebben projectontwikkelaars het voor het zeggen en zij zien geen business case in betaalbare woningen. Deze dominante beleidsvisies op huisvesting hebben het zicht ontnomen op wat huisvesting in de eerste plaats is: een basisbehoefte.

Om de wooncrisis op te lossen is het niet voldoende om meer woningen te bouwen, al gebeurt het nog zo slim, snel, tijdelijk of *tiny*. Er moet niet alleen voldoende beschikbare woonruimte zijn, maar ook de betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid moeten worden gegarandeerd. Een nieuwe minister voor Wonen helpt niet, als die onze huurwoningen aanprijst als beleggingsobjecten bij internationale investeerders. De terugkeer van een minister van Volkshuisvesting kan een eerste stap naar een oplossing zijn, maar alleen als diens visie op huisvesting fundamenteel wijzigt.

Erken huisvesting als een grondrecht, [zei het Europarlement](#) in januari tegen overheden, en beperk de financiële activiteiten die het recht op huisvesting ondermijnen. En laat daarbij geen misverstand bestaan: uitvoering geven aan het recht op wonen vereist niet alleen bescherming tegen de uitwassen van marktwerking maar ook tegen de perverse effecten van decennialang woonbeleid dat dit recht niet heeft gerespecteerd.

Gwen van Eijk is stadssocioloog en werkt aan de afdeling Criminologie van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Ze is mede-initiatiefnemer van Recht op de stad, een actiegroep voor beter en eerlijker woonbeleid in Rotterdam.

Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/05/14/in-de-strijd-om-een-woning-verzuipt-de-solidariteit-a4043591>



Dit is wat een alleenstaande te wachten staat als hij een sociale huurwoning wil: een moedeloos vooruitzicht



▲ Sociale huurwoningen in de Utrechtse wijk Kanaleneland © Shouy Careman

Alleenstaanden komen het moeilijkst aan een sociale huurwoning in de regio Utrecht. Hun kansen zijn de afgelopen zes jaar fors geslonken, blijkt uit de nieuwste cijfers van Woningnet.

Mathijs Steinberger 17-05-21, 06:57 Laatste update: 17-05-21, 08:02

Dat de wachttijden voor sociale huurwoningen in Utrecht en omliggende gemeenten hard zijn gestegen, haalt regelmatig het nieuws. Nu zijn er ook meer gedetailleerde cijfers over de groep mensen die een sociale huurwoning zoekt, hun slaagkansen en de manier van toewijzen. In opdracht van de gemeenten heeft onderzoeksbureau RIGO de cijfers tussen 2014 en 2020 op een rijtje gezet en geanalyseerd.

Eerst de wachttijden. Het gemiddelde aantal jaar inschrijftijd dat nodig is voor een sociale huurwoning is gestegen van bijna acht naar ruim 10 jaar. Stichtse Vecht (11,4 jaar) en Nieuwegein (12,6) gingen in 2020 aan kop, in Wijk bij Duurstede (8,8) is het relatief gunstig. Het aantal beschikbare huurwoningen daalde de afgelopen jaren. Daarbij komt een steeds groter deel niet in een advertentie op Woningnet, maar wordt op een andere manier toegewezen. Het gaat om onder andere mensen die uit de maatschappelijke opvang komen en statushouders.

tabel 3-9 Wachttijden per gemeente per jaar, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bunnik	6,7	9,2	8,6	10,8	11,7	12,5	9,8
De Bilt	8,8	8,9	8,4	9,9	11,0	9,7	10,8
De Ronde Venen	9,5	8,0	8,0	8,0	8,2	9,8	9,9
Houten	8,7	8,6	8,6	8,7	8,6	9,3	9,6
IJsselstein	8,8	9,7	8,7	9,4	10,7	9,9	10,0
Lopik	5,8	6,6	5,6	6,8	6,9	7,0	8,1
Montfoort	8,1	7,0	6,7	7,4	8,7	9,5	8,3
Nieuwegein	7,8	8,3	8,4	9,6	10,0	10,1	12,6
Oudewater	8,1	8,8	6,2	8,0	10,0	6,8	9,2
Stichtse Vecht	8,0	8,6	9,2	10,3	11,6	10,8	11,4
Utrecht	8,0	9,0	9,5	10,2	10,4	10,6	10,3
Utrechtse Heuvelrug	6,7	7,7	8,4	8,8	9,2	9,3	9,7
Vijfheerenlanden (Vianen)	8,7	8,6	8,0	9,2	12,5	9,8	10,4
Wijk bij Duurstede	6,6	7,7	8,0	8,3	8,5	8,7	8,8
Woerden	7,2	8,6	8,0	8,4	8,6	9,7	10,2
Zeist	6,6	7,2	7,4	8,4	9,1	9,1	9,6
Regio Utrecht	7,8	8,6	8,7	9,3	10,0	9,9	10,2

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

▲ Wachttijden per gemeente in de regio Utrecht © Rapport Woonruimteverdeling in de U16, RIGO

Tegelijkertijd groeide de groep woningzoekers fors. In 2020 waren er 45.000 mensen bij Woningnet ingeschreven die actief op zoek waren naar een huis. De gemiddelde slaagkans voor de actieve zoekers daalde van 17 naar 9 procent.

Er zijn vooral meer alleenstaanden die een sociale huurwoning willen. De **kansen** van zogeheten **eenpersoonshuishoudens** zijn daarom **het laagst**: slechts acht procent.

Gemeenten kunnen regels opstellen om de doorstroming te bevorderen of bepaalde groepen grotere slaagkansen te geven. In Utrecht worden bijvoorbeeld relatief veel vrijkomende woningen verloot. De inschrijfduur is dan niet bepalend, waardoor starters meer kans maken. De sleutel van 85 procent van de lootwoningen komt nu bij starters terecht.

Op basis van het rapport gaan de 16 Utrechtse gemeenten bekijken hoe ze de toewijzingsregels gaan aanpassen.

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/dit-is-wat-een-alleenstaande-te-wachten-staat-als-hij-een-sociale-huurwoning-wil-een-moedeloos-voorzicht~a4d99b55/>



▲ Andrea Visser (26) is hard op zoek naar een woning in Gouda. Zij mag in een nieuw appartement aan Spoorzone gaan wonen. Nu werkt ze nog bij haar ouders in de tuin, straks hopelijk op haar eigen balkon

Uniek: jongeren uit Gouda krijgen voorrang bij nieuw woonproject

Jongeren in Gouda krijgen voorrang bij de toewijzing van de ruim tweehonderd nieuwbouwwoningen in de Spoorzone. Omdat juist 18- tot 28-jarigen van Goudse komaf massaal in de knel komen op de overkookende woningmarkt, geeft de gemeente hen complete voorrang op woningzoekenden uit andere plaatsen. En dat is uniek.

Florine Nesselaar 20-07-21, 06:30 Laatste update: 20-07-21, 18:14

De woningnood in Gouda is groot. "Meer dan zesduizend jongeren zijn op zoek naar een huurwoning. In Gouda slaagt maar 3,7 procent van de jongeren erin om binnen een jaar een huurwoning te bemachtigen", zegt wethouder Rogier Tetteroo (Ruimtelijke ordening, PvdA).

Daarom worden op korte termijn 223 appartementen gebouwd in de Goudse Spoorzone, het 1828-concept. De woningen zijn bedoeld voor werkende jongeren van 18 tot 28 jaar en gaan uit van een nieuw concept dat tot nog toe alleen in Haarlem en Overveen wordt toegepast.

Voor Gouwenaren

Uniek aan het concept is het idee dat Goudse jongeren honderd procent voorrang krijgen. "Bij de eerste verhuur is het een hard criterium om van Goudse komaf te zijn. Als de verhuurder woningen drie keer te huur heeft aangeboden en nog niet gevuld krijgt met Goudse woningzoekenden, mogen ze worden toegewezen aan woningzoekenden uit andere plaatsen", stelt Tetteroo.

Dat is volgens de wethouder afgesproken, omdat er zoveel woningzoekende jongeren in Gouda zijn. Huurders krijgen in dit project een huurcontract voor vijf jaar. "In theorie zouden hier de eerstkomende vijf jaar alleen Goudse jongeren kunnen komen te wonen. Maar als jongeren tussentijds weer verhuizen, zullen de vrijkomende woningen 'om de beurt' worden toegewezen aan Goudse- én jongeren van elders."

Tijdelijk

Dat Goudse jongeren voorrang krijgen is mogelijk omdat de gemeente de grond waar de woontorens komen verkoopt. Daarnaast gaat het bij project 1828 om tijdelijke huurcontracten. De woningen vallen daarmee niet onder de huisvestigingsverordening.

Voor de 26-jarige Andrea Visser uit Gouda is dat goed nieuws. Visser studeerde drie maanden geleden af, werkt full time en woont nog bij haar ouders. "In mijn studentenperiode was ik hard op zoek naar een eigen kamer. Maar er was weinig en het was te duur. Ik kon net m'n studie betalen, laat staan een woning."



▲ Een impressie van project 1828 in de Goudse Spoorzone. © Ernest van der Meijde

Visser koos er voor dan maar bij haar ouders te blijven wonen. Nu heeft ze een baan, maar is het nog steeds lastig om iets betaalbaars te vinden. "Ik ben hard op zoek, maar het is niet te doen in Gouda."

Jongeren stromen weg

Dat Goudse jongeren voorrang krijgen, spreekt Visser aan. "De jongeren stromen door naar grote steden, omdat hier te weinig opties zijn. Daarom is het extra belangrijk dat juist zij voorrang krijgen. Ik ben blij dat deze optie er is", aldus Visser. Zij is haar plekje in één van de woontorens, als lid van het woonpanel, zo goed als zeker. "Zolang ik het contract voor mijn 29ste kan tekenen, kan ik er nog vijf jaar wonen."

Gemeenteraadslid Sophie Heesen, die met haar 21 jaar zelf onder de jongeren van Gouda valt, vindt het project 'ontzettend belangrijk.' "Ik ben blij dat deze stap wordt gezet. Goudse jongeren die net werken, hebben te maken met veel tekorten. Met dit project vergroot je de kans dat de jongeren zich vormen in Gouda."

Concept 1828

Het concept 1828 gaat uit van een- en tweekamer jongerenwoningen met eigen keuken en badkamer in combinatie met gedeelde ruimtes, zoals een gezamenlijke woonkamer en een ruimte die gebruikt kan worden voor filmavonden of cursussen.

Wie in de appartementen van 25 vierkante meter trekt, betaalt 600 euro per maand. De grotere woningen kosten maandelijks 850 euro. Wie 28 jaar wordt, kan zijn contract uitzitten, maar niet blijven hangen.

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/uniek-jongeren-uit-gouda-krijgen-voorrang-bij-nieuw-woonproject~aa4b0e4d/>

Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale duur; toch (nog) mogelijk?!

18 - 01 - 2019

Sinds de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt per 1 juli 2016, is het mogelijk woonruimte voor bepaalde tijd te verhuren. Huurders hebben dan geen huurbescherming. In de praktijk wordt echter veel gebruik gemaakt van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur. Is dat (nog) wel mogelijk onder de nieuwe regels? Lees mijn blog met de eerste jurisprudentie hierover.

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd

Bij verhuur van woonruimte voor bepaalde tijd onder de Wet doorstroming huurmarkt heeft de huurder geen huurbescherming. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het einde van de bepaalde tijd. Voor beëindiging van de huurovereenkomst is geen opzegging vereist. De verhuurder moet de huurder alleen tijdig in kennis stellen van het eindigen van de huur: niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk één maand voor het einde van de bepaalde tijd.

Huurovereenkomst onbepaalde tijd met minimale duur

In de praktijk werd én wordt veel gebruik gemaakt van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur van bijvoorbeeld één jaar. De verhuurder heeft daarmee de garantie dat de huurder in ieder geval voor één jaar gebonden is. Bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd geldt dit niet: de huurder kan namelijk tegen iedere betaalperiode (van doorgaans een maand) opzeggen.

Afwijking van de wet: nietig

Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur, wordt afgeweken van de wet. De huurder kan immers niet tussentijds opzeggen, terwijl dit op grond van de wet wel kan. De wet bepaalt echter dat iedere afwijking van de wet nietig is. Kortom: een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur is nietig?

Bepaalde tijd of minimale duur overeengekomen?

In een zaak bij de rechtbank Noord-Nederland waren partijen een minimale periode van 12 maanden overeengekomen. Partijen konden op grond van de overeenkomst niet tussentijds opzeggen. De verhuurder meende dat sprake was van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die met de kennisgeving van rechtswege was geëindigd. De huurder meende dat sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (met een minimale duur van 12 maanden).

Eerste jurisprudentie: minimale duur mogelijk

De kantonrechter in Groningen oordeelt bij vonnis van 19 december 2017 (17-1-2019 gepubliceerd) dat het ook na de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt, mogelijk is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur af te sluiten. De wetgever heeft volgens de kantonrechter niet de bedoeling gehad deze mogelijkheid uit te sluiten. Een bijzondere uitspraak, want de Minister heeft op [3 februari 2017](#) nog aangegeven dat bepalingen waarbij van de wet wordt afgeweken nietig zijn.

Voor meer informatie over verhuur van woonruimte kunt u contact opnemen met Guy de Wijkerslooth.

Bron: <https://www.bvdv.nl/huurovereenkomst-onbepaalde-tijd-minimale-duur-nog-mogelijk/>

Link: ECLI:NL:RBNNE:2017:4921 (zie volgende pagina's)

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 gezien, 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>

de Volkskrant

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/>

Verhuurders gebruiken ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurcontracten

31 augustus 2021



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. Dat blijkt uit een inventarisatie door *de Volkskrant* onder ruim driehonderd huurders met tijdelijke huurcontracten. Ruim honderd huurders maakten 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.

Afschrikwekkende werking

De huurder hoeft zich dus niet aan zo'n clause te houden en mag het contract gewoon met een maand opzegtermijn beëindigen, zegt hoofddocent huurrecht Jaap Dammingh van de Radboud Universiteit tegen *de Volkskrant* 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 *huurdokters.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 Doorstroming huurmarkt maakt het sinds 2016 mogelijk om woningen tijdelijk te verhuren, voor een periode van 24 maanden. De rechten van huurders gingen daarmee achteruit, stellen de experts in de *Volkskrant*. 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.

Extra verwarrend

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 accepteren

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 clauses. In het volledige artikel dat *de Volkskrant* schreef op basis van het onderzoek **vertellen flexhuurders over hun 'nomadenbestaan'**.

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://vastgoedactueel.nl/verhuurders-ongeldige-opzegtermijnen-bij-tijdelijke-huurcontracten/>



Zo vind je een studentenkamer in Nederland als buitenlandse student

15-11-2018

Leuk, je gaat studeren in Nederland! Maar hoe kom je aan een studentenwoning? Als buitenlandse student heb je in Nederland een aantal opties om aan een nieuwe woning te komen. En omdat die informatie niet altijd makkelijk te vinden is, zetten we alle mogelijkheden hier voor je op een rij.

Accommodate

Accommodate kamers zijn (gemeubileerde) kamers die gereserveerd zijn door onderwijsinstellingen en wetenschappelijke instituten voor hun studenten en gasten in Amstelveen, Amsterdam, Delft, Haarlem, Den Haag en Leiden. Je kunt een Accommodate kamer reserveren als je onderwijsinstelling jou daarvoor toestemming heeft gegeven. Aanmeldingen hiervoor gaan via je onderwijsinstelling. Vervolgens is het een 'first reserved, first served' systeem.

Schrijf je in op ROOM.nl

ROOM.nl is het online platform voor studentenwoningen in Nederland. Verschillende woningaanbieders plaatsen hier hun aanbod online. Je betaalt eenmalig €35 inschrijfgeld om vervolgens 8 jaar lang te kunnen reageren op studentenwoningen. De woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Houd er rekening mee dat er een lange wachttijd is. Als buitenlandse student is het handig om je hier alvast in te schrijven als je van plan bent voor een lange periode te blijven, zodat je inschrijfduur opbouwt. Zoek ondertussen verder naar een (tijdelijke) woning via andere kanalen.

Instemmingen

Als er een kamer vrijkomt in een studentenhuus of studentenflat, dan mogen de bewoners zelf een nieuwe huisgenoot zoeken. Dit systeem noemen we instemming (ook wel: hospiteren of coöptatie). Via de pagina 'aanbod instemmingen' kun je reageren op kamers zonder je ergens voor te registreren. Uiteraard laat je wel contactgegevens achter, zodat je uitgenodigd kan worden voor een kennismakingsavond. Tijdens zo'n avond maken de bewoners kennis met meerdere kandidaten voor de woning. Na afloop beslissen zij welke kandidaat de kamer krijgt.

Direct offers

DUWO heeft ook tijdelijke kamers die per direct te huur zijn in Amsterdam, Den Haag en Leiden. Deze kamers worden gemeubileerd opgeleverd en kun je huren voor een kort verblijf van minimaal 15 dagen tot maximaal 12 maanden. Ook in Wageningen bieden we tijdelijke kamers aan. Deze kamers zijn te huur voor minimaal 7 dagen tot maximaal 6 maanden. Het aanbod vind je op onze pagina 'direct offer'. Dit kan een prima tijdelijke oplossing zijn als je snel een kamer nodig hebt en je nog geen inschrijfduur hebt opgebouwd bij ROOM. Zorg er dan wel voor dat je je alvast inschrijft bij ROOM, zodat je start met het opbouwen van inschrijfduur en je later meer kans maakt op een kamer via dit kanaal.

Facebook pages

Tot slot een handige tip: houd Facebookpagina's als 'Kamer Community Amsterdam' of 'Room in Amsterdam' in de gaten. Op deze pagina's worden namelijk regelmatig kamers aangeboden. Wellicht vind je social media je nieuwe plek in Nederland!

Bron: <https://www.duwo.nl/over-duwo/duwo-nieuws/het-laatste-nieuws/nieuwsbericht/item/143/lijs/10475/pagina/2/>

Ik ben Accommodate-huurder, heb ik een campuscontract?

Accommodate-huurders hebben over het algemeen een contract met een vaste begin- en einddatum en geen campuscontract. De PhD'ers met een langdurig huurcontract zijn hier een uitzondering op, zij hebben wel een campuscontract.

Voor meer informatie over je huurcontract, zie de pagina over je onderwijsinstelling.

Bron: www.duwo.nl



Huurcontract Accommodate voor master, bachelor, exchange en PhD studenten

Partijen:

- 1 Stichting DUWO, gevestigd te Delft, verder: DUWO en verhuurder;
- 2 Contact-nummer :
Naam :
Geboortedatum :
Onderwijsinstelling :

verder: huurder, die bij aanvang van de huur de hoedanigheid bezit van Student, of Promovendus
tezamen ook te noemen: partijen,

Overwegen:

- 1 DUWO is een toegelaten instelling die zich richt op de huisvesting van studenten, onder wie ook buitenlandse exchange studenten, bachelor studenten, master studenten en promovendi, te samen te noemen buitenlandse studenten. Zowel de onderwijsinstellingen als deze buitenlandse studenten hebben behoefte aan en groot belang bij voor aanvang van het studieprogramma beschikbare onderwijsinstelling studeren en daartoe voor een beperkte duur in Nederland wensen te verblijven, huisvesting voor de duur van de overeengekomen termijn.
- 2 DUWO heeft met diverse onderwijsinstellingen, waaronder ook de onderwijsinstelling waar huurder aan is verbonden, afspraken gemaakt over de tijdelijke verhuur van woningen aan deze categorie studenten. Deze afspraken garanderen deze studenten onder bepaalde voorwaarden een op aanvraag voor aanvang van het studieprogramma beschikbare woning.
- 3 DUWO kan woningen alleen per direct bij aanvang van het studieprogramma beschikbaar blijven stellen als de huurovereenkomsten eindigen na ommekomst van de overeengekomen termijn. Eerdere beëindiging dan na de overeengekomen minimumduur leidt tot hoge leegstandsverliezen voor de onderwijsinstellingen en DUWO, omdat de in de loop van het studieprogramma leegkomende woningen moeilijk verhuurbaar zijn voor de resterende duur tot de het volgende studiejaar of -programma. Een eventuele langere duur van de studie en/of het verblijf in Nederland dan de overeengekomen huurtermijn, kan geen verlenging van de overeengekomen huurtermijn met zich mee brengen vanwege de instroom van nieuwe buitenlandse studenten, die huisvesting behoeven.
- 4 Deze zienswijze sluit aan bij de afspraken die de onderwijsinstellingen maken bij de inschrijving van buitenlandse studenten, die aangeven een aanbod voor woonruimte te willen ontvangen; aan hen wordt meegedeeld dat een aanbod alleen kan worden gegeven voor een minimumduur, die tegelijk ook de maximumduur is.
- 5 Huurder begrijpt dit en realiseert zich dat de verplichting om de woning na ommekomst van de overeengekomen termijn weer leeg en ontruimd aan DUWO op te leveren, de keerzijde is van de mogelijkheid de betreffende woning op aanvraag direct bij aanvang van de studie te kunnen betrekken. Huurder begrijpt dat hij zelf aansluitende huisvesting dient te vinden, indien hij na ommekomst van de overeengekomen duur in Nederland wenst te blijven.
- 6 Omdat bij de verhuur aan buitenlandse studenten zowel behoefte bestaat aan het leegkomen van de woning bij het einde van de overeengekomen termijn als behoefte bestaat aan verhuring van de woning voor in elk geval de overeengekomen periode, zonder dat voortijdig kan worden beëindigd, sluit DUWO deze huurovereenkomst voor bepaalde duur.
- 7 Partijen zijn het er over eens dat onverkorte toepassing van artikel 7:271 BW de geschetste verhuurpraktijk niet mogelijk maakt. De overeenkomst bedoeld in artikel 7:271 lid 1, tweede volzin BW is ongeschikt, omdat deze voortijdig door de huurder kan worden opgezegd, wat tot onaanvaardbare leegstand en hoge leegstandskosten zou leiden. Maar als de overeenkomst ingevolge de eerste volzin van artikel 7:271 lid 1 BW niet eindigt na de overeengekomen termijn, komt de beschikbaarheid van voldoende woningen bij aanvang van een nieuwe studieperiode onder druk te staan.
- 8 Partijen onderkennen dat een beroep van de huurder op voortijdige beëindiging, vóór het verstrijken van de overeengekomen duur dan wel op verlenging of huurbescherming ná het verstrijken van de overeengekomen duur, kan leiden tot een sterk verminderde beschikbaarheid van woonruimte voor buitenlandse studenten. Partijen en de onderwijsinstellingen achten dat niet in hun belang.



Zij menen daarom dat dergelijke beroepen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid moet worden geacht, tenzij sprake is van een van de twee hieronder geschetste situaties:

- 1 Indien sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot voortijdige beëindiging van het studieprogramma en het voortijdig verlaten van Nederland, kan bij wijze van uitzondering een voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst worden gehonoreerd, zoals bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW.
 - 2 Indien niet sprake is van de onder 1 geschetste situatie, maar de huurder zelf een andere student heeft gevonden die voor de resterende huurperiode in zijn plaats kan treden. De verhuurder zal slechts om zwaarwegende redenen deze voorgestelde kandidaat-huurder weigeren.
- 9 Doordat overeenkomsten als de onderhavige voor een relatief korte duur worden aangegaan en doordat de huurder na afloop van de huurovereenkomst vaak weer naar het buitenland vertrekt, stuit de gebruikelijke afrekenmethode voor servicekosten middels de betaling van voorschotten gevolgd door een eindafrekening op incassoproblemen. Partijen willen na afloop van de huurovereenkomst geen resterende verplichtingen jegens elkaar hebben en kiezen er daarom voor om een vast maandelijks bedrag voor de levering van goederen en diensten af te spreken. Dat bedrag is gebaseerd op de geschatte werkelijke kosten.
- 10 Dit contract is tot stand gekomen na breed overleg tussen onderwijsinstellingen, studentenhuurvesters, studentenorganisaties en huurdersorganisaties onder voorzitterschap van Kences. Het is het resultaat van een compromis waarvan de betrokken partijen menen dat het in de meeste situaties zal voldoen.

en komen overeen als volgt:

1 Huur en verhuur, het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woonruimte, gelegen aan

Huurder bezit bij het aangaan van de overeenkomst de hoedanigheid van student in de zin van artikel 7:274d lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW) of van promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW, voor bepaalde duur verbonden aan een onderwijsinstelling, welke hoedanigheid vereist is voor het huren van de woning.

- 1.2 Het gehuurde omvat naast de woonruimte ook de eventuele bij de woonruimte behorende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en voorzieningen. Het gehuurde wordt gemeubileerd en gestoffeerd verhuurd. De bij aanvang van de huur aanwezige inventaris is vermeld op www.duwo.nl.
- 1.3 Het gehuurde en de daarin aanwezige inventaris verkeert bij aanvang van de huur in goede staat, behoudens normale slijtage. De aanwezige voorzieningen functioneren naar behoren. Huurder zal binnen een redelijke termijn na ingebruikneming van de woning eventuele gebreken bij DUWO melden.
- 1.4 Het gehuurde is bestemd voor de huisvesting van studenten of promovendi als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW resp. artikel 7:274e lid 2 BW. Na beëindiging van deze huurovereenkomst zal de woonruimte opnieuw aan een student of aan een promovendus worden verhuurd.
- 1.5 Het gehuurde is voorts uitsluitend bestemd om te dienen tot woonruimte voor huurder. Huurder dient het gehuurde zelf daadwerkelijk en voortdurend te bewonen. Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik te geven aan derden, onder te verhuren of op welke andere wijze dan ook te onttrekken aan de bestemming. Bij overtreding van dit verbod verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 50,- per dag met een maximum van €10.000 onverminderd het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding.

2 Duur en aanvang van de overeenkomst

- 2.1 Deze overeenkomst wordt met ingang van
aangegaan voor de duur van dagen.
en eindigt zonder dat daartoe opzegging is vereist op .





Partijen zijn niet gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen.

- 2.2 Huurder dient het gehuurde op uiterlijk de laatste dag van de overeengekomen, eventueel op grond van het vorige lid verlengde, termijn, uiterlijk 10:00 uur, daadwerkelijk te verlaten en het gehuurde ontruimd van persoonlijke zaken en deugdelijk schoongemaakt in de oorspronkelijke staat aan DUWO op te leveren door overhandiging van de sleutels aan DUWO. Als huurder tekort schiet in deze verplichting, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100 per kalenderdag dat het tekortschieten voortduurt, onverminderd zijn verplichting om de overeenkomst alsnog na te komen en onverminderd de overige rechten van DUWO op schadevergoeding.
 - 2.3 Een beroep op artikel 7:271 BW, dan wel op andere bepalingen uit boek 7, titel 5, van het Burgerlijk Wetboek, die in de weg staan aan het eindigen van de huur door het enkele verloop van de overeengekomen huurtermijn, wordt door partijen onder verwijzing naar de considerans als naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar beoordeeld, met als uitzondering de in de aanhef onder 8.1 en 8.2 genoemde situaties.
- 3 Levering van diensten en goederen**
- 3.1 De huurprijs (ook 'kale huur') bedraagt bij aanvang van de huur € per maand.
 - 3.2 De huurovereenkomst omvat de volgende bijkomende leveringen en diensten:

- 3.3 De vaste vergoeding voor de kosten van de in het vorige lid overeengekomen bijkomende leveringen en diensten (de zgn. servicekosten) alsmede de gebruiksbelastingen bedraagt in totaal
- 3.4 Het bij aanvang van de huur maandelijks door de huurder te betalen bedrag komt daarmee op totaal
- 3.5 Het totaalbedrag moet vooruit worden voldaan en dient uiterlijk op de eerste van de maand in het bezit te zijn van de verhuurder.
- 3.6 Per 1 juli worden de huurprijs en de prijs voor goederen en diensten automatisch verhoogd met een bedrag gebaseerd op de regelgeving via de Nederlandse overheid en in overleg met UNESCO-IHE.



4 Voorwaarden

- 4.1 Huurder verklaart bij het aangaan van de huurovereenkomst een exemplaar te hebben ontvangen van de Huurvoorwaarden gemeubileerde woonruimte (versie 2014), die van toepassing zijn op deze huurovereenkomst.
- 4.2 Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder conform de op de website van verhuurder weergegeven privacyverklaring en huurder stemt hiermee in.
- 4.3 Voor zover van toepassing stemt huurder er mee in dat DUWO tenminste éénmaal per studiejaar van de onderwijsinstelling waar huurder als student is geregistreerd, bevestiging vraagt en ontvangt student of promovendus is in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW c.q. artikel 7:274e lid 2 BW. Zodra huurder niet langer student of promovendus is in de zin van voormelde bepalingen doet huurder hiervan schriftelijk mededeling aan verhuurder.

5 Woonplaatskeuze

Huurder kiest gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst woonplaats in het gehuurde.

6 Slotbepaling

- 6.1 Deze overeenkomst is bij wijze van dienstverlening aan huurder zowel in het Nederlands als in het Engels opgesteld. De vertaling naar het Engels is met de grootst mogelijke zorg uitgevoerd. Bij eventuele geschillen over de uitleg van deze overeenkomst is de Nederlandstalige tekst doorslaggevend.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op ...

Huurder

Verhuurder





Protest tegen optreden contra oud-studenten

Het voor de rechter dagen van huurders in de wijk Buitenhof door studentenhuusvester DUWO leidt tot scherpe protesten. Maar de verhuurder houdt vol: elf oud-studenten moeten hun woning uit.

Herman Rosenberg 10-06-16, 08:11 Laatste update: 10-06-16, 08:12

De elf houden vast aan hun huurcontract, dat voor 'onbepaalde tijd' is afgesloten. Bovendien zouden ze helemaal geen studentenkamer of -appartement bewonen, maar een 'gewone sociale-huurwoning', zoals Maarten de Lange, een van de elf, zegt.

Hij krijgt steun van Gert-Jan Prins, ook een DUWO-huurder maar niet behorend tot de elf. Hij heeft een protestbrief aan de Eerste en Tweede Kamer en aan de gemeenteraad gestuurd. "Wat hier gebeurt is in strijd met het rijksbeleid. Doorstroming op de woningmarkt is goed, maar bestaande contracten moeten worden gerespecteerd. DUWO doet dat niet", zegt hij boos.

Dat is ook de visie van de Utrechtse jurist Dré Hopmans. Hij heeft een reeks brandbrieven verzonden, onder meer aan minister Stef Blok (wonen).

Specifieke doelgroep

"Volgens mij is de enige drijfveer van DUWO het **kosteloos contractbreuk plegen**", zegt hij. Het bedrijf zou strijd zijn met het 'creëren van jurisprudentie' (richtinggevende gerechtelijke uitspraken, red.) om eenvoudig complexen woningen te kunnen aanwijzen voor een 'specifieke' doelgroep en zittende bewoners er zonder kosten uit te kunnen krijgen.

Oppositiepartij Onafhankelijk Delft (OD) is het volledig met Hopmans en Prins eens. **'Kwetsbare arme huurderjes worden door dure advocaten belaagd met huisuitzetting'**, is het commentaar van Jan Peter de Wit op de website van de partij. OD diende in 2014 al eens een motie in tegen 'de huisuitzetting van reguliere huurders' om ruimte te maken voor studenten. Deze werd verworpen.

Wet

Michiel Ensink, vestigingsdirecteur van DUWO in Delft, zegt dat zijn bedrijf gerechtigd is te streven naar ontbinding van huurcontracten als daar een goede reden voor is. "Er is sprake van dringend eigen gebruik, dat erin bestaat dat DUWO de woning ter beschikking wil stellen aan huurders die studeren. De wet biedt verhuurders deze mogelijkheid en het is aan de rechter te bepalen of het belang van DUWO de doorslag moet geven."

Bron: <https://www.ad.nl/delft/protest-tegen-optreden-contra-oud-studenten~ae01aaaa/>

↑ (geschiedenis)

Het dagvaarden van deze huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd vond plaats tijdens de slotbehandelingen in Eerste Kamer van voorjaar 2016. De verhuurder Duwo nam er kennis van dat het *klassieke campuscontract* (dat Duwo al vele jaren succesvol met terugwerkende kracht wist uit te rollen) na de invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet meer mogelijk was; ik weet dat sommige verhuurders nog steeds gebruikt maken van het *klassieke campuscontract* om huurders hun gehuurde woonruimten te ontnemen.

Onze Minister had immers aangegeven, dat bestaande contracten gewoon moeten worden gerespecteerd en dat daarmee het nieuwe *campuscontract in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet meer met terugwerkende kracht kan worden uitgerold. Feitelijk is de bestaande jurisprudentie, gebaseerd op de *klassieke campuscontracten*, betekenisloos geworden.

Getuigt dit van ethisch en integer handelen, als een verhuurder nog even in het nadeel van huurders misbruik maakt van de dan nog vigerende wetgeving. Iets vergelijkbaars was aan de hand met het moment van invoering van de huursommethodiek.



Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming

Studentenhuisvester 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 boven wet- en regelgeving.

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

& <https://www.ad.nl/utrecht/nieuwe-regels-op-je-32ste-moet-je-echt-je-studentenwoning-uit-br~ad1646cd/>



Gezin uit huis gezet 'als dank' voor jaren mantelzorg

Sterrenwijk Patrick Kilian (44) zorgde jaren voor zijn vader in zijn ouderlijk huis. Nu die is overleden, staat zijn gezin binnenkort op straat.

Ivar Penris 27-08-16, 14:08 Laatste update: 29-08-16, 07:06

Het is treurig, maar zo zijn de regels. Die kunnen wij niet veranderen
Annemarie Wenissee

Toen Patrick Kilian bijna twintig jaar geleden weer bij zijn vader introk nadat zijn moeder overleed, stond hij er niet bij stil dat hij zich ook bij de woningbouwvereniging had moeten inschrijven. Een paar jaar geleden ging een sociale huurwoning nog vaak over van ouder op kind, maar dat staat de wet niet meer toe. Nu beide hoofdhuurders zijn overleden, moeten Patrick, zijn vrouw Debbie en hun 16-jarige dochter Demi die in het huis in Sterrenwijk geboren is, er binnen twee maanden uit zijn. "Het is treurig, maar zo zijn de regels. Die kunnen wij niet veranderen", zegt woordvoerder Annemarie Wenissee van Portaal, de eigenaar van het huis aan de Orionstraat.

Op het sterfbed van zijn moeder Hennie beloofde Patrick haar in 1998 dat hij voor zijn vader Piet zou zorgen. Hij was zelf net gescheiden en trok bij hem in. Een jaar later ontmoette hij zijn huidige vrouw Debbie en in het ouderlijk huis in de Sterrenwijk werd hun inmiddels 16-jarige dochter Demi geboren. Vader en zoon deelden de woonkosten. Patrick stond ook met zijn hele gezin op het adres ingeschreven en de rekeningen voor huur en elektra waren aan vader én zoon gericht.



▲ Patrick Kilian in de woning © Marnix Schmidt

Beroerte

Toen vader Piet een jaar of drie geleden een beroerte kreeg, werd de zorg voor hem intensiever. Dat werd nog zwaarder toen er vorig jaar kanker bij hem werd geconstateerd. Thuiszorgster Debbie nam al haar vakantiedagen op om hem te verzorgen en ook Patrick stak veel vrije tijd in de zorg.

In de woonkamer, pal naast het bed waarin zijn vader de laatste maanden lag, vertelde Patrick gisteren dat hij ondanks de lange duur dat hij met zijn gezin in het huis heeft gewoond en als mantelzorger actief was, dat huis nu moet verlaten. Het ziekenhuisbed is inmiddels leeg, de rolstoel staat werkeloos in de hoek, want vader Piet (68) overleed donderdagavond. "Ik snap het aan de ene kant ook wel", zegt Patrick, terwijl hij telefoontjes met familie, bureaus en de begrafenisondernemer afhandelt. "Iedereen moet wachten op een huis, dus mensen die al lang op de wachtlijst staan, hebben ook rechten. Maar ik heb er destijds niet bij stilgestaan dat ik geen hoofdbewoner was. Ik heb altijd netjes de huur betaald en dus voor mijn vader gezorgd, maar dat betekent nu dus helemaal niks meer."

Ik heb altijd netjes de huur betaald en dus voor mijn vader gezorgd,
maar dat betekent nu dus helemaal niks meer
Patrick Kilian

In de buurt

Als geboren en getogen Sterrenwijker wil hij ook graag in zijn buurt blijven wonen. „Desnoods bieden ze ons een ander huis in de buurt aan, maar ook daar maken we geen kans op."

De medewerkster van het wijkbureau heeft volgens Kilian gezegd een brief naar Portaal te zullen sturen om de situatie uit te leggen, maar ook dat zal volgens woordvoerder Wenissee niet helpen. "Ik snap hoe vervelend dit is, maar van de wet mogen we deze uitzondering niet maken."

Urgentieverklaring

Een urgentieverklaring bij de gemeente aanvragen heeft ook geen zin. Ook de regels die urgentie

mogelijk maken, gaan in dit geval niet op.

Patrick voelt zich met zijn rug tegen de muur gezet. "Al had ik het anders willen doen, dan nog kon dat niet. Ik had mijn vader beloofd hem thuis te laten sterven. Ik kón dus niet eens weg!"

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/gezin-uit-huis-gezet-als-dank-voor-jaren-mantelzorg~ac5ab2a1/>

Steun voor gezin dat uit huis moet

Na 20 jaar mantelzorg moet Patrick Kilian met zijn gezin het ouderlijk huis uit. De Utrechter kreeg honderden steunbetuigingen - ook uit de politiek - nadat hij zaterdag [zijn verhaal](#) deed in deze krant.

Bernie van Unen 29-08-16, 06:52 Laatste update: 29-08-16, 06:54

Patrick Kilian verzorgde samen met zijn gezin twintig jaar zijn vader. Als mantelzorger woonde hij met zijn vrouw en 16 jaar oude dochter bij zijn hem in huis. Vorige week overleed zijn vader. Nu moeten Kilian en zijn gezin van woningbouwcorporatie Portaal het ouderlijk huis in Sterrenwijk verlaten.

[Nog steeds kan de gemeente Utrecht urgentie verlenen,
als er minimaal één minderjarig kind in het geding is
Dré Hopmans](#)

Kilian was vergeten zich op het adres in te laten schrijven als medehuurder. In het verleden was het heel normaal dat een sociale huurwoning overging van ouder op kind. De wet staat dat sinds enige tijd niet meer toe.

Bijzondere gevallen

Veel lezers reageerden verontwaardigd op de in hun ogen starre houding van Portaal. Bij deze krant kwamen tientallen reacties binnen. Kilian kreeg bijna driehonderd e-mailtjes, telefoontjes en berichten via Facebook. "Ik heb begrip voor de regel dat kinderen die bij ouders inwonen niet automatisch hoofdbewoner kunnen worden", schrijft Houtenaar Van der Zeijden. "Maar regels zijn er om in bijzondere gevallen overtreden te worden!" Dré Hopmans uit Utrecht: "Nog steeds kan de gemeente Utrecht urgentie verlenen, als er minimaal één minderjarig kind in het geding is."

Ria Foeken uit De Bilt was als zorgverlener bij het gezin betrokken. Zij is boos. "In een participatiemaatschappij waarin gevraagd wordt om voor je ouders te zorgen en mantelzorg te leveren, is dit wel erg absurd. Inderdaad, regels zijn regels, maar dit gezin verdient wel een lintje voor alle mantelzorg."

Huiverig

SP-wethouder Paulus Jansen (huisvesting) is huiverig om zich met de zaak te bemoeien om de geur van vriendjespolitiek te voorkomen. "Ik doe wel navraag naar de precieze omstandigheden om te kijken of er wellicht iets verbeterd kan worden in het toewijzingssysteem. Wel is het gek dat deze meneer zich nooit heeft ingeschreven voor een woning, want iedereen weet dat je dat moet doen." PvdA-raadslid Bülent Isik wil van Portaal de achtergrond weten. "Regel is regel, maar er is altijd een humane kant die niet vergeten mag en kan worden."

Kilian is geraakt door de reacties. "Ik krijg veel steun uit de wijk. Het buurtcomité wil een handtekeningenactie beginnen om ons in Sterrenwijk te houden." Een advocaat bood gratis diensten aan. Kilian wil pas na de crematie van zijn vader op woensdag actie ondernemen.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/steun-voor-gezin-dat-uit-huis-moet~a72e1f89/>



▲ Valerie (links) en Fabienne mogen nu hun moeder is overleden niet in het huis blijven wonen van corporatie Ons Huis. © Annina Romita

Moeder overlijdt, en nu moeten dochters hun huis in Enschede uit: 'Mama zou dit vreselijk vinden'

'regels zijn regels' ENSCHEDE - Natascha Schoppink had maagkanker. In december overleed ze. Binnen een paar dagen kregen haar twee dochters een brief: ze moeten hun huis uit. Een paar meter verderop woont Sil Brummer. Ze woonde bij Roy en zou met hem trouwen, maar Roy overleed plotseling. Ook Sil moet het huis uit.

Lilian ten Donkelaar 27-08-21, 11:00 Laatste update: 27-08-21, 14:58

In de steeds maar groeiende rij woningzoekenden in Enschede schuiven twee zusjes achteraan: Fabienne (19) en Valerie (18) Valk. Niet omdat ze geen woning hebben, want die hebben ze. Maar daar moeten ze uit. Over een week moet de woning leeg opgeleverd en de sleutels moeten terug naar woningcorporatie Ons Huis. Zodat een andere woningzoekende erin kan.

Maagkanker

Valerie en Fabienne wonen al sinds hun kinderjaren in de huurwoning in de wijk Helmerhoek, samen met hun moeder Natascha. Begin vorig jaar kreeg Natascha slecht nieuws: ze had maagkanker. "De zomer ervoor kreeg ze tijdens de vakantie buikpijn, maar ze wilde heel lang niet naar het ziekenhuis", vertelt Valerie. "Het zou wel weer overgaan, dacht ze." Maar het ging niet over. Er waren uitzaaiingen, en het werd een verloren strijd. In december stierf Natascha, 52 jaar oud.

Binnen enkele dagen kwam er formeel bericht van corporatie Ons Huis: de zusjes moesten uit het huis. Valerie en Fabienne zijn **te jong** om een gezinswoning te huren. **Het zijn de regels**. "Je moet 23 zijn", zegt Fabienne. "Wij konden reageren op appartementen met twee slaapkamers en een maximale huurprijs van 452 euro. Maar die zijn er haast niet."

POLL

Moeder overlijdt, en nu moeten dochters hun huis in Enschede uit

Hoe vervelend en sneu ook: dit zijn nu eenmaal de regels (6%)

Belachelijk, die meiden moeten daar kunnen blijven wonen (55%)

Iets meer clementie van de woningcorporatie mag wel (39%)

12701 stemmen

'Mama heeft het nog geschilderd'

Fabiënne en Valerie willen helemaal niet weg. "Mama heeft het allemaal nog opgeknapt en geschilderd, omdat ze dacht dat wij er mochten blijven", zegt Valerie. "Ze heeft er ook heel vaak over gebeld met Ons Huis en ze dacht dat het goed zou komen." Dat bleek verkeerd gedacht. De zusjes kregen van Ons Huis wel de tijd om iets anders te zoeken. Noodgedwongen reageerden ze op woningen die geschikt leken, maar dat waren er niet veel, zeggen ze. "Ons Huis zou helpen zoeken, maar er gebeurde niks. Ik had een woning gevonden aan de Batjanstraat en we hebben gereageerd, maar we hoorden niet eens iets." Toen ze contact opnamen met Ons Huis, kregen ze te horen dat daar niets aan te doen is. "Het is nu eenmaal een loting, zeiden ze."

Tijd is op

Loten verkleint hun kansen enorm. "Pas op 27 juli kwam Ons Huis zelf met iets: een woning aan de Ypelobrink. Maar daar willen wij echt niet wonen", zegt Fabiënne. De tijd was op en er kwam een stevige brief van Ons Huis: de zusjes hadden 'bij lange na' zelf niet genoeg moeite gedaan om iets te vinden. "Maar is bijna niks om op te reageren", zegt Fabiënne vertwijfeld. "Als we hier nou gewoon een paar jaar kunnen blijven, dan ben ik 23." Wat nu? Dat weten ze niet. Ze schakelen een advocaat in, denkt Fabiënne. "Mijn moeder zou dit vreselijk vinden."



▲ Silvia Brummer moet uit haar huurwoning omdat die op naam stond van haar vriend, die in juni overleed. Ze zou in oktober trouwen. © Annine Romita

Overleden voor de bruiloft

Pal om de hoek woont Silvia Brummer (60). Ook zij moet per 31 augustus uit de woning van Ons Huis. Silvia woonde bij Roy van Beek. Een jaar geleden ging hij op zijn knieën voor haar, en ze zei ja. Maar door corona moesten ze hun bruiloft een jaartje uitstellen. Het zou oktober van dit jaar worden. Tot Roy op een maandag in juni kramp in zijn borst kreeg. Hij werd opgenomen in het ziekenhuis, waar niets werd gevonden. "Vrijdag zou hij weer naar huis gaan", vertelt Silvia. Op donderdag scheurde zijn aorta, en daarop een ader in zijn hersenen. Artsen konden niets meer doen; Roy (62) overleed in het ziekenhuis.

Timing is 'puur toeval'

Roys kinderen belden met Ons Huis om te vragen of Silvia in de woning kon blijven, maar ze kregen het deksel op de neus. "Dit riekt naar fraude", zou een medewerker hebben gezegd. De bizarre timing werkt in haar nadeel. Ze stond niet op het huurcontract en liet zich de dag nadat Roy werd opgenomen in het ziekenhuis, bij de gemeente inschrijven op zijn adres. Puur toeval, zegt ze. "Ik woonde hier al twee jaar en dat moest ik een keer regelen. Er leek niks aan de hand te zijn met Roy, hij zou gewoon naar huis komen." Maar het liep anders. "Ik probeerde alles juist eerlijk te doen. Op de dag van de crematie hoorde ik dat ik eruit moest. Het was echt harteloos." Silvia Brummer moet het huis op 31 augustus opleveren, net als de zusjes Valk. Ze heeft een advocaat in de arm genomen. "Ik moest stukken aanleveren waaruit blijkt dat ik hier echt woonde." Nu wacht ze af. "Ik geloof best dat er mensen zijn die op deze manier proberen te frauderen, maar daar ben ik nu de dupe van."

'Woningen eerlijk verdelen'

Vooropgesteld: het is een trieste zaak. Dat zegt Tom Jacobs, manager wonen bij Ons Huis, over de situatie van de zusjes Valk. Maar de corporatie is vanaf het begin duidelijk geweest en heeft veel moeite gedaan de zusjes aan een nieuwe woning te helpen. "We hebben ze meer tijd gegund, we hebben een vervangende woning aangeboden. En we hebben nog steeds de insteek om ze te helpen."

Waarom kunnen ze er niet blijven? Daar zijn meerdere redenen voor. De huur is te hoog voor hun inkomen en omdat ze nog geen 23 zijn, krijgen ze ook geen huursubsidie. Ook voldoen ze niet aan andere regels, aldus Jacobs. Kinderen kunnen de woning van een ouder pas overnemen als ze 35 jaar of ouder zijn en altijd inwonend zijn geweest.

"We zijn heel erg bang dat ze van de regen in de drup komen als ze in deze woning blijven. En we hebben ze vanaf het begin op het hart gedrukt: neem dit serieus. Wij willen jullie helpen. Dat het met een loting moet is lastig, en daarom hebben we zelfs een passende woning uit de loting gehaald en aangeboden. Maar die hebben ze geweigerd" De zusjes reageerden ook lang niet op alle vrijkomende woningen die geschikt waren, stelde de corporatie vast. Ze willen ook eigenlijk niet weg. "Dat begrijpen wij, en het is heel treurig. Maar blijven kan gewoon niet. Wij moeten voor heel woningzoekend Enschede de huizen zo eerlijk mogelijk verdelen. En dat proberen we echt naar eer en geweten te doen."

Wat betreft de woning van Silvia Brummer: omdat beide partijen een advocaat in de arm hebben genomen, wil Jacobs hier geen uitspraken over doen.

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/moeder-overlijdt-en-nu-moeten-dochters-hun-huis-in-enschede-uit-mama-zou-dit-vreselijk-vinden~a9275a8c>



▲ Fabienne en Valerie Valk moeten, nu hun moeder Natascha is overleden, het huis uit waar ze hun hele leven hebben gewoond. © Armina Romita

BBB en VVD samen in de bres voor Enschedese zusjes die op straat worden gezet na overlijden moeder: 'Waar is de menselijke maat?'

ENSCHEDA – "Is de minister met ons van mening dat hier geen enkele sprake is van menselijke maat?" Uit de Kamervragen van Caroline van der Plas (BBB) en Daniël Koerhuis (VVD) spreekt woede over de manier waarop woningcorporatie Ons Huis twee Enschedese zusjes uit huis wil zetten na de dood van hun moeder.

Angelique Kunst 29-08-21, 19:08 Laatste update: 29-08-21, 20:08

Fabiënne (19) en Valerie (18) Valk moeten volgende week de sleutels inleveren van het huis waar ze sinds hun kinderjaren met hun moeder woonden. Toen moeder Natascha overleed aan maagkanker stelde Ons Huis zich heel formeel op: de meisjes mogen er niet blijven wonen, want de huurder moet minimaal 23 jaar zijn. Ook wijkgenote Silvia Brummer (60) moet haar huis uit, omdat ze formeel niet als medehuurder stond ingeschreven toen haar partner overleed.

Meer rust voor rouwverwerking

De Kamerleden springen nu in de bres voor de drie Enschedese vrouwen. Ze wijzen minister Ollongren er op dat die in juli nog een belofte deed aan de Tweede Kamer over soortgelijke kwesties. In reactie op een motie van Daniël Koerhuis schreef de minister toen dat er een gedragscode moest komen om te zorgen dat meerderjarige weeskinderen meer tijd krijgen voor vervolgstappen en dat verhuurders meer ruimte krijgen om van de wettelijke regels af te wijken, bijvoorbeeld via een tijdelijk huurcontract. Dit alles om 'de positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen.'



▲ Carine van der Plas, Kamerlid Dier Burger Beweging. © Ronald Huis

Desnoods dwingend

Koerhuis en Van der Plas willen een stap verder gaan: een gedragscode is immers niet dwingend. Ze willen dat er een wettelijke verplichting komt voor corporaties om de **juridische positie van huurders in zulke gevallen te verbeteren**. En ze willen weten of Ollongren in deze Enschedese gevallen desnoods dwingend wil ingrijpen om een eind te maken aan de schrijnende situatie. "Bent u bereid om bij woningcorporatie Ons Huis in Enschede er per omgaande op aan te dringen om een menselijke oplossing te vinden voor Fabiënne en Valerie Valk en Sil Brummer? Zo nee, waarom niet?"

En wat de Kamerleden betreft, beperkt de minister zich niet tot Ons Huis: "Bent u bereid om er, via een brief, bij alle woningcorporaties op aan te dringen, in afwachting van wetgeving, de menselijke maat toe te passen en met de verhuurders die in een vergelijkbare situatie (komen te) zitten tot een menselijke oplossing te komen? Zo nee, waarom niet?"



▲ Darek Koerhuis, Kamerlid VVD. © AFP

Bron:

<https://www.tubantia.nl/regio/bbb-en-vvd-samen-in-de-bres-voor-enschedese-zusjes-die-op-straat-words-gezet-na-overlijden-moeder-waar-is-de-menselijke-maat~ae7faf6/>



Gerichte aanslag op gebouw van woningbouwvereniging Ons Huis in Enschede

ENSCHEDÉ - Woningbouwvereniging Ons Huis is maandagmorgen doelwit geweest van een gerichte aanslag. Bij een gebouw van de Enschedese woningcorporatie stonden omstreeks tien voor vier twee auto's van Ons Huis in brand, terwijl een derde overgoten bleek te zijn met vloeistof.

Maurice Mazonier & Arjan te Bogt 30 aug. 2021 Laatste update: 30-08-21, 10:40

Bovendien is het pand van Ons Huis beklad. Zo zijn er meerdere dingen op het pand geschreven: "Regels zijn regels" en "Tom Jacobs". Het lijkt te verwijzen naar een artikel dat deze krant eerder dit weekend schreef over het feit dat twee dochters hun huis uit moeten **nadat hun moeder is overleden**.



▲ De bus van Ons Huis is volledig uitgebrand. © News United / Dennis Bakker

Zondagavond werd duidelijk dat Kamerleden Caroline van der Plas (BBB) en Daniël Koerhuis (VVD) in de bres springen voor de Enschedese zusjes Fabienne en Valerie Valk en in Kamervragen hun woede uitspreken over de manier waarop woningcorporatie de twee zusjes uit huis wil zetten.

Twee voertuigen total loss

Als gevolg van de brand zijn de twee voertuigen total loss geraakt. De bus is volledig uitgebrand en is ook het brandende object geweest. De brandweer is ook flink bezig geweest met het blussen van de bus, aangezien er rondom het voertuig nog veel bluspoeder ligt.

De politie heeft het pand van Ons Huis met lint afgezet voor sporenonderzoek. De politie roept getuigen die iets hebben gezien of gehoord rond het tijdstip van tien minuten voor vier zich te melden bij de politie. Er zijn momenteel vier agenten op het plaats delict en de recherche zal later ter plaatse komen.

Werknemers druppelen binnen

Aangezien het een gewone werkdag is druppelen de werknemers van woningcorporatie Ons Huis één voor één binnen. Allemaal hebben ze de blik op de teksten die op de muur geklad staan. De woningbouwvereniging geeft aan dat ze later met een reactie op de gebeurtenis van de vroege maandagmorgen komen.

Gert Valk, vader van de zusjes, laat weten dat hij geschrokken is van het nieuws. Hij hoorde het vanochtend, iets voor acht uur, toen hij door een redacteur van Hart van Nederland gebeld werd. Valk heeft geen idee wie er achter 'de aanslag' - zoals hij het noemt - zit.

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/gerichte-aanslag-op-gebouw-van-woningbouwvereniging-ons-huis-in-enschede~a90c7f3a/>



Enschedese zusjes snappen niets van brandstichting bij Ons Huis: 'Dit doe je toch niet?'

ENSCHEDA - Ze waren liever met een bos bloemen naar Ons Huis gegaan. De Enschedese zusjes Fabienne en Valerie Valk, die woensdag de woning van hun overleden moeder moeten verlaten, snappen niets van de brandstichting en bekladding bij het pand van de woningcorporatie. Wie erachter zit? Ze hebben geen idee. "Ik snap dat het mensen kwaad maakt, maar dit doe je toch niet?"

Arjan te Bogt 30-08-21, 13:45 Laatste update: 30-08-21, 15:45

Het is deze maandag een komen en gaan van cameraploegen bij de huurwoning van de Enschedese zusjes. Hart van Nederland is al geweest, RTL Nieuws komt later en vader Gert heeft een verslaggever van De Telegraaf aan de lijn. Voor lunch is geen tijd. De bestelde broodjes moeten nog maar even wachten.

Vanochtend werden ze opgeschrikt door nieuws dat ze nooit verwacht hadden. Een aanslag bij Ons Huis, die alles te maken lijkt te hebben met hun naderende uithuiszetting. De zusjes moeten van de woningcorporatie officieel op 1 september de woning van hun overleden moeder verlaten, omdat ze - zo is het argument - te weinig inkomen hebben voor de eengezinswoning en te jong zijn om voor een huurtoeslag in aanmerking te komen: daarvoor moeten ze minimaal 23 jaar zijn. De zusjes zijn 19 en 18.

Daarover vertelden ze afgelopen week in deze krant. Het bracht een golf aan verontwaardigde reacties teweeg. Honderden berichten kregen ze. Medelevens, maar ook soortgelijke verhalen. "Ik heb nog niet eens alles kunnen lezen", zegt Fabiënne.

Het verhaal maakte ook boosheid en woede los

Maar het verhaal maakte ook iets anders los: boosheid en woede. Over het woningtekort, de werkwijze van de corporatie en hoe het toch kon dat Ons Huis niet met de hand over het hart wreef. De meesten uitten die emoties enkel op internet. Maar niet iedereen. In de nacht van zondag op maandag werden auto's bij Ons Huis in brand gestoken en leuzen op de muren gekalkt. Tot afgrijzen van de zusjes. "Dit mag absoluut niet gebeuren", vinden ze. "Dit doe je toch niet?"



▲ De bus van Ons Huis is volledig uitgebrand. © News United / Dennis Bakker

Ze hebben geen idee wie erachter zit, maar noemen dit wel 'typisch Enschede'. "Er wonen wel een paar gekken hier", zegt Valerie. "Types die dit doen. Die overgaan tot actie. Ik snap wel dat ze kwaad zijn, dat het mensen kwaad maakt, maar dan doe je toch niet zoiets? Ik denk dat wij ze niet eens kennen."

De zusjes vragen zich wel af wat het voor hun situatie betekent. Van Ons Huis hebben ze sinds de publicatie nog niets gehoord. "Maar wij hebben dit niet veroorzaakt", zegt Fabiënne. "Dit gaat allemaal buiten ons om." Valerie: "Wij willen alleen maar dat het goed afloopt."

Vader in huis

Manager Tom Jacobs van woningcorporatie Ons Huis gaf in een reactie op het verhaal van de zusjes aan dat ze 'heel erg bang zijn dat ze van de regen in de drup komen als ze in deze woning blijven'. Maar dat zien ze zelf anders. Ze hebben naast hun studie drie baantjes en konden de huur na het overlijden van hun moeder gewoon betalen.

Bij hun vader wonen is geen optie. Het is een lang verhaal, geeft hij daarover zelf aan, maar het komt erop neer dat hij na een beëindigde relatie zelf ook woningzoekende is. Daarom woont hij sinds drie maanden ook in het huurhuis. Hij betaalt de huur, nu, zo is de onderlinge afspraak. De meiden betalen de vaste lasten.

Dit is hun thuis

Hoewel de einddatum nadert, woensdag moeten ze eruit, zijn ze nog niet begonnen met pakken. Omdat ze verwachten dat er nog wel een oplossing komt en de corporatie hen er echt niet zomaar uit zet, maar ook omdat ze niet weg willen. Dit is hun thuis, dit is de plek die hun moeder nog voor hen opknapte, voor ze overleed. Dit is waar zij nog altijd is. "Af en toe vallen er dingen van de muur af", wijst Fabiënne op spijkers, waar vroeger bordjes aan hingen. "Ze zal hier nog wel ergens rondzweven."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/enschedese-zusjes-snappen-niets-van-brandstichting-bij-ons-huis-dit-doe-je-toch-niet~aa7d9d24/>



Woningcorporatie Ons Huis reageert op vandalisme in Enschede: 'Dit is niet acceptabel'

ENSCHEDA - Woningcorporatie Ons Huis heeft een dag na de vernielingen bij haar pand in Enschede en de intimidatie van een medewerker fel gereageerd op het incident en de reacties die daarna op social media stonden. Ons Huis zegt 'erg geschrokken' te zijn, vindt het gebeurde 'niet acceptabel' en heeft aangifte gedaan.

Arjan te Bogt 31-08-21, 16:10 Laatste update: 31-08-21, 20:55

'We vinden het niet normaal om uitgescholden en bedreigd te worden, alleen omdat we ons werk naar eer en geweten doen.' Dat laat bestuurder Yolanda Winkelhorst namens Ons Huis schriftelijk weten, na vragen van deze krant. In de nacht van zondag op maandag werden twee bedrijfsauto's bij het pand van de corporatie in brand gestoken en werd de muur beklad met de tekst 'regels zijn regels' en de naam van een medewerker. Laatstgenoemde had enkele dagen eerder in deze krant uitgelegd waarom de zusjes Fabienne en Valerie Valk hun huis in Enschede moeten verlaten.

Onderzoek politie

De actie leek een reactie daarop. Of het een met het ander te maken heeft, wordt onderzocht door de politie; zo lang dit loopt, gaat Ons Huis niet op de kwestie in. Ook op vragen hoe het met de medewerker is, en of hij gewoon aan het werk is, ondanks de intimidatie aan zijn adres, wil de corporatie niet ingaan.

Wel reageert bestuurder Winkelhorst fel op het incident. 'We zijn erg geschrokken van de vernielingen en hebben ze als bedreigend ervaren, zeker in combinatie met alle reacties op social media', schrijft ze. 'We vinden het niet normaal om uitgescholden en bedreigd te worden, alleen omdat we ons werk naar eer en geweten doen.'

**We zijn een betrokken woningcorporatie en werken graag samen,
maar wel op basis van wederzijds respect
Yolanda Winkelhorst, Ons Huis**

Ook gaat ze in op de media-aandacht, die er direct voor de brandstichting was; meerdere cameraploegen meldden zich bij het pand. Het overviel de corporatie, die nooit eerder zoiets meemaakte. 'Er werden veel vragen gesteld of berichten gestuurd, waar onze medewerkers vanuit privacyoverwegingen geen antwoord op konden geven. Dat maakte het lastig en het was een hectische dag. Medewerkers hebben naar elkaar geluisterd, hebben elkaar gesteund en zijn samen weer aan het werk gegaan. Aan het eind van de dag hebben we een korte bijeenkomst gehouden in de kantine om ervaringen en zorgen uit te wisselen.'



▲ De Zusjes Fabienne en Valerie Valk voor de wandschildering die hun moeder Natascha heeft geschilderd.
© Anrina Ronda

Oplossing voor zusjes

Aan het einde van de dag werd duidelijk dat de zusjes Valk uitstel kregen. Ze hoeven hun woning voorlopig niet te verlaten. Er is contact om tot een afspraak te komen. 'Onze oprechte intentie daarbij is tot een toekomstbestendige oplossing te komen.' Het is niet zo dat Ons Huis gedraaid is, na alle aandacht en dit incident, schrijft Winkelhorst. 'Er was vooraf al uitstel. Deze incidenten maken het alleen maar moeilijker, omdat daarmee de indruk wordt gewekt dat we voor geweld en media-aandacht zwichten.'

Geweld en agressie tegenover medewerkers? Ons Huis noemt het 'niet acceptabel'. 'We zijn een betrokken woningcorporatie en werken graag samen, maar wel op basis van wederzijds respect. Daarom doen bij agressie en vernielingen altijd aangifte. Dat hebben we in deze situatie ook gedaan.'

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/woningcorporatie-ons-huis-reageert-op-vandalisme-in-enschede-dit-is-niet-acceptabel~a3a7fa3c/>



▲ Fabienne en Valerie Valk hoeven de sleutels woensdag nog niet in te leveren. © Annina Fritsbe

Enschedeese zussen hoeven na commotie hun huis nog niet uit: voorlopig 'adempauze'

ENSCHEDDE - De zussen Fabienne (19) en Valerie (18) Valk hoeven hun huurwoning in De Helmerhoek in Enschede woensdag nog niet te verlaten. De beëindiging van het huurcontract door corporatie Ons Huis is uitgesteld.

Gerben Kuitert 30-08-21, 18:38 Laatste update: 30-08-21, 18:44

Dat is de uitkomst van een gesprek tussen de Enschedese wethouder Jeroen Diepemaat en directeur Yolanda Winkelhorst van Ons Huis. Diepemaat nam contact op na berichten over de schrijnende situatie waarin de zussen verkeren. In de vroege maandagochtend werd het kantoor van Ons Huis beklad en staken onbekenden twee bedrijfswagens van de corporatie in brand.

Formeel

De zussen zouden woensdag de sleutels moeten inleveren van het huis waar ze sinds hun kinderjaren met hun moeder woonden. Toen moeder Natascha overleed aan maagkanker stelde Ons Huis zich heel formeel op: de meisjes mogen er niet blijven wonen, want de huurder moet minimaal 23 jaar zijn.

Storm van protest

Nadat De Twentsche Courant Tubantia [zaterdag schreef over deze zaak](#), ontstond er een storm van protest op sociale media en volgden de vernielingen en brandstichting op het terrein van Ons Huis. De zussen kregen afgelopen weekeinde al steun van de Kamerleden Caroline van der Plas (BBB) en Daniël Koerhuis (VVD) die schriftelijke vragen stelden aan minister Ollongren. Wethouder Jeroen Diepemaat greep eveneens de telefoon en belde met bestuurder Winkelhorst van Ons Huis.



▲ Brandweer bezig met het slussen van twee bedrijfswagens van Ons Huis. © News United

Adempauze

"We hebben een adempauze afgesproken, waarin ik deze zaak wil bestuderen en wil kijken of er een oplossing mogelijk is. Meer kan ik er op dit moment niet over zeggen. Ik hoop op zeer korte termijn opnieuw met de directie van Ons Huis over deze kwestie te praten", aldus Diepemaat.

'Dit lijkt nergens op'

Formeel heeft de gemeente Enschede geen invloed op het woningtoewijzingsbeleid van Ons Huis. De corporatie is daarin autonoom. "Maar als gemeente werken we nauw samen met corporaties die woningbezit hebben in Enschede. De verhoudingen zijn goed", zegt Diepemaat, die geen goed woord over heeft voor het gepleegde vandalisme. "Wat er is gebeurd, is natuurlijk geen manier om een probleem op te lossen. Dit lijkt helemaal nergens op."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede-e-o/enschedese-zussen-hoeven-na-commotie-hun-huis-nog-niet-uit-voorlopig-adempauze~ae72af76>



▲ Wilma van Ingen © News United Beeldbewerking Tubantia

Geschrokken reactie op brandstichting en bekladding Ons Huis: 'Er zijn alleen maar verliezers'

ENSCHUDE - De brandstichting bij en bekladding van het pand van woningcorporatie Ons Huis in Enschede, leidt tot een geschrokken reactie van Wilma van Ingen, voorzitter van WoON Twente, de koepelorganisatie van Twentse corporaties. "Dit is heel triest"

Arjan te Bogt 30-08-21, 11:32 Laatste update: 30-08-21, 14:51

Geweld gebruiken, dat zou nooit de uitkomst van onenigheid moeten zijn, geeft Van Ingen. Met verbazing en verdriet heeft ze kennis genomen van het incident bij Ons Huis. "Er zijn alleen maar verliezers. Erg, echt heel erg."

Corporaties opereren in een gevoelige markt. Een uithuiszetting, het is het laatste wat een woningcorporatie wil. Alles wordt geprobeerd om dat te voorkomen. Maar af en toe is het niet anders. Het brengt heftige emoties met zich mee, gevoeligheden waar corporaties zich niet altijd goed tegen kunnen verdedigen, geeft WoON Twente-voorzitter Wilma van Ingen aan. "Dat is heel lastig."

Iedere Twentse woningcorporatie heeft jaarlijks wel met een handvol uithuiszettingen te maken. Om grote aantallen gaat het niet, het is niet zo'n groot thema dat er lijstjes van worden bijgehouden. Altijd, zo zegt Wilma van Ingen van WoON Twente - waarin Twentse corporaties verenigd zijn - wordt geprobeerd maatwerk toe te passen. Bewoners te helpen bij het vinden van een andere woning, een oplossing te creëren. Maar niet altijd gaat dat. De regels moeten ook gevolgd worden.

Wanneer een kwestie, zoals die van Fabiënne en Valerie Valk uit Enschede afgelopen week, in de media komt, wordt zo'n privézaak ineens publiek bezit.

De zusjes moeten het huis van hun vorig jaar overleden moeder uit, omdat ze te weinig inkomen hebben voor de eengezinswoning en te jong zijn om voor een huurtoeslag in aanmerking te komen: daarvoor moeten ze minimaal 23 jaar zijn. Zo zijn de regels nu eenmaal. Woningcorporatie Ons Huis heeft hen in de maanden na het overlijden wel een alternatief aangeboden, maar dat achtten de zusjes niet geschikt.

Politie doet onderzoek naar brandstichting en spreekt niet van aanslag

De politie Oost-Nederland doet onderzoek naar de brandstichting bij Ons Huis. Maandag kwam een rechteam bij het pand op het industrieterrein in Enschede, in de loop van de ochtend. Er zijn

sporen veiliggesteld, beelden bekeken en met betrokkenen gesproken. Tot dusverre is er nog geen verdachte aangehouden.

Op het pand was de naam van Tom Jacobs geklad, de manager die afgelopen week in deze krant vertelde waarom de twee meiden uit huis worden gezet. De politie onderzoekt of de brandstichting en de kwestie verband met elkaar houden. Het is, zo laat een woordvoerder, nog te vroeg om iets over de context van de vernieling en brandstichting te zeggen. Of de manager beveiliging nodig heeft? Daarover doet de politie geen uitspraken.

Manager wonen Tom Jacobs van Ons Huis legde uit dat zij heel erg bang zijn dat ze van de regen in de drup komen als ze in deze woning blijven, omdat ze de huur niet kunnen betalen. Op huursubsidie hebben ze immers, tot hun 23e, geen recht. Jacobs noemde de kwestie 'heel treurig', maar, zo zei hij: "Blijven kan gewoon niet. Wij moeten voor heel woningzoekend Enschede de huizen zo eerlijk mogelijk verdelen. En dat proberen we echt naar eer en geweten te doen."

Op internet maar ook vanuit de politiek werd er volop op de kwestie gereageerd. Emotioneel, vooral. Zonder dat ze het dossier kennen, geeft Van Ingen aan. "Het gevoel wordt centraal gesteld. Het is gelijk erbovenop." Daar is het als corporatie heel lastig tegen verdedigen, geeft ze aan. Of, zoals John Olde Olthof, bestuurder bij corporatie Reggewoon het stelde: "Je kan een dossier niet op tafel leggen, omdat het privé is. Als publieke organisatie sta je in zo'n geval direct met 1-0 achter."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/geschrokken-reactie-op-brandstichting-en-bekladding-ons-huis-er-zijn-alleen-maar-verliezers~a17d79ff/>



Raad Enschede riep gemeente eind 2020 al op om 'schrijnende' huisuitzettingen te voorkomen

maandag 30 augustus 2021, 12:22



Inwonende kinderen moeten na het overlijden van hun dierbaren en/of ouders niet per direct uit huis gezet worden door de woningcoöperatie. Dat voorstel, ingediend door de SP, werd in december vorig jaar unaniem aangenomen door de gemeenteraad van Enschede.

Wethouder Jeroen Diepemaat van Enschede laat weten dat de motie is uitgewerkt. "We zijn een procedure gestart, waarin we met alle coöperaties in Enschede het gesprek aangaan. We willen maatwerk toepassen, dus dat kost tijd."

Woning verlaten

De oproep aan het gemeentebestuur is actueel, nu twee tieners hun woning in de Enschedese wijk Helmerhoek moeten verlaten na het overlijden van hun moeder. De dochters (19 en 18) wonen al sinds hun kinderjaren met hun moeder in de huurwoning. Een meerderheid van de Enschedese raad heeft de wethouder gisteravond opgeroepen om naar de zaak te kijken, aldus Futselaar.

Het gebouw van de desbetreffende woningbouwvereniging Ons Huis werd afgelopen nacht beklad, ook werden twee voertuigen van de vereniging in brand gestoken. De politie heeft een verband tussen beide zaken overigens nog niet bevestigd.

Bron:

<https://w.rtvoost.nl/nieuws/2002025/Raad-Enschede-riep-gemeente-eind-2020-al-op-om-schrijnende-huisuitzettingen-te-voorkomen>



Huurder in Enschede in de clinch met corporatie: 'Eerst feestelijk onthaald, nu eruit geschopt'

ENSCHEDA - Rolf de Wolff moet het huis van zijn overleden moeder uit. Een woning van de corporatie Domijn. Die zegt de wet te volgen en hem andere huizen te hebben aangeboden. De Wolff wil niet van wijken weten en laat desnoods de rechter beslissen.

Bert Hellegers 24-04-20, 06:45

In de schuur achter de huurwoning staat een deel van de schutting die in 2000 rondom het door de vuurwerkramp getroffen gebied was gezet. Met het opschrift: 'Wij komen terug, familie De Wolff'. Er destijds op geschilderd door hem en zijn ouders toen ze hun verwoeste huis aan de Lasondersingel moesten verlaten. De geschiedenis herhaalt zich nu voor het gevoel van Rolf de Wolff. Alleen is er deze keer geen terugkeer mogelijk als het aan de huurbaas Domijn ligt.

Wachters van Roombeek

De Wolff doet emotioneel zijn verhaal. "Toen we na de vuurwerkramp in 2002 terugkeerden werden we nog feestelijk door Domijn onthaald", zegt hij. "De wachters van Roombeek zijn terug, heette het. Nu word ik eruit geschopt."

Hij woont sinds het overlijden van zijn moeder in december 2018 alleen in het huis. In 2004 overleed al zijn vader. Omdat hij bij Domijn te boek staat als medebewoner mag hij er niet blijven. De corporatie liet hem twee weken geleden per aangetekende brief weten dat hij uiterlijk 31 augustus de sleutels moet inleveren.

De Wolff is niet van plan daaraan gehoor te geven. De 42-jarige sportleraar vertelt zo'n beetje zijn hele leven in de woning te hebben gewoond. Met uitzondering van een periode dat hij in Zwolle studeerde en later van 2003 tot 2008 een eigen appartement in Enschede had.

[Die coronacrisis zorgt al voor veel onzekerheid en dan krijg ik dit er nog eens bij](#)
Rolf de Wolff, huurder

Huurcontract niet overnemen

Domijn zegt vanwege privacyredenen niet specifiek op de situatie van De Wolff te kunnen ingaan. Woordvoerder Geertje Verschuren: "In het algemeen is het zo dat als een hoofdbewoner komt te overlijden inwonende kinderen het huurcontract niet kunnen overnemen. Dit is vastgelegd in de wet om te voorkomen dat woningen steeds van ouder op kind overgaan. Hiermee zouden wachtlijsten worden omzeild en ontstaan er ongelijke kansen."

Bijzonder boos

Uitzonderingen worden soms gemaakt als bijvoorbeeld een inwonend volwassen kind zijn hele leven in de woning woonde. Daarbij gaat Domijn af op informatie in de Gemeentelijke Basis Administratie, aldus Verschuren. En die geeft volgens De Wolff voor zijn woonsituaties in het verleden een vertekend beeld. Bijzonder boos is hij dat Domijn in deze coronacrisis de brief over de dreigende huisuitzetting verstuurde. "Die crisis zorgt al voor veel onzekerheid en dan krijg ik dit er nog eens bij," zegt hij.

Van slag

"De kwestie met deze meneer speelt al heel lang", aldus Verschuren. "We hebben hem ruim de tijd geboden en veel ondersteuning bij het vinden van andere woonruimte." Dat ontkent De Wolff niet. "Dat was vooral in het jaar na het overlijden van mijn moeder", zegt hij. "Ik was toen van slag, kon geen beslissingen nemen. Later kreeg ik een woning toegezegd die vervolgens al bleek gegund aan een ander. Zo ging er veel mis bij Domijn."

De rechter

Vooralsnog moet De Wolff voor dit weekend beslissen of hij inderdaad uiterlijk 31 augustus de woning verlaat. Zo niet dan zet Domijn een procedure in gang. De Wolff: "Ik laat het daar op aankomen. Dan moet de rechter maar beslissen."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/huurder-in-enschede-in-de-clinch-met-corporatie-eerst-feestelijk-onthaald-nu-eruit-geschopt~ae7d28f7>



Ook Rolf moest huurhuis in Enschede uit na overlijden moeder: 'Je wordt gewoon gedwongen'



▲ Rolf de Wolff moest het huis aan de Lasondersingel noodgedwongen verlaten nadat zijn moeder overleed.
© Cees Edzinge / foto2000.nl

ENSCHEDÉ - Toen Rolf de Wolff het verhaal over de huisuitzetting van twee Enschedese zusjes las, dacht hij: zie je wel. De Tukker zat vorig jaar in [precies hetzelfde schuitje](#), na het overlijden van zijn moeder. "Je bent er emotioneel gezien helemaal niet klaar voor."

Joost Dijkgraaf 30-08-21, 20:18 Laatste update: 30-08-21, 23:05

Rolf de Wolff beleeft deze dagen een déjà vu. Ook hij moest z'n huurwoning in Enschede noodgedwongen verlaten, nadat zijn moeder was komen te overlijden. En ook hij voelde zich destijds - vorig jaar - 'onmenselijk' behandeld, net als de zusjes nu. En ja, ook hij kreeg andere woonruimte aangeboden, die hij eveneens niet accepteerde.

Een huis vol emotionele waarde

Eén ding moet je niet vergeten, vindt De Wolff terugkijkend. "Weet je wat het is: emotioneel gezien ben je er gewoon niet aan toe op dat moment. Elk alternatief dat ik vond was minder, kleiner. Stel dat ik 'ja' zei, dan konden heel veel spullen niet mee. En moest ik bijna alles weggooien, 32 jaar aan emotionele waarde. Dat kon ik toen helemaal niet."

De Wolff woonde aan de Lasondersingel in Enschede, waar hij opgroeide en de vuurwerkramp van 2000 van dichtbij meemaakte. De familie moest hun verwoeste huis na de ramp tijdelijk verlaten en keerde na een grondige renovatie in 2002 terug op hun vertrouwde plekkie. Het maakt dat de Enschedeër veel voelde bij de karakteristieke woning aan de rand van het centrum.

Clinch

Toen zijn moeder eind 2018 overleed (zijn vader was al in 2004 gestorven) kreeg De Wolff onaangenaam nieuws van de woningcorporatie. Dat was in zijn geval Domijn en niet - zoals bij de zusjes - Ons Huis. De boodschap was hard: hij moest vertrekken, noodgedwongen. Regels zijn regels. Domijn was onverbiddelijk: als 'medebewoner' kon hij niet blijven in zijn ouderlijk huis.

"Je wordt gedwongen ergens anders te gaan wonen, dat valt heel zwaar", zegt hij. "Als je kijkt naar de menselijke maat is het lastig dat zo iets gebeurt. Het voelde ook onmenselijk voor mij toen. Rationeel gezien snap ik het wel. Als zo'n regel er niet zou zijn, was de woning altijd in de familie De Wolff gebleven terwijl er veel vraag is naar sociale huurwoningen."

Nieuwe plek, nieuwe kansen

Inmiddels woont de Enschedeër op een andere plek in de stad, in de wijk Stadsveld. Begin dit jaar trok hij de deur aan de Lasondersingel achter zich dicht, na een schikking met Domijn. De Wolff woont nu in een huis dat z'n broer voor hem kocht. "Daar heb ik enorm geluk mee gehad. En weet je: het blijft allemaal erg dubbel. Want een nieuwe situatie biedt ook weer mogelijkheden, werkt verfrissend."



▲ Rolf de Wolff in de schuur achter de woning bij de Lelanderengels waar hij een deel van de huurwerkzaamheden bewaart. © Coes Eisinga / fotooog.nl

Het nieuws over de huisuitzetting van de zusjes volgt hij deze dagen op de voet. De Tukker leeft en voelt met ze mee. "Ergens doet alle ophef me ook goed: ik zat met mijn emoties destijds dus niet eens zo verkeerd. Sommigen gaan meteen door na het overlijden van een dierbare, voor anderen gaat het leven pas 1,5 jaar later weer door. Dat maakt het ook zo lastig."

Meer lotgenoten

Iedere Twentse woningcorporatie heeft jaarlijks wel met een handvol uithuiszettingen te maken. Om grote aantallen gaat het niet. In enkele gevallen gaat het om een trieste situatie als het overlijden van een dierbare.

Woningcorporaties zijn gebonden aan regels, maar kijkt wel naar individuele gevallen. In sommige gevallen wordt een uitzondering gemaakt. Zo liet woningcorporatie De Woonplaats begin 2020 een gezin in Enschede waar de vader was overleden alsnog in de woning op Mekkelholt verblijven 'uit coulance'.

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/ook-rolf-moest-huurhuis-in-enschede-uit-na-overlijden-moeder-je-wordt-gewoon-gedwongen~ace3612f/>

Dossier [Bijzondere doelgroepen](#)

De oplossing bij overlijden van de huurder is maatwerk

30 augustus 2021

Aedes heeft kennis genomen van de vernielingen die in de nacht van zondag 29 augustus op maandag 30 augustus hebben plaatsgevonden bij het kantoor van woningcorporatie Ons Huis in Enschede.

'Geweld is nooit goed te praten en lost niks op. Het bekladden van en brandstichting bij een kantoor is verwerpelijk', stelt Martin van Rijn, voorzitter van Aedes. 'Het is bijzonder intimiderend voor alle medewerkers van de corporatie. Laat ik echter voorop stellen dat ik het vooral heel triest vind voor de twee dochters, waarvan de situatie de aanleiding voor het voorval lijkt te zijn. Een passende oplossing vinden is in ieders belang.'

Huur is niet over-erfbaar. Dat wil zeggen dat wanneer de ouder(s) de huurder is (/zijn), dan gaat de huur na overlijden niet automatisch door op de (volwassen) kinderen. Dat is bij wet zo geregeld. Vaak gaat het om grotere woningen waarvoor inmiddels een lange wachtlijst bestaat.

In dergelijke treurige omstandigheden is er altijd sprake van maatwerk. De oplossing wordt vaak in onderling overleg gevonden, want juist bij corporaties staat de menselijke maat voorop.

Of de bewoner in het ouderlijk huis kan blijven of dat er samen naar een ander passend huis wordt gezocht, hangt af van de specifieke situatie.

Iedere situatie is anders, maar woningcorporaties willen graag zo veel mogelijk duidelijkheid geven hoe in situaties als deze een oplossing gevonden kan worden. Daarom werkt Aedes samen met VNG, de Woonbond, het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) en WeesWijzer aan een gedragscode voor woningcorporaties. Een code waarin staat beschreven wat corporaties en betrokkenen in dergelijke omstandigheden het beste kunnen doen.

Ook is Aedes in gesprek met minister Ollongren om verhuurders de mogelijkheid te geven om jongvolwassenen na het overlijden van hun ouder(s) tijdelijke contracten aan te bieden, zodat zij langer in de ouderlijke woning kunnen blijven tot er een passende woning of een andere oplossing is gevonden.

Volgens het CBS komt het jaarlijks bij 82 inwonende jongvolwassenen voor dat zij na het overlijden van hun ouder(s) achterblijven in een sociale huurwoning van een corporatie. Van deze 82 jongvolwassenen verhuizen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 40 binnen 6 maanden naar een andere woning. Dat betekent dat deze situatie bij de meeste corporaties maximaal 1 keer per jaar voorkomt.

Bron:

<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/maatschappelijk-opvang/oplossing-bij-overlijden-huurder-is-maatwerk.html>



Er geldt een termijn van zes maanden

Laatst bijgewerkt op 2021-02-09 om 23:16:48

Als de samenwoner, niet zijnde medehuurder binnen die zes maanden bij de rechter een vordering instelt tot verkrijging van het huurderschap, zet hij ook de huur voort gedurende die periode dat de procedure tot verkrijging van het huurderschap voortduurt. Let op de [vervaltermijn](#)! Een te laat indienen van deze vordering leidt tot niet-ontvankelijkheid. Dit bleek ook uit het arrest van het gerechtshof te 's-Gravenhage van 8 april 2014 ([ECLI:NL:GHDHA:2014:1248](#)), waarin een beroep op verlenging van deze termijn op grond van de redelijkheid en billijkheid niet werd gehonoreerd. Het hof benadrukte dat sprake is van een dwingende termijn en afwijking van die termijn op billijkheidsgronden slechts bij hoge uitzondering is gerechtvaardigd. Het hof is met de kantonrechter van oordeel dat hetgeen huurder heeft aangevoerd hiertoe onvoldoende is. Iets wel: de redelijkheid en billijkheid kan altijd bepaalde wettelijke regels doorbreken. Het hof stelt terecht dat doorbreking van een wettelijke regel op grond van de redelijkheid en billijkheid slechts bij hoge uitzondering is gerechtvaardigd.

Deze bepaling is daarom niet gelukkig te noemen, omdat in dergelijke situaties de samenwoner geen erg zal hebben in deze relatief korte termijn. De verhuurder heeft geen verplichting om de samenwoner op deze termijn te wijzen; HR 21 maart 2003, NJ 2003, 591 m.nt. JBMV, WR 2003, 34 m.nt. Six-Hummel.

Het hof te 's-Hertogenbosch besliste in haar arrest van 10 maart 2020 ([ECLI:NL:GHSHE:2020:884](#)) dat het beroep van de verhuurder op de vervaltermijn van [artikel 7:268 lid 2 BW](#) in dit specifieke geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Op 27 november 2014 was de vader (huurder) overleden. De dochter is in de woning blijven wonen en bleef de huur betalen. Op 14 april 2016 hadden medewerkers van de verhuurder de achterblijvende bewoner medegedeeld dat deze de woning zonder recht of titel bewoonde. Het hof was van oordeel dat het voor de bewoner niet mogelijk was om het initiatief te nemen ter verkrijging van het huurderschap binnen de door de wet gestelde termijn van zes maanden. Tussen partijen stond vast dat de bewoner een verstandelijke beperking heeft. Zij heeft haar hele leven bij haar ouders gewoond. Zij kan niet lezen of schrijven. Zij kan niet in staat worden geacht te begrijpen dat een gemeentebestuur, die zij spreekt over een inschrijving in de basisadministratie of over een overlijden van haar vader, geen (rechtsgevolg houdende) uitspraken doet of kan doen met betrekking tot de huurovereenkomst. Na het overlijden van vader is bewoner in de woning blijven wonen en is zij de huur blijven betalen. De bewoner dacht dat vader alles voor haar had geregeld. Gelet op de lange tijd dat zij na het overlijden van vader in de woning heeft gewoond zonder dat de gemeente daar een probleem van maakte, is het volgens het hof begrijpelijk dat zij dit dacht. Vanwege haar verstandelijke beperking kon zij niet geacht worden te begrijpen dat zij moest controleren of vader wel had geregeld dat zij na zijn overlijden in de woning kon blijven. Het hof was van oordeel dat, gezien de zeer specifieke omstandigheden van dit geval, de consequenties van het beroep van de gemeente op de vervaltermijn van artikel 7:268 lid 2 BW leidt tot een situatie die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht.

Dit kan ook a contrario worden afgeleid uit een arrest van de Hoge Raad in haar arrest van 21 maart 2003 ([ECLI:NL:HR:2003:AF2683](#)) in een soortgelijke situatie. In de situatie waarover de Hoge Raad heeft moeten oordelen had de verhuurder bewust niets gezegd om de bewuste termijn te laten verstrijken met het doel de woonruimte na het verstrijken van deze termijn aan één van zijn familieleden ter beschikking te stellen. De rechtbank had in hoger beroep beslist dat de verhuurder onder de gegeven omstandigheden er evenwel redelijkerwijs niet van mocht uitgaan dat de bewoner na het verstrijken van de termijn van zes maanden van art. 7A:1623i lid 2 naar een andere woonruimte zou omzien. De verhuurder stelde in cassatie niet gehouden te zijn om de bewoner binnen de bedoelde termijn van zes maanden ervan te verwittigen dat zij de huurovereenkomst niet wilde voortzetten, noch om hem te wijzen op de mogelijkheid om een vordering als zojuist bedoeld in te stellen.

In het arrest overwoog de Hoge Raad dat de rechtbank een onjuiste maatstaf had aangelegd. De rechtbank was van oordeel dat de verhuurder er redelijkerwijs van mocht uitgaan dat de bewoner na het verstrijken van de bedoelde termijn naar andere woonruimte zou omzien. De rechtbank had geoordeeld dat, nu dit laatste onder de gegeven omstandigheden niet het geval was, van verhuurder verlangd mocht worden dat zij de huurder op de hoogte zou stellen van haar plannen

met de woning en hem zou wijzen op de mogelijkheid die genoemd artikel hem bood om voortzetting van de huurovereenkomst te verzoeken.

De Hoge Raad was van oordeel dat deze, door de rechtbank toegepaste (onjuiste) maatstaf, zich niet verdraagt met de betrokken wetsbepaling, waarin nu juist het initiatief is gelegd bij de persoon die de huurovereenkomst wil voortzetten, zulks niettegenstaande het feit dat aannemelijk is dat zich in de situatie waarop de bepaling ziet, zich wel vaker het geval zal voordoen dat de verhuurder op grond van hem bekende gegevens er niet van kan uitgaan dat de bedoelde persoon na het verstrijken van de bedoelde termijn naar andere woonruimte zal omzien. Hierbij moet, volgens de Hoge Raad, bovendien in aanmerking worden genomen dat het in art. 6:2 lid 2 BW voorkomende criterium 'onaanvaardbaar' tot een terughoudende toepassing van deze bepaling noopt.

In de situatie die is besproken door het hof te 's-Hertogenbosch van 10 maart 2020 was er naar het oordeel van het hof sprake van een situatie, waarbij kennelijk op basis van de redelijkheid wél mocht worden afgeweken van de termijn als genoemd in [artikel 7:268 BW](#).

Ik vraag mij echter af hoe het kan dat de bewoner niet onder beschermingsbewind is geplaatst. De dagvaarding spreekt hier niet over. Het lijkt mij vreemd dat een persoon die verstandelijk beperkt is en die niet kan lezen en schrijven niet onder beschermingsbewind staat. In een normale situatie zou een dergelijk persoon toch onder beschermingsbewind zijn geplaatst. Als deze bewoner onder beschermingsbewind zou zijn geplaatst dan zou het beroep op redelijkheid in ieder geval geen kans van slagen hebben gehad. Dan had de bewindvoerder immers beter moeten weten. Daarnaast gaat het niet om een korte overschrijding van de termijn, maar van een lange overschrijding van de termijn. Als de verhuurder geen actie had ondernomen, was dit nooit ter sprake gekomen. Ik vind het toch wel merkwaardig dat de bewoner in de uitspraak van het hof van 10 maart 2020 zich nooit had hoeven te laten informeren over de wettelijke termijnen als genoemd in artikel 7:268 BW. Het gaat hier niet over het verstrijken van de termijn met geringe tijd, maar van het door onwetendheid op geen enkele wijze voldoen van deze termijn. Ik vind dat het hof dan wel erg mild is geweest. Dat deze persoon onder gestelde omstandigheden de toch wel ruime termijn van zes maanden heeft laten verstrijken uit onwetendheid is wel te begrijpen, maar dat deze persoon en zijn eventueel aanwezige hulpverleners nooit een beroep zouden doen op artikel 7:268 BW, vind ik toch een gegeven dat hier wel meegewogen had moeten worden. Hoe het ook zij: het is duidelijk dat dit geen blauwdruk is waarop een huurder altijd met succes beroep op kan doen.

De positie van de samenwoner wordt door het overlijden sterker: Voor het overlijden woonde de samenwoner bij gratie van de huurder in het gehuurde en na het overlijden neemt de samenwoner een zelfstandige positie ten opzichte van de verhuurder in (in ieder geval binnen de termijn van zes maanden na het overlijden van de huurder en bij het starten van een procedure: gedurende de periode waarbinnen de procedure aanhangig is).

Een beroep op [artikel 7:268 BW](#) is ook mogelijk als ten tijde van het overlijden van de huurder een vordering tot het verkrijgen van medehuuderschap aanhangig was, en het medehuuderschap dus pas daarna (maar met ingang van een datum vóór het overlijden) wordt verleend. HR 18 februari 1994, NJ 1994, 376.

De medebewoner die niet de status van medehuuder heeft verkregen, zal na het overlijden van de huurder binnen zes maanden het huuderschap aan dienen te vragen. Als men dat niet doet, dan bevindt de medebewoner zich na het verstrijken van deze termijn zonder recht of titel in het gehuurde. Een dergelijke situatie deed zich ook voor na uitzetting door een verhuurder van een medebewoner (dochter) na het overlijden van de huurder (vader). De dochter had binnen de gestelde termijn van zes maanden na het overlijden van de huurder niet het medehuuderschap aangevraagd, waardoor deze ontruimd kon worden omdat de woning door de medebewoner zonder recht of titel werd bewoond. Hier werden Kamervragen over gesteld. De minister antwoordde in haar Kamerbrief van 24 september 2020 ([2020-0000566716](#)) terecht dat een medebewoner het huurcontract alleen kan voortzetten als de rechter dat op vordering van de medebewoner heeft bepaald, of als de verhuurder daarmee instemt. Verhuurders hoeven op grond van [artikel 7:268 BW](#) niet zomaar in te stemmen met een verzoek tot voortzetting van het huurcontract. Huurcontracten zijn niet overerfbaar. De gedachte daarachter is dat een verhuurder anders geen nieuwe huurders kan kiezen. Bovendien komen de woningen in dat geval niet vrij voor andere woningzoekenden. Het is bovendien de vraag of in dit geval het medehuuderschap verstrekt zou worden. In beginsel wordt een kind niet geacht met de ouder een duurzame

gemeenschappelijke relatie aan te gaan. Hier is bovendien niet sprake van een bewuste keuze van de verhuurder. De huurovereenkomst eindigt immers van rechtswege als er door de huurder op grond van artikel 7:268 BW geen procedure is gestart tot verkrijging van het medehuuderschap.

Huurrecht Woonruimte - Woonruimte | Overname huur na overlijden huurder - medehuur overlijden - vervaltermijn

Bron: <https://huurgeschil.nl/er-geldt-een-termijn-van-zes-maanden/>

Relevante wetgeving: art.7:268 BW en art.7:229 BW

Burgerlijk Wetboek Boek 7

Geldend van 01-07-2021 t/m heden

Artikel 7:268 BW

1. Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur als huurder voort. Hij kan de huur binnen zes maanden na het overlijden bij exploit of aangetekende brief opzeggen met ingang van de eerste dag van de tweede maand na de opzegging.
2. De persoon die niet op grond van lid 1 huurder wordt, doch wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding heeft gehad, zet de huur voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder; de tweede zin van lid 1 is van toepassing. Hij zet de huur ook nadien voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkende binnen die termijn ingestelde vordering, en in elk zolang op deze vordering niet onherroepelijk is beslist.
3. De rechter wijst de vordering bedoeld in lid 2 in ieder geval af:
 - a. indien de eiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij aan de vereisten van lid 2 voldoet;
 - b. indien de eiser vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
 - c. indien het woonruimte betreft waarop hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is, indien de eiser niet een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 van die wet overlegt.
4. Lid 4, de eerste zin van lid 5 en lid 7 van artikel 267 zijn van overeenkomstige toepassing
5. Komt vast te staan, dat een persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huur krachtens dit artikel heeft gedaan, dan blijft hij over de tijd gedurende welke hij het genot van de woonruimte heeft gehad jegens de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van de huur die voor hem zou hebben bestaan als hij huurder was geweest. Heeft meer dan één persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huur gedaan, dan is ieder van hen jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.
6. Zijn er geen personen die krachtens dit artikel de huur voortzetten, dan eindigt deze aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder. De erfgenamen zijn bevoegd de huur tegen het eind van de eerste maand na het overlijden van de huurder te doen eindigen. Wanneer de nalatenschap van de huurder ingevolge artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld, komt de bevoegdheid van de erfgenamen, bedoeld in de vorige zin, toe aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner.
7. Van dit artikel kan niet ten nadele van de personen aan wie dit artikel recht op voortzetting van de huur toekent en van de erfgenamen, onderscheidenlijk de echtgenoot of geregistreerde partner, bedoeld in lid 6, worden afgeweken.
8. Van artikel 229 leden 1 en 3 kan niet worden afgeweken.

Artikel 7:229 BW

1. De dood van de huurder of de verhuurder doet de huur niet eindigen.
2. Indien de erfgenamen van de huurder niet bevoegd zijn de zaak aan een ander in gebruik te geven, kunnen zij, onderscheidenlijk zijn echtgenoot of geregistreerde partner in het geval zijn nalatenschap overeenkomstig artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld, gedurende zes maanden na het overlijden van hun erflater de overeenkomst op een termijn van tenminste een maand opzeggen.
3. Indien een huurder twee of meer erfgenamen nalaat, is de verhuurder verplicht zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en verplichtingen van de overleden huurder uit de huurovereenkomst door de gezamenlijke erfgenamen aan een of meer van hen, tenzij de verhuurder tegen een of meer van de aangewezenen redelijke bezwaren heeft. De eerste zin is niet van toepassing indien de nalatenschap ingevolge artikel 13 van Boek 4 is verdeeld.

Bron: www.wetten.nl



Huurgeschil.nl

FAQ – Overlijden huurder

Laatst bijgewerkt op 2018-04-23 om 20:52:07

Wordt de huur na overlijden van de huurder van rechtswege voortgezet?

Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur als huurder van rechtswege voort er is dus geen formaliteit nodig om dit recht te verkrijgen.

Gedurende welke periode wordt de huur na het overlijden van de huurder voortgezet?

Als de huurder met een persoon samenwoont die het medehuurderschap niet heeft aangevraagd zal deze de huur gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder voortzetten als deze persoon in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd.

Wat is de indieningstermijn van de vordering tot verkrijging van het mede huurderschap?

Zes maanden na het overlijden van de huurder moet de aspirant huurder een vordering bij de rechter instellen tot verkrijging tot het huurderschap. Let op de vervaltijd!. Een te laat indienen van deze vordering leidt tot niet-ontvankelijkheid.

Wat zijn de eisen om als samenwoner de status van medehuurder te krijgen?

· Hoofdverblijf in het gehuurde;
· Duurzame gemeenschappelijke huishouding: Hierbij hoeft niet de minimum periode van twee jaar samenwoning te worden gehanteerd. Er wordt dan meer gekeken naar de intentie die partijen bij het aangaan van de samenwoning hebben gehad en of die relatie was gericht op een gemeenschappelijke huishouding

Wat wordt in dit kader met hoofdelijke aansprakelijkheid bedoeld?

Deze hoofdelijke aansprakelijkheid van de samenwoner vangt aan vanaf het moment van overlijden.

Hoe luidt de positie van de erfgenamen?

Erfgenamen (die niet in het gehuurde wonen) hebben een huurrecht gedurende 2 maanden na het eind van de maand waarin de huurder is overleden. De erfgenamen hebben dit recht bovendien alleen als er geen medehuurders of andere huurvoortzetters zijn. De erfgenamen kunnen alle aansprakelijkheid afwijzen van de verplichtingen van de overledene die uit de huurovereenkomst voortvloeien

Is de verhuurder in deze context zeker van betaling van de huur?

Het is goed denkbaar dat de verhuurder met een huurschuld blijft zitten. Bijvoorbeeld:
· de huurder heeft huurschuld doen ontstaan voordat de medehuurder die hoedanigheid kreeg;
· huurschuld van de overledene kan voor het tijdstip van overlijden niet op de samenwoner worden afgewenteld;
· Er zijn geen samenwoners en/of medehuurders en de erfgenamen verwerpen de erfenis, of er zijn geen erfgenamen.

Wat de positie van de medehuurders/gebruikers bij huurovereenkomst voor bepaalde tijd?

De overeenkomst geldt in principe voor de bepaalde periode. De wet geeft voor de samenwoner en de medehuurder de ontsnapping door binnen 6 maanden na het overlijden van de huurder de huur op te kunnen zeggen. Door deze regeling is een tussentijdse opzegging van een huurovereenkomst voor bepaalde duur toch mogelijk

FAQ woonruimte
overlijden huurder

Bron: <https://huurgeschil.nl/faq-overlijden-huurder/?sfw=pass1630499000>



Utrecht, 19 juni 2019

Betreft: Adviesaanvraag handhaving campusclausule en invoering jongerencontracten

Geacht bestuur,

Wij vragen jullie een advies uit te brengen over ons voornemen de campusclausule te gaan handhaven in de laatste kamers waar we daarmee nog niet zijn begonnen: die in De Warande in Zeist en die in Leidsche Veem in Rotterdam.

De druk op de kamermarkt is zowel in Utrecht als in Rotterdam aanhoudend hoog is. Studenten moeten steeds langer wachten voor zij kunnen gaan hospiteren. Dit rechtvaardigt ons inziens deze stap.

Ook zijn we voornemens de doorstroming in de kleine zelfstandige eenheden in Utrecht te stimuleren. Hiervoor willen we gaan werken met jongerencontracten met een maximale duur van vijf jaar. Op deze manier blijft doorstroming plaatsvinden en kunnen we meer bijna/net afgestudeerden een stap bieden naar zelfstandig wonen. Ook komen er zo naar verwachting meer kamers vrij. In het navolgende geven we een toelichting op onze voornemens.

Voornemen tot handhaving campusclausule Warande

Vanaf 2006 zijn we gestart met het gefaseerd invoeren van campusclausules voor de kamers op de Uithof en de Stadspanen 1. In 2009 heeft SSH daar voor het eerst gehandhaafd. In de jaren daarna kwamen er de IBB en Tuindorp bij, en iets later nog de Enny Vredelaan, de tijdelijke kamers, de Sterren, Aurora en Zevenwouden. De afgelopen vijf jaar hebben we alle huurders op deze complexen gecontroleerd. In 2012 voerden we de campusclausule ook in voor Stadspanen 2 en de Warande, maar daar hebben we tot op heden de clausule niet gehandhaafd.

Aanleiding

SSH handhaaft de campusclausule omdat er een groot kamertekort is en er daardoor lange wachttijden zijn. We proberen op die manier de doorstroom te bevorderen. Helaas moet een student nog steeds minimaal anderhalf jaar (in de rustige periode van het jaar) ingeschreven staan om te kunnen gaan hospiteren. Dit is een goede reden om alle kamers te gaan controleren, dus ook de Warande.

Voorstel

Afgelopen januari lieten we de bewoners van de Stadspanen 2 weten dat zij in januari 2020 voor het eerst gecheckt worden. Ons voorstel is om de kamers aan de Warande daar aan toe te voegen. We kunnen alle kamerbewoners van dat complex op korte termijn berichten dat ook zij in de controle van 2020 meegenomen worden. Ze weten al jaren dat het er aan zit te komen, dus tien maanden van tevoren aankondigen, moet voldoende zijn. Kijkend naar de jurisprudentie van de afgelopen jaren gaan we ervan uit dat we bij eventuele rechtszaken door de rechter in het gelijk gesteld worden.

Feiten over de Warande

- Aantal kamers op de Warande: 672
- Campusclausule ingevoerd: in 2012
- Tot 2015 was de wachtduur voor een kamer op de Warande relatief laag, waardoor we het complex niet gecontroleerd hebben. Vanaf dat jaar is de wachtduur steeds verder gaan stijgen.
- Huidige wachtduur voor een kamer: 20,7 maanden (peil 1 jan 2019)

- Aantal bewoners met een contract zonder campusclausule: 27

Wens van bewoners

Er blijven oude huurders (zonder campusclausule) hangen op dit complex. We nemen aan dat er nog meer afgestudeerden zijn die nu ruim de tijd nemen voordat ze vertrekken.

Reden te meer om ook deze kamers beschikbaar te maken voor onze doelgroep die het hard nodig heeft. Het laatste jaar hebben we van een paar etages verzoeken gehad om hun 'oude' huisgenoten via controle van het studiebewijs de huur op te zeggen. Zij geven de voorkeur aan wonen met leeftijdgenoten (20 van de 27 huurders zijn 30 jaar of ouder).

Conclusie

De kamermarkt in Utrecht e.o. is zeer krap en de wachttijd voor een kamer bij de SSH is lang. Tijd om dus ook op de Warande in Zeist de campusclausule te gaan handhaven vanaf 2020.

Voornemen tot voor handhaving campusclausule 't Leidsche Veem

Inleiding

In januari 2018 is SSH Rotterdam gestart met een pilot voor het handhaven van de campuscontracten in twee van haar panden; Hatta gebouw en Caland II. In 2019 zijn wij in de volgende drie panden gaan handhaven (d'Blauwe Molen, Overhoningen en Pand de Vries) en onze wens is in 2020 ook in 't Leidsche Veem te gaan handhaven.

't Leidsche Veem

Dit gebouw is een oud pakhuis op een toplocatie op de Wilhelmina pier. Het ligt naast De Rotterdam, Hogeschool Inholland en Hogeschool Rotterdam. Het bestaat uit "nieuwbouw"-hoogbouw gedeelte en een oud pakhuis-gedeelte. Er zijn in totaal 281 eenheden waarvan 164 kamers (20-35m²) en 117 woningen (25-58m²). Het pand heeft een mooie binnenplaats, een grote gemeenschappelijke wash en go ontmoetingsruimte, overdekte parkeergarage en horeca in de plint.

Veel van de huidige huurders wonen er voor een klein bedrag in vergelijking met de overige koopappartementen op de Pier en willen niet verhuizen.

Huidige situatie

Op 1-1-2017 zijn 86 contracten overgenomen van Stadswonen waarvan drie een studie- / jeugdcontract hebben en de rest een onbepaalde tijd huurovereenkomst.

- 86 woonruimten: 38 zelfstandige woningen en 48 kamers.
- 38 woningen: 15 huurders vertrokken door natuurlijk verloop en 23 huurders wonen er nog steeds.
- 48 kamers: 31 huurders zijn natuurlijk uitgestroomd en van de overgebleven 17 huurders hebben 3 een studie- / jongerencontract en 14 een contract voor onbepaalde tijd.
- We willen 40 huurders zonder campuscontract gaan handhaven.

- Van de 40 huurders zijn er:
 - 13 met een geboortedatum tussen 1972 – 1980.
 - 18 met een geboortedatum tussen 1981 – 1990.
 - 9 met een geboortedatum tussen 1991 – 1994.

Risico's

Wij hebben in Rotterdam recent een zaak gewonnen en dat was een student met campuscontract die niet wegwilde. Een andere rechtszaak (met een oud contract in een woning) moet nog plaatsvinden. Risico's zijn een verhuisvergoeding die wij zouden moeten betalen aan mensen met een contract voor onbepaalde tijd die in een zelfstandige eenheid wonen (23 huurders).

Conclusie

Graag zouden wij ook in 't Leidsche Veem de contracten gaan handhaven. De SSH huisvest in Rotterdam alleen huurders met een campuscontract of short stay contract en gezien de huidige druk op de Rotterdamse studentenmarkt is handhaving in 't Leidsche Veem ook gewenst. Er is een groot leeftijdsverschil en een verschil in verwachtingen over het beheer van het pand tussen de 242 studenten met campuscontract en 39 oude huurders zonder campuscontract.

Voornemen tot invoering van jongerencontracten in zelfstandige eenheden in Utrecht

Aanleiding

De woningmarkt in Utrecht zit op slot. Net afgestudeerden die in verband met handhaving van de campusclausule hun kamer uit moeten, hebben weinig kans op een betaalbare kleine starterswoning. Velen zijn genoodzaakt duur te huren op de particuliere markt, de stad te verlaten, of zelfs terug te verhuizen naar het ouderlijk huis.

Voorstel realiseren doorstroomwoningen

De SSH verhuurt buiten de Uithof ca. 800 kleine woningen die buiten Woningnet om worden toegewezen. Huurders die recent zijn komen wonen in deze woningen hebben een leeftijd van ongeveer 28-30 jaar. De wachttijd is lang, en alleen 'langstudeerders' of PhD'ers komen daardoor in aanmerking. De verwachting is dat de wachtduur zal dalen als er meer woningen beschikbaar komen. Daarmee daalt ook de gemiddelde leeftijd van de bewoners.

Door onze kleine zelfstandige woningen in te zetten als 'jongerenwoningen', zorgen we voor doorstroming en daarmee voor een betere beschikbaarheid van kamers en woningen voor onze doelgroep. We kunnen dit realiseren door nieuwe huurders een jongerencontract voor vijf jaar te bieden. In die periode kunnen ze vaak makkelijker een nieuwe stap maken op de huizenmarkt. En we zorgen er voor dat deze woningen beschikbaar blijven voor onze doelgroep. Al sinds 2017 wijzen we deze woningen toe met jongerencontracten bij huisvesting van bijzondere doelgroepen.

In 2022 lopen de eerste jongerencontracten in deze woningen af. We zullen dan ook zittende huurders met meer dan 5 jaar woonduur aanschrijven met een aankondiging dat we de huur gaan opzeggen. Door een redelijke opzegtermijn te bieden aan de huidige huurders, en wellicht mee te denken over vervolghuisvesting, denken we hen te kunnen bewegen mee te werken aan ons uiteindelijke doel.

Niet alle huurders zullen naar verwachting instemmen. Het ligt voor de hand tegen die tijd een proefproces te voeren om rechterlijk te laten toetsen of de huuropzegging wettelijk is toegelaten. Mocht dit niet het geval zijn dan gelden de jongerencontracten noodgedwongen alleen voor nieuwe huurders.

Conclusie

De SSH wil alle zelf toegewezen woningen waarvoor geen campusclausule geldt verhuren met een jongerencontract en de maximale huurperiode van vijf jaar vanaf 2022 actief handhaven, ook voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Tot slot

Op grond van de formele adviestermijn van zes weken verzoek ik jullie om voor 31 juli a.s. een advies uit te brengen. Als jullie in staat zijn het advies eerder aan ons te doen toekomen, zou dat als voordeel hebben dat we nog voor de vakantie de huurders in de Warande en Leidsche Veem kunnen informeren. Hoe dan ook kijken wij naar jullie advies uit. Vanzelfsprekend zijn we bereid vragen van jullie te beantwoorden. Neem in dat geval contact op met Roeland Kreeft.

Met vriendelijke groet,

Rob Donninger
Directeur SSH



CONCEPT

Aan: Directie SSH
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 3

Utrecht, 31 juli 2019

Betreft: Handhaven campusclausules Warande, Leidsche Veem en invoeren jongerencontracten

Geachte heer Donninger, beste Rob,

Hartelijk dank voor de adviesaanvraag over het handhaven van campuscontracten in een tweetal complexen, en het invoeren van jongerencontracten. Wij hebben ons hierover gebogen en hebben het commentaar van de woonbesturen meegenomen in ons advies. BoKS ziet het als een positieve ontwikkeling dat SSH op verschillende manieren de doorstroming op de Utrechtse, en Rotterdamse, woningmarkt probeert te bevorderen. Wij sporen ook zeker aan hiermee door te gaan, zolang de maatregelen niet ten koste gaan van de reeds zittende huurders.

Het voornemen om jongerencontracten in te voeren bij de kleine zelfstandige woningen heeft veel los gemaakt onder de zittende huurders die hierdoor geraakt zouden worden. Veel bewoners, en ook de woonbesturen, hebben hun zorgen bij BoKS geuit. Zij weten niet zeker of zij straks nog woonruimte hebben, en of zij evt. nieuwe woonruimte kunnen vinden op een krappe woningmarkt als deze.

BoKS stelt voor om dit soort voornemens in de toekomst eerst mondeling met het bestuur en de betrokken woonbesturen te bespreken. De huidige aanpak heeft voor veel onzekerheid bij de huurders gezorgd. Onzekerheden rondom de geldigheid van huurcontracten is een situatie die we in de toekomst graag willen voorkomen.

Handhaven campusclausule Warande

Het handhaven van de campuscontracten in Warande te Zeist is een logisch vervolg op dezelfde maatregel in de Stadspanden in Utrecht. Wij begrijpen dat ook voor de Warande de wachttijden steeds hoger worden, en kunnen ons dan ook wel vinden in dit voornemen.

[Bisschopssteeg 29](#) | [3584 SN Utrecht](#) | bestuur@boks.nl | www.boks.nl | [KvK 40482924](tel:0640482924)

1/3

De overgebleven 27 bewoners zonder campusclausule in hun contract kunnen niet zomaar uit hun woning gezet worden, omdat de huurcontracten voor onbepaalde tijd gerespecteerd dienen te worden in hun huidige vorm. Wellicht kan SSH met deze huurders individuele afspraken maken, als zij daar open voor staan.

Handhaven campusclausule Leidsche Veem

BoKS staat in principe achter het streven overall de campuscontracten te handhaven. Wij zien ook in Rotterdam de huidige druk op beschikbare studentenwoningen als een goede motivatie om een snellere doorstroom te genereren. Ook in Leidsche Veem staan wij dus positief tegenover het handhaven van de bestaande campuscontracten. Wat betreft de andere (oude) 86 huurcontracten; deze heeft SSH in 2017 van Stadswonen overgenomen met kennis van de inhoud. SSH dient daarom een passende oplossing te bieden, waarin deze specifieke huurders de tijd en ruimte krijgen om naar een alternatief te zoeken of waar nodig ondersteund zullen worden. Ook hier geldt dat bestaande contracten niet zonder wederzijds goedvinden opgezegd kunnen worden. BoKS wordt graag nog op de hoogte gehouden van de evaluatie van de pilot en uitkomst van de tweede rechtszaak. Daarna moet er een plan van aanpak komen voor de overgebleven 40 huurders met een oud contract.

Invoeren jongerencontracten

Wij begrijpen dat SSH maatregelen wil nemen om de doorstroming vanuit studentenkamers naar een zelfstandige woning te verbeteren. De vraag naar kleinere (starters)woningen in Utrecht is onverminderd hoog, en de wachttijden blijven stijgen. Het inzetten van jongerencontracten is een manier om dit te bewerkstelligen, en BoKS ziet in waarom dit soort contracten passend zijn bij het beleid van SSH. Wel vinden wij dat met de leeftijdsgrens van max. 28 jaar die in deze contracten is vastgelegd, de groep starters van 29 tot ong. 35 jaar wordt buitengesloten.

Bovendien deelt BoKS de genoemde zorgen van de huidige bewoners in de betreffende woningen. BoKS vindt dat het invoeren van jongerencontracten ter bevordering van de doorstroming slechts bij een mutatie doorgevoerd mag worden. De contracten van de zittende huurders dienen te worden gerespecteerd. Een betere doorstroming mag nooit ten koste van de zittende huurder gaan. Wij geven daarom een negatief advies voor het omzetten van contracten voor onbepaalde tijd naar jongerencontracten met een looptijd van 5 jaar.

Mocht een huurder vrijwillig willen verhuizen, dan kan er met de nieuwe bewoner natuurlijk een nieuw contract aangegaan worden.

Conclusie

Wij zijn voorstander van het bevorderen van doorstroming door middel van het handhaven van de campusclausule in contracten waar deze deel van uitmaakt. Wij geven hiervoor dus ook een positief advies; zowel voor de Warande als voor Leidsche Veem. BoKS kan zich niet vinden in het omzetten van contracten voor onbepaalde tijd naar jongerencontracten. Wij zijn van mening dat de huidige contracten conform het huurrecht gerespecteerd moeten worden. Wij geven hierover dus een negatief advies. Wij zijn niet zozeer tegen het inzetten van jongerencontracten op zichzelf, maar niet in de plaats van de huidige huurcontracten van zittende huurders. Wij zien graag uit naar een reactie.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Guido de Groot
Secretaris

Manuel Klesse
Voorzitter

Richard Haag
BoKS Rotterdam



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

Utrecht, 15 augustus 2019

Betreft: Handhaven campusclausules Warande, Leidsche Veem en invoeren jongerencontracten

Geachte heer Donninger, beste Rob,

Hartelijk dank voor de adviesaanvraag over het handhaven van campuscontracten in een tweetal complexen, en het invoeren van jongerencontracten. Wij hebben ons hierover gebogen en hebben het commentaar van de woonbesturen meegenomen in ons advies. BoKS ziet het als een positieve ontwikkeling dat SSH op verschillende manieren de doorstroming op de Utrechtse en Rotterdamse woningmarkt probeert te bevorderen. Wij sporen ook zeker aan hiermee door te gaan, zolang de maatregelen niet ten koste gaan van de reeds zittende huurders.

Het voornemen om jongerencontracten in te voeren bij de kleine zelfstandige woningen heeft veel los gemaakt onder de zittende huurders die hierdoor geraakt zouden worden. Veel bewoners, en ook de woonbesturen, hebben hun zorgen bij BoKS geuit. Zij weten niet zeker of zij straks nog woonruimte hebben, en of zij evt. nieuwe woonruimte kunnen vinden op een krappe woningmarkt als deze.

BoKS stelt voor om dit soort voornemens in de toekomst eerst mondeling met het bestuur en de betrokken woonbesturen te bespreken. De huidige aanpak heeft voor veel onzekerheid bij de huurders gezorgd. Onzekerheden rondom de huurcontracten van bewoners is een situatie die we in de toekomst graag willen voorkomen.

Handhaven campusclausule Warande

Het handhaven van de campuscontracten in Warande te Zeist is een logisch vervolg op dezelfde maatregel in de Stadspanen in Utrecht. Wij begrijpen dat ook voor de Warande de wachttijden steeds hoger worden, en kunnen ons dan ook wel vinden in dit voornemen. De overgebleven 27 bewoners zonder campusclausule in hun contract kunnen niet zomaar uit hun woning gezet worden, omdat de huurcontracten voor onbepaalde tijd gerespecteerd dienen te worden in hun huidige vorm. Wellicht kan SSH met deze huurders individuele afspraken maken, als zij daar open voor staan.

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

1/2

Handhaven campusclausule Leidsche Veem

BoKS staat achter het streven om overal de campusclausule te handhaven. Wij zien ook in Rotterdam de huidige druk op beschikbare studentenwoningen als een goede motivatie om een snellere doorstroom te genereren. Ook in Leidsche Veem staan wij dus positief tegenover het handhaven van de bestaande campuscontracten. Wat betreft de andere (oude) 40 huurcontracten zonder campusclausule; deze heeft SSH in 2017 van Stadswonen overgenomen met kennis van de inhoud. Ook hier geldt dat bestaande contracten niet zonder wederzijds goedvinden opgezegd kunnen worden. BoKS vraagt SSH daarom om de contracten voor onbepaalde tijd te respecteren. Wel zou SSH bijvoorbeeld kunnen proberen om individuele afspraken met de betreffende huurders te maken.

Invoeren jongerencontracten

Wij begrijpen dat SSH maatregelen wil nemen om de doorstroming vanuit studentenkamers naar een zelfstandige woning te verbeteren. De vraag naar kleinere (starters)woningen in Utrecht is onverminderd hoog, en de wachttijden blijven stijgen. Het inzetten van jongerencontracten is een manier om dit te bewerkstelligen, en BoKS ziet in waarom dit soort contracten passend zijn bij het beleid van SSH. Wel vinden wij dat met de leeftijdsgrens van max. 28 jaar die in deze contracten is vastgelegd, de groep starters van 29 tot ong. 35 jaar wordt buitengesloten.

Bovendien deelt BoKS de genoemde zorgen van de huidige bewoners in de betreffende woningen. BoKS vindt dat het invoeren van jongerencontracten ter bevordering van de doorstroming slechts bij een mutatie doorgevoerd mag worden. De contracten van de zittende huurders dienen te worden gerespecteerd. Een betere doorstroming mag nooit ten koste van de zittende huurder gaan. Mocht een huurder vrijwillig willen verhuizen, dan kan er met de nieuwe bewoner natuurlijk een nieuw contract aangegaan worden.

Bovendien zal niet elk van de betreffende complexen even geschikt zijn om in te zetten voor jongeren en/of starters. SSH zou per complex kunnen bekijken of er om wat voor reden dan ook een uitzondering moet worden gemaakt.

Verder denkt BoKS dat SSH zich moet afvragen hoe zij in de toekomst om wil gaan met kleine (starters)woningen. Dochteronderneming Jebber heeft nu als doel om juist deze groep te bedienen. Worden deze woningen in de toekomst ook nog via SSH verhuurd?

Conclusie

Wij zijn voorstander van het bevorderen van doorstroming door middel van het handhaven van de campusclausule in contracten waar deze deel van uitmaakt. Wij geven hiervoor dus ook een positief advies; zowel voor de Warande als voor Leidsche Veem. Verder kan BoKS zich vinden in het invoeren van jongerencontracten bij mutatie. Echter geven wij een negatief advies voor het opzeggen van de bestaande contracten voor onbepaalde tijd zonder wederzijds goedvinden. Wij zien graag uit naar een reactie.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Guido de Groot
Secretaris

Manuel Klesse
Voorzitter

Richard Haag
BoKS Rotterdam



Utrecht, 3 september 2019

Aan: Woonbestuur [complex]
Betreft: De invoering van jongerencontracten voor kleine zelfstandige woningen

Beste bestuursleden,

Op 19 juni jl. hebben we BoKS advies gevraagd over ons voornemen jongerencontracten in te voeren voor de kleine zelfstandige eenheden die de SSH zelf toewijst. In deze brief wil ik jullie graag informeren over het besluit dat we hierover hebben genomen naar aanleiding van het advies van BoKS.

Druk op de woningmarkt voor studenten en starters

Dat het in Utrecht niet eenvoudig is een kamer te vinden, is niets nieuws. Ook het vinden van vervolghuisvesting voor afgestudeerden is van oudsher lastig. De laatste jaren zien we de druk al maar verder oplopen. Het gevolg is dat de doorstroming stopt en de wachttijd voor studenten- en starterswoningen steeds langer wordt. Het lukt in Utrecht helaas niet voldoende nieuwe woningen te bouwen om in de stijgende vraag te voorzien.

Naast studenteneenheden verhuurt de SSH kleine zelfstandige woningen die buiten Woningnet om door de SSH worden toegewezen. De reden dat de gemeente de SSH toestaat deze woningen zelf toe te wijzen is dat deze woningen primair zijn bedoeld voor de doorstroming van studenten. Studenten stromen in de laatste fase of na het afronden van hun studie door naar een kleine zelfstandige woning van de SSH. Na een paar jaar maken ze deze woning weer vrij voor een volgende 'doorstromer'. De laatste jaren zien we deze doorstroming geleidelijk afnemen. Huurders blijven langer wonen in deze 'doorstroomwoningen', waardoor het voor ouderejaars studenten en net afgestudeerden steeds moeilijker wordt een volgende stap te zetten op de woningmarkt en zij langer blijven wonen in een kamer.

Jongerencontracten

Om zoveel mogelijk studenten aan woonruimte te kunnen helpen is doorstroming in ons bezit belangrijk. SSH verhuurt studenteneenheden daarom met een 'campuscontract'. Om te zorgen dat (bijna) afgestudeerden kunnen verhuizen naar een zelfstandige eenheid, wil de SSH ook graag doorstroming stimuleren in de voorraad kleine zelfstandige woningen. In overleg met BoKS hebben we in 2017 een start gemaakt met de toewijzing van eenheden met jongerencontracten in bepaalde complexen en voor specifieke doelgroepen. Deze mogelijkheid bestaat sinds een wetswijziging in 2016. Deze contracten voor jongeren tot en met 27 jaar hebben een maximale looptijd van vijf jaar en kunnen maximaal twee jaar worden verlengd. Voor de zomer hebben we BoKS gevraagd een advies te geven over ons voornemen om het jongerencontract in te voeren voor *alle* kleine zelfstandige woningen die we zelf toewijzen (voor zover deze niet worden verhuurd met een campuscontract). BoKS heeft hierover een positief advies uitgebracht.

De positie van zittende huurders zonder jongerencontract

In onze adviesaanvraag hebben we aangegeven te zijner tijd ook huurders die al eerder een huurcontract hebben getekend (dus zonder jongerenclausule daarin) te willen aanschrijven om hun woning te verlaten zodat we daarin weer een jongere kunnen huisvesten. Net als in het verleden bij de start van de handhaving van de campusclausule zou in dat geval uit rechtelijke uitspraken moeten blijken of en in welke gevallen de SSH dit kan afdwingen. Op dit onderdeel heeft BoKS ons een negatief advies gegeven. BoKS



vindt dat de SSH niet moet tornen aan de contracten van de nu zittende huurders als zij een regulier huurcontract hebben. Bovendien vraagt BoKS zich af of alle complexen waarvan de woningen door de SSH zelf worden toegewezen even geschikt zijn om enkel aan jongeren te worden verhuurd. BoKS adviseert ons dit goed te analyseren en te onderbouwen. Naar aanleiding van dit advies hebben we BoKS twee toezeggingen gedaan. In de eerste plaats zullen wij nader onderbouwen welke complexen bedoeld zijn voor doorstroming en daarom met jongerencontracten worden verhuurd. In de tweede plaats hebben we toegezegd niet over te gaan tot handhaving in een complex zonder dat we dit voornemen vooraf hebben besproken met BoKS en met het betreffende woonbestuur. De eerste jongerencontracten die we hebben afgesloten, lopen in 2022 af. Handhaving zal dus hoe dan ook pas over enkele jaren kunnen plaatsvinden.



Ik hoop jullie hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Als jullie nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief, vraag ik jullie die mij te mailen (roelandkreeft@ssh.nl).

Met vriendelijke groet,

Roeland Kreeft
Manager Wonen



Bewonersoverleg Koepel SSH (BOKS)
T.a.v. het bestuur
bestuur@boksxl.nl

Postbus 85042
3508 AA Utrecht

088 730 42 00
info@sshxl.nl

Onderwerp: Reactie op uw advies inzake de handhaving van
campuscontracten en de invoering van jongerencontracten
Behandeld door: Roeland Kreeft

Datum: 04-09-2019
Kenmerk: 5221905-190904

Beste bestuursleden,

In onze brief van 19 juni j. Hebben we jullie om advies gevraagd over drie voornemens:

1. Starten met het handhaven van de campusclausule in De Warande in Zeist
2. Starten met het handhaven van de campusclausule in Leidsche Veern in Rotterdam
3. Invoering van jongerencontracten in de kleine appartementen die de SSH zelf toewijst

Jullie hebben ons in jullie brief van 15 augustus een uitgebreid en goed onderbouwd advies gegeven. Op voorhand dank hiervoor! We hebben jullie advies intern besproken en informeren jullie met deze brief graag over de wijze waarop we met jullie advies omgaan.

Algemeen

In jullie advies geven jullie aan dat BoKS het als een positieve ontwikkeling ziet dat SSH op verschillende manieren de doorstroming op de Utrechtse en Rotterdamse woningmarkt probeert te bevorderen. Hierover hebben we de afgelopen jaren meermaals met elkaar gesproken. In dit verband hebben jullie ons in september 2018 op eigen initiatief geadviseerd de campusclausule te gaan handhaven bij huurders van kamers in stadspanden. Wij hebben dit advies overgenomen. Het stimuleren van doorstroming in onze voorraad is wat ons betreft urgenter dan ooit aangezien de wachttijden voor kamers en woningen in de afgelopen jaren enorm is toegenomen en wij op korte termijn geen ontspanning op de studentenwoningmarkt verwachten.

Wij begrijpen dat onze adviesaanvraag bij de huurders van de kleine zelfstandige eenheden tot onrust heeft geleid. Jullie komen na afweging van alle belangen tot de aanbeveling om door te gaan met het stimuleren van de doorstroming, maar maatregelen niet ten koste te laten gaan van de reeds zittende huurders. Wij nemen dit advies deels over. In het nu volgende lichtten we dit nader toe.

Handhaving campusclausule in De Warande en Leidsche Veern

Het handhaven van de campuscontracten in Warande te Zeist beschouwen jullie als een logisch vervolg op dezelfde maatregel in de Stadspanden in Utrecht. Jullie zien dat ook voor de Warande de wachttijden steeds hoger worden, en kunnen jullie dan ook vinden in dit voornemen. Ook staan jullie achter het streven om de campusclausule te handhaven in alle complexen in Rotterdam.



Jullie maken hierbij een voorbehoud ten aanzien van de 27 bewoners zonder campusclausule in De Warande en de 40 bewoners zonder campusclausule in Leidsche Veem. Jullie adviseren huurcontracten die in het verleden zijn aangegaan voor onbepaalde tijd te respecteren. De SSH zou deze huurders kunnen stimuleren om door te stromen door met hen individuele afspraken te maken.

Wij zullen jullie advies op dit laatste onderdeel niet volgen. Reden hiervoor is dat er ruime jurisprudentie bestaat waaruit blijkt dat ook huurders die geen campusclausule in hun contract hebben staan gehouden zijn hun kamer of woning te verlaten als de verhuurder deze vrij wil maken voor een nieuwe student. Een belangrijke overweging die rechters hierbij maken is dat de betreffende huurders bij aanvang van hun huurcontract wisten dat zij een kamer of woning huurden in een studentencomplex of een studentenwoning. Er mag daarom van hen worden gevraagd om na afronding of beëindiging van hun studie hun woonruimte te verlaten zodat deze weer beschikbaar komt voor een student. Het is daarvoor geen vereiste dat hiervoor een clausule in het huurcontract staat, mits de verhuurder op dit punt een duidelijk beleid voert.

De SSH heeft bij de handhaving van de campuscontracten in het verleden nooit onderscheid gemaakt tussen 'nieuwe contracten' (met campusclausule) en 'oude contracten' (zonder campusclausule). Rechtszaken die de SSH hierover heeft gevoerd hebben telkens uitgewezen dat de SSH hier het recht aan haar kant heeft. Uit oogpunt van doelmatigheid en rechtsgelijkheid zal de SSH ook bij het handhaven van campuscontracten in complexen waar dat in het verleden niet gebeurde geen onderscheid maken in 'nieuwe' en 'oude' contracten. We informeren de huurders die het betreft tijdig dat zij geacht worden hun woonruimte vrij te maken. In de praktijk gebeurt dat ook vrijwel altijd.

Jongerencontracten in zelf toegewezen woningen

Een deel van onze zelfstandige woningen mag de SSH zelf toewijzen (dus niet via Woningnet). Reden hiervoor is dat het studenteneenheden betreft of kleine eenheden bedoeld voor de doorstroming van studenten na hun studie. In overleg met jullie hebben we in 2017 besloten bij toewijzingen aan huurders die niet tot onze doelgroep behoren (i.c. statushouders en uitstroom uit maatschappelijke opvang en psychiatrie) met jongerencontracten te gaan werken. Reden hiervoor was dat we zagen dat er onder deze huurders weinig doorstroming plaatsvond waardoor de beschikbaarheid van deze woningen voor doorstromende studenten afnam. Dat wij nu generiek met jongerencontracten willen gaan werken in het deel van onze voorraad kleine zelfstandige woningen dat niet met campuscontracten wordt verhuurd, heeft als reden dat we ook onder doorstromers uit studenteneenheden een afnemende verhuismobiliteit waarnemen. Het hanteren van jongerencontracten zorgt voor een gegarandeerde doorstroming na (uiterlijk) vijf jaar. Zo komt er meer aanbod beschikbaar voor doorstromende studenten. Op dit voornemen adviseren jullie positief. Jullie zouden liever zien dat de leeftijdsgrens bij toewijzing rond de 35 jaar zou liggen in plaats van bij 27 jaar. De wet biedt deze mogelijkheid echter niet. Hierin kunnen we daarom niet met jullie meegaan.

In onze adviesaanvraag geven we aan het voornemen te hebben bij het aflopen van de eerste jongerencontracten ook de huurders zonder jongerencontract te verzoeken hun huurcontract te beëindigen. Naar verwachting zal dat leiden tot bezwaren van de betreffende huurders. Een (proef)proces zou dan kunnen uitwijzen of het 'terugvorderen' van de betreffende woningen (analoog aan de terugvordering van studentenkamers en-woningen) door de SSH juridisch mogelijk is. Gezien het feit dat het jongerencontract als contractsvorm pas in 2016 is ingevoerd, ontbreekt op dit punt nog jurisprudentie. Met dit deel van ons voorstel hebben jullie grote moeite. Jullie stellen je op het standpunt dat een betere doorstroming niet ten koste mag gaan van de zittende huurder. Bovendien denken jullie dat niet elk van de betreffende complexen even geschikt is om in te zetten voor jongeren en/of starters. De SSH zou volgens jullie per complex kunnen bekijken of er om wat voor reden dan ook een uitzondering moet worden gemaakt.

Wij begrijpen dat dit deel van onze adviesaanvraag gevoelig kan liggen bij de huurders die het betreft. Ondanks dat er voorlopig nog geen sprake zou zijn van beëindiging van huurcontracten (pas in 2022 lopen



de eerste jongerencontracten af), brengt het feit dat de SSH overweegt te zijner tijd te onderzoeken of ook 'oude' contracten kunnen worden opgezegd onzekerheid voor hen mee. We willen daarom graag de toezegging doen dat we – conform jullie advies – een analyse zullen uitvoeren in welke complexen handhaving zou moeten plaatsvinden en waar argumenten zijn om dit niet te doen. Deze analyse zullen we te zijner tijd met jullie bespreken. Ook zeggen we toe geen handhaving op te starten bij huurders met 'oude' contracten zonder voorafgaande consultatie van BoKS en de woonbesturen van de betreffende complexen. Voor 2022 is dit hoe dan ook niet aan de orde.

Gezien de onrust die onze adviesaanvraag mogelijk heeft veroorzaakt bij woonbesturen van complexen met kleine zelfstandige eenheden zullen wij deze woonbesturen een toelichting sturen op ons beleid en op ons besluit naar aanleiding van jullie advies. Dit schrijven zullen we ook aan jullie doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rob Doninger'.

Rob Doninger
directeur / bestuurder

BELANGRIJK

Beste huurders,

Woensdag 30 oktober 2019 ALV BoKS. Een van de onderwerpen gaat over de plannen van de SSH. Het plan is om een grote groep huurders uit hun woningen te zetten. Om dit voor elkaar te krijgen worden er zo nodig (proef)processen gestart. De werkwijze vertoont gelijkenis met de invoering van de campuscontracten op de verschillende complexen.

Huurders zijn tijdens deze ALV ook welkom. Kom zeker met een groep huurders van jullie complex naar deze ALV. Zeker als dit allemaal nieuw voor jullie is. Het gaat om meer dan 800 huurders zonder campuscontracten die sinds deze zomer door de SSH met huisuitzettingen worden bedreigd, terwijl dit wettelijk niet is toegestaan.

Het gaat tenminste om de volgende adressen

Abstederdijk 75 t/m 75 B,	Biltstraat 160 t/m 160 G,	Biltstraat 87 A t/m 93,
Biltstraat 449 A t/m E + H + J,	Blauwkapelseweg 89 t/m 91 H,	Dorstige Harthof 11 t/m 33,
Dorstige Hartsteeg 3 t/m 7B,	Enny Vredeaan (18x),	Frederik Hendrikstraat 9 A t/m F,
Graaf Adolfstraat 34 t/m 38,	Gruttersdijk 1 t/m 3 B,	Gruttershof 1 t/m 35,
Ira Boudier Bakkerlaan (17x),	Jeruzalemstraat 2 t/m 6C,	Kariboestraat 1 t/m 289,
Keizerstraat 39 t/m 45 A,	Keizerstraat 100 t/m 266,	Kerkstraat 41 t/m 73 (- 57),
Kloksteeg 21 t/m 107,	Koningsweg 112 t/m 122,	Korte Jufferstraat 2 t/m 110,
Krommerijn 37 t/m 69,	Kruisstraat 150,	Lange Jufferstraat 24 t/m 34,
Mgr. Vd Weteringstraat 83 t/m 83 E,	Nobeldwarsstraat 21,	Nobelstraat 57 t/m 113,
Oudegracht 395 N t/m 397 Z,	Pieterstraat 30 t/m 68,	Reguliersteeg 2 t/m 36,
Schepenmakerssteeg 6 t/m 10,	Springweg 91 t/m 91D,	Vletweide 2 t/m 196,
Warande (67x),	Willem de Zwijgerstraat 50 t/m 82	

Locatie: **Academiegebouw-Senaatzaal, Domplein te Utrecht**

Aanvang: **woensdag 30 oktober 2019, 20:00 uur**

Voorstellen SSH tot invoering van jongerencontracten in zelfstandige eenheden in Utrecht

Aanleiding

De woningmarkt in Utrecht zit op slot. Net afgestudeerden die in verband met handhaving van de campusclausule hun kamer uit moeten, hebben weinig kans op een betaalbare kleine starterswoning. Velen zijn genoodzaakt duur te huren op de particuliere markt, de stad te verlaten, of zelfs terug te verhuizen naar het ouderlijk huis.

Voorstel realiseren doorstroomwoningen

De SSH verhuurt buiten de Uithof ca. 800 kleine woningen die buiten Woningnet om worden toegewezen. Huurders die recent zijn komen wonen in deze woningen hebben een leeftijd van ongeveer 28-30 jaar. De wachttijd is lang, en alleen 'langstudeerders' of PhD'ers komen daardoor in aanmerking. De verwachting is dat de wachtduur zal dalen als er meer woningen beschikbaar komen. Daarmee daalt ook de gemiddelde leeftijd van de bewoners.

Door onze kleine zelfstandige woningen in te zetten als 'jongerenwoningen', zorgen we voor doorstroming en daarmee voor een betere beschikbaarheid van kamers en woningen voor onze doelgroep. We kunnen dit realiseren door nieuwe huurders een jongerencontract voor vijf jaar te bieden. In die periode kunnen ze vaak makkelijker een nieuwe stap maken op de huizenmarkt. En we zorgen er voor dat deze woningen beschikbaar blijven voor onze doelgroep. Al sinds 2017 wijzen we deze woningen toe met jongerencontracten bij huisvesting van bijzondere doelgroepen.

In 2022 lopen de eerste jongerencontracten in deze woningen af. We zullen dan ook zittende huurders met meer dan 5 jaar woonduur aanschrijven met een aankondiging dat we de huur gaan opzeggen. Door een redelijke opzegtermijn te bieden aan de huidige huurders, en wellicht mee te denken over vervolghuisvesting, denken we hen te kunnen bewegen mee te werken aan ons uiteindelijke doel.

Niet alle huurders zullen naar verwachting instemmen. Het ligt voor de hand tegen die tijd een proefproces te voeren om rechterlijk te laten toetsen of de huuropzegging wettelijk is toegelaten. Mocht dit niet het geval zijn dan gelden de jongerencontracten noodgedwongen alleen voor nieuwe huurders.

Advies BoKS inzake invoering jongerencontracten

Invoeren jongerencontracten

Wij begrijpen dat SSH maatregelen wil nemen om de doorstroming vanuit studentenkamers naar een zelfstandige woning te verbeteren. De vraag naar kleinere (starters)woningen in Utrecht is onverminderd hoog, en de wachttijden blijven stijgen. Het inzetten van jongerencontracten is een manier om dit te bewerkstelligen, en BoKS ziet in waarom dit soort contracten passend zijn bij het beleid van SSH. Wel vinden wij dat met de leeftijdsgrens van max. 28 jaar die in deze contracten is vastgelegd, de groep starters van 29 tot ong. 35 jaar wordt buitengesloten.

Bovendien deelt BoKS de genoemde zorgen van de huidige bewoners in de betreffende woningen. BoKS vindt dat het invoeren van jongerencontracten ter bevordering van de doorstroming slechts bij een mutatie doorgevoerd mag worden. De contracten van de zittende huurders dienen te worden gerespecteerd. Een betere doorstroming mag nooit ten koste van de zittende huurder gaan. Mocht een huurder vrijwillig willen verhuizen, dan kan er met de nieuwe bewoner natuurlijk een nieuw contract aangegaan worden. Bovendien zal niet elk van de betreffende complexen even geschikt zijn om in te zetten voor jongeren en/of starters. SSH zou per complex kunnen bekijken of er om wat voor reden dan ook een uitzondering moet worden gemaakt.

Verder denkt BoKS dat SSH zich moet afvragen hoe zij in de toekomst om wil gaan met kleine (starters)woningen. Dochteronderneming Jebber heeft nu als doel om juist deze groep te bedienen. Worden deze woningen in de toekomst ook nog via SSH verhuurd?

Reactie SSH op advies BoKS inzake invoering jongerencontracten

Jongerencontracten in zelf toegewezen woningen

Een deel van onze zelfstandige woningen mag de SSH zelf toewijzen (dus niet via Woningnet). Reden hiervoor is dat het studenteneenheden betreft of kleine eenheden bedoeld voor de doorstroming van studenten na hun studie. In overleg met jullie hebben we in 2017 besloten bij toewijzingen aan huurders die niet tot onze doelgroep behoren (i.c. statushouders en uitstroom uit maatschappelijke opvang en psychiatrie) met jongerencontracten te gaan werken. Reden hiervoor was dat we zagen dat er onder deze huurders weinig doorstroming plaatsvond waardoor de beschikbaarheid van deze woningen voor doorstromende studenten afnam. Dat wij nu generiek met jongerencontracten willen gaan werken in het deel van onze voorraad kleine zelfstandige woningen dat niet met campuscontracten wordt verhuurd, heeft als reden dat we ook onder doorstromers uit studenteneenheden een afnemende verhuismobiliteit waarnemen. Het hanteren van jongerencontracten zorgt voor een gegarandeerde doorstroming na (uiterlijk) vijf jaar. Zo komt er meer aanbod beschikbaar voor doorstromende studenten. Op dit voornemen adviseren jullie positief. Jullie zouden liever zien dat de leeftijdsgrens bij toewijzing rond de 35 jaar zou liggen in plaats van bij 27 jaar. De wet biedt deze mogelijkheid echter niet. Hierin kunnen we daarom niet met jullie meegaan.

In onze adviesaanvraag geven we aan het voornemen te hebben bij het aflopen van de eerste jongerencontracten ook de huurders zonder jongerencontract te verzoeken hun huurcontract te beëindigen. Naar verwachting zal dat leiden tot bezwaren van de betreffende huurders. Een (proef)proces zou dan kunnen uitwijzen of het 'terugvorderen' van de betreffende woningen (analoog aan de terugvordering van studentenkamers en -woningen) door de SSH juridisch mogelijk is. Gezien het feit dat het jongerencontract als contractsvorm pas in 2016 is ingevoerd, ontbreekt op dit punt nog jurisprudentie. Met dit deel van ons voorstel hebben jullie grote moeite. Jullie stellen je op het standpunt dat een betere doorstroming niet ten koste mag gaan van de zittende huurder. Bovendien denken jullie dat niet elk van de betreffende complexen even geschikt is om in te zetten voor jongeren en/of starters. De SSH zou volgens jullie per complex kunnen bekijken of er om wat voor reden dan ook een uitzondering moet worden gemaakt.

Wij begrijpen dat dit deel van onze adviesaanvraag gevoelig kan liggen bij de huurders die het betreft. Ondanks dat er voorlopig nog geen sprake zou zijn van beëindiging van huurcontracten (pas in 2022 lopen de eerste jongerencontracten af), brengt het feit dat de SSH overweegt te zijner tijd te onderzoeken of ook 'oude' contracten kunnen worden opgezegd onzekerheid voor hen mee. We willen daarom graag de toezegging doen dat we - conform jullie advies - een analyse zullen uitvoeren in welke complexen handhaving zou moeten plaatsvinden en waar argumenten zijn om dit niet te doen. Deze analyse zullen we te zijner tijd met jullie bespreken. Ook zeggen we toe geen handhaving op te starten bij huurders met 'oude' contracten zonder voorafgaande consultatie van BoKS en de woonbesturen van de betreffende complexen. Voor 2022 is dit hoe dan ook niet aan de orde.

Gezien de onrust die onze adviesaanvraag mogelijk heeft veroorzaakt bij woonbesturen van complexen met kleine zelfstandige eenheden zullen wij deze woonbesturen een toelichting sturen op ons beleid en op ons besluit naar aanleiding van jullie advies. Dit schrijven zullen we ook aan jullie doen toekomen.

BoKS bestuur vatte dit als volgt samen: 'Wij zijn blij dat SSH in elk geval de contracten van zittende huurders niet zal opzeggen.' Wij lezen toch echt iets anders.

Reacties welkom op: "StopAfbraakHuurbeschermingSSH@gmail.com"



Utrecht, 22 oktober 2020

Betreft: Adviesaanvraag uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen

Beste leden van het BoKS-bestuur,

In 2017 heeft de SSH haar huidige strategisch voorraadbeleid (SVB) opgesteld. Hierover heeft BoKS destijds een advies uitgebracht. In dit beleidsdocument is naast algemene uitgangspunten een strategie vastgesteld voor onze niet-doelgroepwoningen (woningen die worden toegewezen via Woningnet en niet zijn gelabeld voor starters). In het SVB staat hierover:

'Van woningen die niet geschikt zijn voor verhuur aan een van onze doelgroepen onderzoeken we of verkoop of ruil met andere woningcorporaties op termijn mogelijk is. Dit gaat om 418 woningen'. (Strategische keuzes 3)

We vragen jullie om een advies over de uitvoering van dit in het SVB geformuleerd voornemen, namelijk het ruilen van (een deel van) deze 'woningnet'-woningen met onze collega-corporatie Bo-Ex voor studenteneenheden.

Dit voornemen is na het vaststellen van het SVB op een aantal momenten onderwerp van overleg geweest met jullie. Voor het laatst was dit het geval bij de discussie over het verhuren van onze kleine zelfstandige woningen met een jongerencontract (waarover BoKS eveneens heeft geadviseerd). Wij hebben bij deze discussie gemeld dat we oriënterende gesprekken voerden met Utrechtse collega-corporaties. We hebben toen nog niet concreet benoemd op welke eenheden deze gesprekken betrekking hadden (om onrust onder de bewoners van de betreffende complexen op een moment dat het welslagen van een mogelijke uitruil nog onzeker was, te voorkomen). De afgelopen periode hebben we een uitvoerig proces doorlopen met onze collega Bo-Ex. Dit heeft geleid tot het gezamenlijke voornemen om tot een uitruil van bezit te komen. De SSH verkoopt complexen met zelfstandige, via Woningnet verhuurde woningen aan Bo-Ex en koopt tegelijkertijd complexen met (overwegend) onzelfstandige studentenwoningen terug. De transactie heeft dus geen invloed op de beschikbaarheid van woningen (in beide categorieën) in Utrecht, maar is bedoeld om de verhuur en het beheer van de woningen onder te brengen waar daarvoor de meeste expertise aanwezig is.

Overwegingen

Bij de besluitvorming over de transactie spelen voor de SSH drie overwegingen een rol.

1. In het Ondernemingsplan 2020-2024 maken we een heldere keuze voor onze doelgroepen. In essentie komt deze keuze erop neer dat de SSH woonruimte verhuurt aan studenten en dat andere activiteiten daarvan zijn afgeleid. Naast studentenhuysvesting biedt de SSH (alleen in Utrecht) startershuysvesting aan ten behoeve van de doorstroming van studenten. Ook dit doen we om de beschikbaarheid van woonruimte voor studenten te vergroten. De doorstroming wordt verder bevorderd door kleine zelfstandige eenheden te verhuren met

een jongerencontract. De genoemde 'woningnet'-woningen zijn niet gelabeld voor studenten en vervullen ook geen rol in de doorstroming van studenten naar vervolghuisvesting. We hebben een afweging gemaakt of deze woningen kunnen worden verhuurd met een jongerenlabel (een mogelijkheid die de Huisvestingsverordening biedt). Vanwege de (gemiddelde leeftijd van de) huidige huurderspopulatie hebben we besloten niet hiervoor te kiezen.

2. De SSH wil zoveel mogelijk studentenkamers en -studio's aanbieden via haar eigen woonruimteverdeelsysteem. Wij vinden dit wenselijk omdat we daarmee zoveel mogelijk studenten kunnen bedienen op een naar onze mening eerlijke manier. De inschrijftijd voor huisvesting bij de SSH is lang en hoewel hard wordt gewerkt aan de uitbreiding van het aanbod zal de druk op de studentenhuishuistingsmarkt de komende jaren nog hoog zijn. Door studentenkamers en -studio's die nu in bezit zijn van andere corporaties aan te bieden via ons eigen verdeelsysteem kunnen we de inschrijftijd voor ingeschrevenen bij de SSH iets verminderen.
3. Voor het verwezenlijken van onze strategie is een uitruil (koop en verkoop) van bezit strikt genomen niet noodzakelijk. We zouden ervoor kunnen kiezen studentenhuisvesting van collega-corporaties in beheer te nemen en onze 'woningnet'-woningen in beheer te geven bij een of meer collega-corporaties. Gezien onze strategie om ons volledig toe te leggen op studentenhuisvesting is het evenwel logisch om ons bezit daarmee zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen. De SSH heeft geen voornemens ooit weer te gaan investeren in de ontwikkeling van woningen voor een brede doelgroep wat impliceert dat de kleine portefeuille 'woningnet'-woningen altijd een *fremdkörper* zal blijven binnen ons woningaanbod en onze dienstverlening. Een vergelijkbare afweging maakt Bo-Ex met betrekking tot studentenhuisvesting. Door bezit uit te ruilen, komen we tot een structurele herstructurering van onze portefeuille waarmee we de randvoorwaarden versterken voor een helder en eenduidig huisvestings- en dienstverleningsaanbod aan onze doelgroep.

Over te dragen complexen

De voorgenomen transactie heeft betrekking op 375 woningen van de SSH en ca. 500 kamers/woningen voor studenten van Bo-Ex. Het gaat bij de SSH om drie clusters met complexen en twee straten met een aantal woningen:

- De complexen aan de Hekmeijerstraat, de Dekhuyzenstraat, de Blicckstraat en de Vermeulenstraat (Grifkwartier)
- Het complex aan de Harpstraat, Kerkstraat en Turfstraat (Pijlsweerd)
- De complexen aan de Plantage en de Mimosastraat en een woning aan de Begoniastraat (Tweede Daalse Buurt)
- 17 woningen aan het Zwarte Water (Lauwerecht)
- 4 woningen aan de Van der Mondestraat (Tuinwijk)

De kamers die Bo-Ex voornemens is aan de SSH te verkopen, liggen verspreid over de stad. Het merendeel ligt in Lunetten. Naast de 375 woningen die betrokken zijn in de voorgenomen transactie met Bo-Ex heeft de SSH nog een beperkt aantal grotere woningen waarvan we hebben onderzocht of we deze konden inzetten als *friendswoningen*. Omdat bleek dat de gemeente hieraan niet wil meewerken, hebben we besloten van dit voornemen af te zien. De komende tijd zullen we (opnieuw) kijken wat we met deze woningen willen doen.

Planning overdracht woningen

We streven ernaar de overdracht van woningen tussen de SSH en Bo-Ex zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen. Wel is er tijdsdruk op de transactie komen te staan als gevolg met de aangekondigde wijziging in de tarieven van de overdrachtsbelasting. Naar verwachting wordt per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting voor transacties zoals deze verhoogd van 2% naar 8%. De kosten die met de voorgenomen transactie zijn gemoeid zouden daarmee erg hoog worden, een toename van een paar miljoen. We hebben de voorbereidingen daarom versneld. Onze intentie is de 'uitruil' per 31 december 2020 te laten plaatsvinden. De beschikbare tijd om de praktische consequenties van de uitruil goed te regelen is hiermee zeer beperkt. Daarom hebben we met Bo-Ex afgesproken dat de verkopende partij de woningen die per 1 januari juridisch worden overgedragen aan de kopende partij nog gedurende een half jaar blijft beheren. De huurders van de complexen die de SSH overdraagt blijven dus nog tot medio 2021 huren bij de SSH. In deze periode willen we alle praktische zaken die met de overdracht gemoeid zijn goed regelen. Denk aan het overdragen van service- en onderhoudscontracten, het maken van afspraken over bewonersparticipatie met woonbesturen, het informeren van huurders over praktische veranderingen met betrekking tot huurbetaling, reparatiemeldingen, het overdragen van kennis over de complexen en de huurders aan elkaars beheerders, het invoeren van alle complexinformatie in onze automatiseringssystemen, etc.

Betrokkenheid huurders

De uitruil van bezit tussen de SSH en Bo-Ex heeft voor de huurders van de betreffende complexen minimale consequenties. Zowel de SSH als Bo-Ex blijven de overgenomen sociale huurwoningen verhuren als sociale huurwoningen. De huurovereenkomsten worden overgenomen zoals ze zijn met alle rechten en verplichtingen. Beheer en onderhoud worden door de SSH en Bo-Ex op vergelijkbare manier uitgevoerd. Als de nieuwe eigenaar regels of procedures wil aanpassen, worden er (voor zover hiermee wordt afgeweken van de bestaande afspraken of reglementen) conform de Overlegwet afspraken gemaakt tussen de nieuwe eigenaar en de woonbesturen (bewonerscommissies).

Niettemin willen we onze huurders in de gelegenheid stellen hun opvattingen over en hun wensen bij de transactie met ons te bespreken. Hiertoe sturen we gelijk met het versturen van deze adviesaanvraag een afschrift aan de woonbesturen van de complexen (voor zover aanwezig) met het aanbod hierover in overleg te treden. Ook informeren we de individuele huurders van de betreffende complexen. Omdat het in verband met de geldende beperkingen voor bijeenkomsten niet mogelijk is een algemene informatiebijeenkomst te organiseren, vragen we aan de huurders aan te geven op welke wijze zij willen worden betrokken. Zij kunnen via hun woonbestuur hun stem laten horen, maar tevens bieden we huurders de gelegenheid hun vragen te stellen per email, deel te nemen aan een digitale bijeenkomst en deel te nemen aan een fysieke bijeenkomst. Deze laatste optie organiseren we als daar animo voor is, op een veilige manier (op een geschikte locatie en met in achtname van regels ten aanzien van hygiëne en onderlinge afstand). Op al deze manieren bieden we huurders de mogelijkheid om vragen te stellen en om kenbaar te maken welke afspraken zij graag willen dat wij maken met de beoogde nieuwe eigenaar. Als het definitieve besluit is genomen en de transactie plaatsvindt, bieden we de huurders in een later stadium de gelegenheid om kennis te maken met hun nieuwe verhuurder en hun wensen ook met de medewerkers van Bo-Ex te bespreken.

Adviestermijn

We vragen jullie advies uit te brengen over het voorgenomen besluit om (een deel van) de Woningnetwoningen te ruilen met kamers en woningen voor studenten van Bo-Ex. De formele

adviestermijn eindigt op 1 december. We vragen jullie evenwel als het enigszins mogelijk is om jullie advies uit te brengen voor 19 november zodat de RvC jullie advies kan betrekken bij haar beoordeling van de voorgenomen transactie in haar vergadering van 23 november. Op 28 oktober is een informeel overleg gepland waarin we vragen kunnen beantwoorden. Uiteraard kunnen jullie vragen ook via andere kanalen aan ons stellen en zullen we deze zo goed mogelijk proberen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Rob Donninger
Directeur-bestuurder



Aan: Directie SSH
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 3

Utrecht, 19 november 2020

Betreft: Adviesaanvraag ruil met Bo-Ex

Geachte heer Donninger, beste Rob,

De adviesaanvraag omtrent de ruil met Bo-Ex is in goede orde ontvangen en doorgestuurd naar de leden. Wij hebben ons hierover gebogen en hebben het commentaar van de woonbesturen meegenomen in ons advies. Graag verwijzen we naar het volgende advies:

Informatievoorziening adviesaanvraag

BoKS heeft geconstateerd dat de informatie die met de adviesaanvraag is geleverd ontoereikend was. Het was niet duidelijk welk vastgoed vanuit Bo-Ex precies wordt geruild, wat voor contractvormen hier worden gehanteerd en wat de samenstelling (in leeftijd, studie/werkend) van de te ontvangen complexen is. Op navraag is veel van deze informatie ons toegezonden, maar toch is er kostbare tijd verloren. Onvolledige informatie maakt het voor ons als huurdersorganisatie en voor de woonbesturen moeilijk om kwalitatief hoogwaardig advies te schrijven. We verzoeken de SSH hier in het vervolg meer zorg voor te dragen.

Ook is het ons opgevallen dat de informatiepositie van de bewonerscommissies van Bo-Ex achterloopt op die van BoKS. Bij hen was pas in een veel later stadium bekend dat er een ruil in de maak was. BoKS vindt dit zorgwekkend. De ruil mag er niet voor zorgen dat SSH-huurders worden overgedragen naar een corporatie die haar huurders minder goed informeert, zeker gezien er bij Bo-Ex geen erkende huurderskoepel meer is. We vragen de SSH om Bo-Ex hierop aan te spreken.

Type woningen en beheer

In de ruillijst vanuit Bo-Ex zien we dat de transactie ca. 500 eenheden betreft. De Bo-Ex lijst bestaat veelal uit onzelfstandige woonruimte met een middelgroot oppervlak en gelabeld als studentenhuisvesting. De lijst van de SSH bestaat uit 375

[Postbus 13124](#) | [3507 LC Utrecht](#) | [030 - 236 1802](#) | bestuur@boksxl.nl | www.boksxl.nl | [KvK 40482924](#)

1/3

zelfstandige eenheden. We zijn het eens met de ruil van een kleiner aantal woningen met een groter oppervlak, voor een groter aantal studentenwoningen met een relatief kleiner oppervlak. Verder is te zien dat de woningen op de Bo-Ex-lijst zich op goed bereikbare locaties in de stad bevinden, veel van deze woningen zijn in de binnenstad of in Lunetten gevestigd. Deze centrale locaties sluiten goed bij de behoefte van studenten.

Verder is BoKS het eens met de overweging van de SSH om niet enkel het beheer van deze WoningNet-woningen uit te besteden, maar juist op ruil van bezit over te gaan. BoKS is van mening dat bezit altijd de voorkeur zou moeten hebben boven beheer, wanneer het panden betreft die ook op langere termijn voor de SSH van interesse zijn.

Beide groepen te ruilen huurders komen bij een beheerder die goed bij ze past. BoKS moedigt dit aan. We verzoeken SSH en Bo-Ex wel zorg te dragen voor de kwaliteit van beheer, door bewoners voor, tijdens en na de ruil te betrekken bij de uitvoering en evaluatie van de overgang. We verwachten dat de SSH, in het kader van een eerdere prestatieafspraken, binnen een jaar geen woningen onder label D heeft wanneer deze in het over te nemen bezit zit.

Contracten en huurders

De Bo-Ex en SSH-huurders op de ruillijst huren veelal onder een contract van onbepaalde tijd. BoKS onderschrijft het voornemen om in de te ontvangen voorraad na mutaties te werken met jongerencontracten en contracten met een campusclausule.

Uit de adviesaanvraag blijkt dat de huurders van de te ruilen SSH woningen een hogere gemiddelde leeftijd hebben in vergelijking met de gemiddelde leeftijd van de primaire doelgroep van de SSH. Het is onduidelijk in welke mate de leeftijd van de huurders van de te ruilen Bo-Ex complexen wel aansluit bij de primaire doelgroep van de SSH. Aangezien op deze studentcomplexen niet met campusclausules wordt gewerkt, hebben wij de indruk dat hier veel huurders zullen zitten die niet langer student zijn. BoKS wil de SSH erop wijzen dat huidige Bo-Ex huurders nooit als tweederangs huurders mogen worden behandeld, ook al zouden ze niet direct in de primaire doelgroep van de SSH vallen.

Daarbij is het essentieel dat de contracten van de zittende huurders (zowel van Bo-Ex als SSH-huurders) te allen tijde worden gerespecteerd, ook als de verhuurder of de mede-huurders van een complex veranderen. Daarnaast mag de ruil van woningen geen invloed hebben op de huurprijs. Wanneer de SSH voornemens is om bij mutatie campus- of jongerencontracten in te voeren, zullen de huidige bewoners daar tijdig over moeten worden geïnformeerd.

Sommige van de te ontvangen eenheden passen minder goed bij de SSH: op de ruillijst van Bo-Ex staan een aantal woongroepen. Hoewel het hier om onzelfstandige huisvesting gaat, behoren de bewoners niet tot de doelgroep van de SSH. Jongerencontracten of campusclausules passen niet bij deze woonvorm. We verzoeken de SSH dan ook de afspraken die deze woongroepen met Bo-Ex hebben

gemaakt te respecteren, om zo het karakter van deze bijzondere eenheden te behouden.

Verdeelsysteem & inschrijftijd

BoKS vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk woningen die verhuurd worden door de SSH ook via het eigen woonruimteverdeelsysteem worden aangeboden. Daarbij moeten de verhuurders afspraken maken over de opgebouwde inschrijfduur. Huidige Bo-Ex-huurders, die geen student meer zijn of ouder zijn dan 27, kunnen niet meer doorstromen naar een andere SSH-woning. De huidige Bo-Ex-Huurders moeten de opgebouwde inschrijfduur bij WoningNet behouden na de ruil, zodat doorstroming naar een andere sociale huurwoning mogelijk blijft. Daarnaast vraagt BoKS aan de SSH en Bo-Ex om te onderzoeken of de inschrijftijd van de SSH of WoningNet kan worden meegenomen naar WoningNet of het woonruimteverdeelsysteem van de SSH. De doorstroombmogelijkheden van de huurders mogen door deze ruil niet in het gedrang komen.

Informatie naar huurders

We verwachten van de SSH dat zowel huurders van de uit te ruilen SSH woningen als de uit te ruilen Bo-Ex-woningen worden voorzien van relevante en eerlijke informatie betreft de ruil. De afspraken die worden gemaakt met huurders, woongroepen en woonbesturen moeten ten allen tijde worden nageleefd.

Conclusie

Samenvattend adviseert BoKS positief over het voornemen van de SSH om voorraad te ruilen met Bo-Ex. Voor huurders van beide kanten is het voordelig om terecht te komen bij een verhuurder die beter bij ze past. Wel benadrukken we nogmaals dat de over te dragen huurders op geen enkele manier benadeeld mogen worden door de ruil. Dit betreft met name het respecteren van bestaande contracten en afspraken de kwaliteit van het beheer en de informatiepositie van de huurders en hun bewonerscommissies. Transparante informatievoorziening naar en overleg met bewoners en bewonersorganisaties is een belangrijk en waardevol onderdeel van de sociale huisvesting. Dit mag niet in het geding komen door overdracht van huurders van de ene naar de andere corporatie.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Nienke Brinkman
Secretaris

Fanta Touri
Commissaris Belangenbehartiging

Datum: 1-12-2020
Betreft: Reactie Advies BoKS uitruil met BoEx



Beste bestuursleden van BoKS,

Bedankt voor het snelle en gedegen advies dat we van jullie hebben ontvangen ten aanzien van de voorgenomen uitruil van woningen met corporatie BoEx. Goed om te lezen dat jullie de achterban zorgvuldig hebben betrokken bij de totstandkoming van het advies. We zijn uiteraard blij dat jullie positief adviseren over deze ruil. Jullie geven een aantal terechte aandachtspunten mee waar we in deze brief op reageren.

Informatievoorziening adviesaanvraag

Jullie geven aan dat jullie de geleverde informatie bij de adviesaanvraag ontoereikend vonden voor het kunnen uitbrengen van een advies. Met name informatie over het vastgoed dat vanuit BoEx wordt geruild, de contractvormen en de samenstelling van de bewoners van de complexen was nodig. Een deel van de informatie hebben jullie later ontvangen, maar dit heeft tijdsverlies opgeleverd. We erkennen dat een deel van de informatie te laat is verstuurd. Bij een vervolgadvisie zullen we beter letten op tijdige en complete informatieverstrekking.

Daarnaast geven jullie aan dat de huurdersorganisatie en bewonerscommissies van BoEx niet dezelfde informatiepositie hadden als jullie. Dit baart jullie zorgen. Jullie waken in deze voor de positie van de SSH-huurders die naar BoEx gaan. Dit siert jullie en laat zien dat jullie je rol voor deze huurders tot op het laatste moment blijven vervullen. Wij weten dat BoEx aan een nieuwe overkoepelende huurdersorganisatie werkt. Wij zien dat zij dit naar vermogen doen. Wij vertrouwen erop dat dit een kwestie van tijd zal zijn en dat BoEx tot die tijd zorgvuldig zal omgaan met de belangen van haar huurders. **Type woningen en beheer**

Jullie geven aan de volgende zaken aan de ruil een goede zaak te vinden:

- Kleinere aantal woningen met een groter oppervlak ruilen voor een groter aantal studentenwoningen met een kleiner oppervlak;
- Centrale ligging van de woningen die we van BoEx krijgen;
- Het in bezit hebben van woningen die ook op de langere termijn interessant zijn voor de SSH;
- Juiste match tussen de doelgroep en de beheerder.

Wij zien deze zaken ook als voordeel van de ruil.

Jullie verzoeken zorg te dragen voor de kwaliteit van beheer, door bewoners voor, tijdens en na de ruil te betrekken bij de uitvoering en evaluatie van de overgang. Dit verzoek nemen we over. Uiteraard blijven we de SSH-huurders die BoEx als beheerder krijgen netjes van dienst, tot de ruil van kracht is. We staan altijd open voor contact met deze huurders als daar behoefte aan is. Tot nu toe staan we individuele bewoners te woord die vragen hebben en is er nog geen interesse getoond voor een centrale bijeenkomst. Mocht die interesse als nog komen, dan geven we hier uiteraard gehoor aan.

Een aantal huurders van BoEx heeft vragen gesteld met betrekking tot de keuzevrijheid die ze hebben bij het vrijkomen van een kamer. We organiseren in samenwerking met BoEx voor deze huurders een bijeenkomst om duidelijkheid te geven, alle vragen te beantwoorden en zorgen weg te nemen. Daarnaast is er vanaf 1 januari een klein intern team actief dat ervoor zorgt dat de huurders van BoEx die naar de SSH komen goed worden meegenomen in alle ontwikkelingen. Hiermee zorgen we ervoor dat de overgang zo soepel mogelijk verloopt.

Tot slot geven jullie aan dat jullie verwachten dat binnen een jaar geen van de woningen van de SSH een energielabel lager dan D heeft. Met de ruil worden ook alle gegevens van BoEx overgenomen. We krijgen met deze gegevens aangevuld met eigen inspecties een goed beeld van de opgave als het gaat om verduurzaming van de woningen. Met dat inzicht kunnen we bekijken wat nodig en mogelijk is qua verbetering van de energielabels.

Contracten en huurders

BoKS onderschrijft het voornemen om in de te ontvangen voorraad na mutaties te werken met jongerencontracten en contracten met een campusclausule. Hierbij geven jullie de volgende aandachtspunten:

- Behandel de huidige BoEx huurders niet als tweederangs huurders, ook als ze niet direct in de primaire doelgroep van de SSH vallen;
- Respecteer de huidige contracten van de BoEx huurders;
- De ruil mag geen invloed hebben op de huidige huurprijs;
- Informeer de huidige huurders als de SSH voornemens is om tijdelijke contracten in te voeren;
- Respecteer de bestaande afspraken met de woongroepen.

We zullen de huidige BoEx huurders, net als de huidige huurders van de SSH die niet direct tot onze primaire doelgroep behoren, altijd met respect behandelen. De huidige contracten respecteren we evenals de huidige huurprijs. Zoals eerder aangegeven in deze reactie formeren we een klein team dat in contact zal treden met de nieuwe huurders. In dit contact nemen we het informeren over de tijdelijke contracten mee (die overigens alleen van toepassing zijn bij nieuwe verhuringen). Tot slot houden we de bestaande afspraken met de woongroepen in stand. Er is een aantal huizen met onzelfstandige eenheden dat zich gedraagt als woongroep, maar die niet de formele status van een woongroep hebben. Het betreft hier (vaak) oud studenten die in de kamers zijn blijven wonen. Met deze huizen nemen we contact op om hen te informeren dat bij mutatie een nieuwe bewoner, zijnde een student, gekozen kan worden via ons hospiteersysteem.

Verdeelsysteem & inschrijftijd

Jullie geven aan dat de ruil geen invloed mag hebben op de opgebouwde inschrijfduur bij Woningnet. De huurders verhuizen niet, ze krijgen enkel een andere verhuurder. Dit betekent dat de huidige inschrijftijd bij Woningnet behouden blijft. Dit geldt voor de huurders van de SSH die naar BoEx gaan. Deze woningen zijn al via Woningnet verhuurt, de huurders staan al ingeschreven bij Woningnet. De BoEx huurders die bij de SSH komen, kunnen zich daarnaast inschrijven bij de SSH. Dit is alleen interessant voor de huurders tot en met 27 jaar, zij kunnen doorstromen naar een starterswoning met jongerencontract. In overleg met jullie kijken we graag naar een zo eerlijk mogelijke regeling: bijvoorbeeld inschrijfduur Woningnet of woonduur bij BoEx is de inschrijftijd bij de SSH.

Uiteraard blijven we nauw in contact met zowel de SSH-huurders die naar BoEx gaan en de BoEx-huurders die naar de SSH komen. Gemaakte afspraken worden nageleefd.

Nogmaals dank voor het snelle, gedegen en constructieve advies. Met deze ruil geven we invulling aan onze strategie om ons te focussen op de student. We zijn ervan overtuigd dat de ruil zorgt voor een betere aansluiting tussen huurders en verhuurders.

Met vriendelijke groet,



Rob Doninger
Directeur-bestuurder SSH



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

Utrecht, 12 december 2020

Betreft: Naschrift advies BoKS uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen

Geachte heer Donninger, beste Rob,

Op 22 oktober 2020 ontving BoKS een adviesaanvraag over *uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen* met het verzoek om een verkorte reactietermijn, zodat de Raad van Commissarissen het advies van BoKS kon betrekken in haar beoordeling van de voorgenomen transactie. Op 19 november heeft BoKS schriftelijk (per mail) haar advies uitgebracht.

BoKS was in het advies kritisch op een paar punten, maar staat in het algemeen positief tegenover de voorgenomen ruil met Bo-Ex. De ruil levert bewoners aan beide kanten een verhuurder op die beter past bij de doelgroep. Wel is duidelijke en tijdige communicatie naar de betrokken huurders belangrijk. Daarnaast mogen overgedragen huurders van beide kanten geen nadeel ondervinden van de voorgenomen ruil.

In de reactie van de SSH op ons advies is er echter relevante nieuwe informatie naar boven gekomen over de over te dragen woongroepen. BoKS is van mening dat deze informatie de inhoud van het uitgebrachte advies zou hebben beïnvloed. Daarom heeft BoKS ervoor gekozen om dit naschrift bij de verzonden adviesaanvraag te voegen.

Een deel van de eenheden vanuit Bo-Ex zijn onderdeel van woongroepen. In het eerder uitgebrachte advies heeft BoKS verzocht bij deze woongroepen de afspraken gemaakt met de vorige huisvester over te nemen, om zo het karakter van deze bijzondere woonvorm te behouden. Uit de reactie op ons advies wordt duidelijk dat de SSH onderscheid maakt tussen 'erkende' en niet-erkende woongroepen. BoKS is het niet eens met dit onderscheid en herhaalt met klem het verzoek om ook bij deze woongroepen de bestaande afspraken (geschreven of ongeschreven) te respecteren. Opname in het hospiteersysteem en invoering van tijdelijke contracten zou voor deze woongroepen in wezen opheffing betekenen. Nogmaals, bewoners zouden niet benadeeld moeten worden door de voorgenomen ruil.

[Postbus 13124](#) | [3507 LC Utrecht](#) | [030 - 236 1802](#) | bestuur@boksxl.nl | www.boksxl.nl | [KvK 40482924](#)

1/2

We betreuen het dat deze informatie niet voorhanden was toen BoKS het originele advies schreef, maar hopen dit nu recht te hebben gezet met dit naschrift. We verzoeken de SSH enige coulance te tonen en dit nagekomen onderdeel van ons advies serieus in overweging te nemen bij de uitvoering van de voorgenomen ruil.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Meriam de Lange
Penningmeester

Daan Roovers
Voorzitter

Utrecht, 18-12-2020
Betreft: reactie naschrift BoKS 14-12-2020



Beste bestuursleden van BoKS,

Op maandag 14 december hebben jullie een naschrift gestuurd naar aanleiding van onze reactie op jullie uitgebrachte advies over de uitruil met Bo-Ex. De reden om dit naschrift te sturen, is de informatie die in de reactie was opgenomen ten aanzien van de woongroepen. Jullie doen het pleidooi dat bewoners niet benadeeld moeten worden door de voorgenomen ruil en dat bestaande afspraken gerespecteerd dienen te worden. Zowel bij de erkende als de niet erkende woongroepen. We nemen dit naschrift mee als onderdeel van jullie advies en reageren hierop middels dit schrijven.

Zoals aangegeven in de reactie op jullie advies gaan we zorgvuldig om met alle bewoners. Bestaande gemaakte afspraken met door Bo-Ex erkende woongroepen respecteren we. Ook wij zijn van mening dat groepen die er heel bewust voor hebben gekozen om samen te leven in een woongroep, een woonvorm is die gekoesterd moet worden.

Niet door Bo-Ex erkende woongroepen beschouwen we niet als woongroep. Er zijn bij deze groepen geen afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het zelf toewijzen van woonruimten. Het zelf toewijzen van de vrijkomende kamers in deze huizen is een 'gewoonterecht'. Wij kunnen als verhuurder met in acht neming van de eisen van een zorgvuldig proces hierin verandering brengen. Uiteindelijk willen we de kamers die we overnemen van Bo-Ex verhuren via ons eigen verdeelsysteem (inschrijfduur met hospiteren). Wij vinden dat een rechtvaardig systeem dat recht doet aan zowel de belangen van kamerzoekers als van de huidige bewoners. De huidige bewoners kunnen dan een nieuwe bewoner kiezen uit de hospitanten die door de SSH, op basis van inschrijfduur, worden aangedragen. Voor het doorvoeren van deze verandering nemen we minimaal zoveel tijd als nodig is om hierover op een goede manier het overleg te voeren met de betreffende huurders.

We hebben een klein team samengesteld dat ervoor zorgdraagt dat het proces richting bewoners zorgvuldig plaatsvindt. Als gevolg van de vragen die opkomen bij deze groepen wordt een bewonersbijeenkomst belegd. Dan gaan we met elkaar in gesprek.

We hopen met deze reactie meer duidelijkheid te hebben gegeven ten aanzien van de woongroepen. Mochten er nog vragen zijn dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rob Donninger', is written over the typed name and title.

Rob Donninger
Directeur bestuurder



Datum : 12-4-2021

Betreft : Adviesaanvraag toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex

Beste bestuursleden van BoKS,

Per 31-12-2020 heeft de uitruil van vastgoed plaatsgevonden tussen Bo-Ex en de SSH. De SSH streeft er naar de woningen op 1-7-2021 functioneel te beheren en te verhuren. Met deze uitruil van bezit hebben beide corporaties hun portefeuille versterkt met beter passend bezit voor de doelgroepen die ze bedienen.

Met de uitruil beoogt de SSH het aanbod voor studenten te vergroten. We vinden het daarom van belang dat bij mutatie studenten in de onzelfstandige woningen kunnen wonen. Het streven van de SSH is om in de toekomst voor de meeste eenheden die van Bo-Ex zijn overgenomen, bij mutatie, een contract met campusclausule te hanteren. De nieuwe bewoners voor deze onzelfstandige eenheden worden gekozen door middel van het hospiteersysteem, op basis van een kandidatenlijst aangeleverd door de SSH.

Momenteel zijn zowel Bo-Ex als de SSH druk met het kennis maken met de nieuwe huurders en het achter de schermen organiseren van alles wat nodig is om straks per 1 juli de woningen goed te kunnen beheren en verhuren. Een van de aandachtspunten voor de SSH is de wijze van toewijzing van de onzelfstandige woningen die we van Bo-Ex hebben overgenomen. In de onzelfstandige woningen woont een aantal groepen dat zichzelf als woongroep heeft bestempeld. Deze groepen hebben momenteel vrije keuze in nieuwe huisgenoten. De afgelopen periode hebben we gesprekken gevoerd met deze nieuwe huurders. Deze gesprekken hebben geleid tot bijgaand voorstel hoe om te gaan met de toewijzingsmethodiek voor de onzelfstandige woningen. Aan BoKS wordt gevraagd om advies uit te brengen over bijgevoegd voorstel.

Kennismaking met de nieuwe huurders

Het proces

We hebben de afgelopen paar maanden de tijd genomen om kennis te maken met onze nieuwe bewoners door de nieuwe bewoners uit te nodigen voor kennismakingsgesprekken. De uitnodiging voor dit gesprek is 15-01-2021 verzonden aan alle (toekomstige SSH) huurders in deze uitruil. Op 17-2-2021 hebben we nogmaals een herinnering gestuurd. Op basis van deze twee uitnodigingen zijn we in gesprek geweest met bewoners van 21 woningen. Hieronder viel ook een gesprek met het Actiecomité UW. Dit actiecomité vertegenwoordigt 20+ officiële woongroepen in deze overdracht naar de SSH.

Huidige wijze van toewijzing en contractvorm

De huidige bewoners hebben een huurcontract voor onbepaalde tijd. Op dit moment hebben de bewoners van de onzelfstandige Bo-Ex woningen vrije keuze in het selecteren van een nieuwe huisgenoot. De enige vereiste waarop wordt getoetst is of het inkomen passend is bij de huurprijs. De huidige werkwijzen zijn in de meeste gevallen niet vastgelegd in de huurovereenkomsten van de huurders en is daarmee een vorm van 'gewoonterecht'.

Officiële woongroepen

In de uitruil met Bo-Ex bevindt zich een aantal woningen met een 'officiële woongroepstatus'. Het gaat om negen woningen. Deze woningen hebben één overkoepelend huurcontract waarin hun status van woongroep is vastgelegd. Bewoners hebben dus geen individuele huurcontracten met de SSH. De contracten van deze woningen nemen we over en respecteren we. Deze bewoners houden het coöpatierecht.

Niet-officiële woongroepen

De meeste huizen hebben geen officiële woongroepstatus. De huidige werkwijze van toewijzing door middel van vrije voordracht is niet vastgelegd in de huurovereenkomsten van de huurders en zijn daarmee een vorm van gewoonterecht. Uit de gesprekken met deze niet officiële woongroepen is gebleken dat de overdracht met name zorgen brengt over de identiteit van deze huizen. Veel bewoners vallen, naar eigen zeggen, niet meer in onze studentendoelgroep en staan hierdoor negatief tegenover het kiezen uit een kandidatenlijst met studenten. De bewoners zijn bang dat er te veel mix plaatsvindt tussen studenten en werkenden. Ook heersen er zorgen over het niet kunnen binden wanneer je nieuwe bewoners een contract met campusclausule aanbiedt.

Onze bevindingen en voorstellen

In de kennismakingsgesprekken hebben we ons een beeld gevormd van de aard van de huizen die we van Bo-Ex hebben overgenomen. Een specifiek aspect waarnaar we hebben gekeken is of er een aanleiding bestaat om een formele woongroepstatus toe te kennen aan huizen die deze nu niet hebben. Een reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat er in het verleden met Bo-Ex mondelinge afspraken zijn gemaakt die niet in een overeenkomst zijn vastgelegd of dat een huis een zeer specifiek profiel heeft waarvan in redelijkheid moet worden aangenomen dat dit niet in stand kan blijven als het coöptatierecht wordt vervangen voor het hospiteerrecht. Het eenvoudige feit dat een huis al lange tijd zelf haar medebewoners kiest en zo een hechte of homogene groep vormt, is wat ons betreft nadrukkelijk geen reden om een formele woongroepstatus toe te wijzen.

Voorstel: Speciale status voor twee Orca huizen voor wedstrijdroeiers

De kennismakingsgesprekken hebben twee gevallen aan het licht gebracht waarin volgens ons sprake is van een situatie die aanleiding is voor toekenning van een speciale status. Het gaat om twee zogenaamde Orca Huizen. Dit zijn twee huizen die worden bewoond door (wedstrijd-)roeiers van de Studenten Roeivereniging Orca. Deze woningen dienen een duidelijk doel door wedstrijdroeiers te huisvesten. Voor deze twee huizen stellen we voor een specifieke regeling vast te leggen die het hen toestaat zelf hun medehuurlers te kiezen, mits dit voltijdstudenten betreft die als lid zijn ingeschreven bij Orca en wedstrijdroeiers zijn.

Alle huurders van deze huizen (bestaande en nieuwe) krijgen een campuscontract van de SSH aangeboden. Dit betekent dat de huidige bewoners die niet meer studeren de woning op termijn moeten verlaten om plaats te maken voor eerdergenoemde doelgroep. Net als bij de reguliere campuscontrole krijgen deze bewoners een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden. Deze specifieke woonvorm dient immers geen doel wanneer de woningen nog bewoond worden door huurders die student noch actief wedstrijdroeier bij Orca meer zijn.

In de huurovereenkomsten wordt het coöptatierecht vastgelegd evenals de gronden voor en de procedure van beëindiging van dit recht. De SSH zal de toewijzing niet actief controleren. Als er in de toekomst evenwel aanwijzingen zijn dat er in de huizen niet-wedstrijdroeiers van Orca wonen, zal de SSH het coöptatierecht beëindigen.

Mochten de twee huizen niet met bovenstaande mee willen gaan, dan vallen ze onder de groep 'niet formele woongroepen' en is het volgende voorstel van toepassing.

Voorstel overige niet formele woongroepen: Van coöptatierecht naar hospiteerrecht

De SSH is van mening dat het niet ongebruikelijk is dat je in een onzelfstandige woning samenwoont met mensen van alle leeftijden en levensfasen. Bewoners beschikken na de overdracht over de mogelijkheden om in de advertentie aan te geven naar wat voor huisgenoot ze op zoek zijn. Ondanks een mogelijk leeftijdsverschil heeft SSH er het volste vertrouwen in dat bewoners een geschikte huisgenoot kunnen kiezen uit een aangeboden kandidatenlijst. Het eenvoudige feit dat er gewoonterecht is ontstaan waarbij huurders van de betreffende huizen zelf hun medebewoners kiezen, is volgens ons daarom geen reden om deze procedure niet aan te passen in lijn met de gangbare toewijzingsmethodiek van de SSH (waarbij huurders overigens ook zelf hun medehuurlers kiezen).

Juridische gronden voor de wijzigingen

Juridisch gezien kan een situatie waarin gewoonterecht is ontstaan ten aanzien van de toewijzing van eenheden, door de verhuurder worden beëindigd. Hierbij wordt de verhuurder geacht een redelijke

overgangstermijn in acht te nemen. Op grond van jurisprudentie zou die termijn minimaal drie maanden moeten bedragen. Gezien het feit dat door de overgang van coöptatierecht naar hospiteerrecht zittende huurders ook in de toekomst nog altijd zelf een nieuwe huisgenoot kiezen, verwachten we geen enkel juridisch obstakel.

Ingangsdatum voorstellen

We willen de veranderingen in de toewijzingsmethodiek en contractvorm zorgvuldig benaderen. Hierdoor stellen we voor om deze wijzigingen door te voeren met een reële overbruggingsperiode in acht genomen. We stellen voor om deze wijzigingen door te voeren per 1-1-2022. Bewoners zijn tot die tijd vrij om zelf een nieuwe huisgenoot aan te dragen, beschikkend over een contract voor onbepaalde tijd zonder campusclausule.

De speciale status voor de Orca huizen met wedstrijdroeiers gaat ook in per 1-1-2022. Dit betekent dat de huidige bewoners vanaf dan een contract met campusclausule krijgen. De huidige bewoners die op 1-1-2022 niet meer studeren krijgen vanaf dat moment een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden.

Adviesaanvraag

Aan BoKS wordt gevraagd advies uit te brengen over bovenstaande voorstellen met betrekking tot de omgang met de niet-formele woongroepen die overgaan van Bo-Ex naar de SSH. We ontvangen het advies graag uiterlijk 25 mei. Mochten er tussendoor vragen zijn, dan kunnen die gesteld worden aan Yvonne Brugmans. Alvast dank voor jullie advies!

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger
Directeur-bestuurder SSH



Aan:
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 5

Utrecht, 9 juni 2021

Betreft: Woongroepen Bo-Ex-eenheden

Geachte heer Donninger, beste Rob,

De adviesaanvraag omtrent Woongroepen Bo-Ex eenheden is in goede orde ontvangen en doorgestuurd naar de leden. Omdat we aanvullende vragen hadden hebben we om 2 weken extra gevraagd om het advies te geven. Dank voor zowel de extra tijd als het beantwoorden van onze vragen. Wij hebben ons hierover gebogen en hebben het commentaar van de woonbesturen meegenomen in ons advies. Graag verwijzen we naar het volgende advies:

Huidige situatie

Er zijn onder andere zo'n 66 meerpersoons huishoudens per 1 januari geruild met Bo-Ex. De SSH erkent van deze 66 huishoudens 14 woongroepen. 5 verenigingen en 9 vanuit Bo-Ex overgedragen woongroepen op basis van het huurcontract van deze huizen. Daarnaast heeft de SSH het voornemen om onder voorwaarden 2 Orca huizen voor wedstrijdroeiers te erkennen.

14 andere huizen hebben zowel in gesprek als in een brief aan de SSH aangegeven dat ze als woongroep door de SSH erkend willen worden. Ze zijn bereid de benodigde stappen te nemen. Er is overlap tussen de groepen die een woongroep status willen en de groep die deze status al heeft. Van de 14 blijven blijven 13 huizen over die door de SSH erkend willen worden als woongroep.

Dat betekent dat er zo'n 39 huizen akkoord gaan met het invoeren van campuscontracten per mutatie en het kiezen van nieuwe huurders uit de eerste 15 kandidaten van de wachtlijst van de SSH. In de adviesaanvraag aan BoKS van de SSH staat een uitgebreide omschrijving van de huidige status van de groep met de bijbehorende toewijzingssystematiek beschreven.

Ruil Bo-Ex eenheden

Uitgangspunt van de ruil van eenheden tussen de SSH met Bo-Ex was dat beide groepen huurders beter bij hun nieuwe corporatie zouden passen. De conclusie van het advies van BoKS over de indertijd te ruilen eenheden was dan ook dat de huurders geen nadeel van de ruil

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

1/5

mochten ondervinden. Dit lijkt voor het overgrote deel van de huurders niet het geval te zijn toch is er nog maatwerk nodig voor een kleinere maar daarom niet minder belangrijke groep huurders waarvoor de SSH tegen hun wens in veranderingen op het oog heeft.

Voorstel SSH

De SSH doelt een aantal voorstellen:

1. Het niet toekennen van een woongroepstatus met het bijbehorende recht om zelf nieuwe huurders aan te dragen om mee samen te wonen. Een homogene groep vormen is in de ogen van de SSH onvoldoende om een dergelijke status toe te kennen;
2. Het toekennen van woongroepstatus aan Orca huizen.

1. Toekenning van woongroepstatus

De SSH opent haar voorstel als volgt: *'De SSH is van mening dat het niet ongebruikelijk is dat je in een onzelfstandige woning samenwoont met mensen van alle leeftijden en levensfasen.'* Wanneer je die mening bent toegedaan kun je net zo goed geen campuscontracten invoeren per mutatie. Dan zouden haar huurders namelijk samenwonen met mensen van alle leeftijden en levensfasen.

Omdat de meerderheid van de overgekomen Bo-Ex huizen echter geen bezwaar heeft tegen het invoeren van campuscontracten per mutatie adviseert BoKS positief op dit voorstel. Op het voorstel om de woongroepstatus niet toe te kennen aan 13 huizen die de brief hebben ondertekend adviseert de BoKS negatief. Dit op basis van de onderstaande redenen.

Op basis van afspraken met Bo-Ex

De SSH stelt geen mondelinge afspraken over te nemen die niet in een overeenkomst zijn vastgelegd. De SSH laat in het midden of het ook afspraken tussen huurders van Bo-Ex en Bo-Ex die op papier zijn vastgelegd overneemt. BoKS adviseert de SSH de huizen van Bo-Ex in de eerste plaats in de gelegenheid te stellen om de bestaande afspraken aan te tonen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van correspondentie van huizen met Bo-Ex. Mochten de afspraken op papier zijn vastgelegd dan zouden deze huizen alsnog een woongroepstatus moet krijgen met het bijbehorende recht om zelf nieuwe huurders aan te dragen om mee samen te wonen.

Op basis van de stedelijke prestatieafspraken

Daarnaast hebben zowel BoKS, de SSH als de gemeente Utrecht stedelijke prestatieafspraken gemaakt. Afspraak 15 onder 'Duurzaamheid en Kwaliteit' van de stedelijke prestatieafspraken zegt het volgende:

Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen Er zijn steeds meer initiatieven in de stad waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. Partijen moedigen initiatieven in de stad aan waarbij een groep mensen een plan ontwikkelen om in gezamenlijkheid te wonen (bouwen van gemeenschappen), bijvoorbeeld via een Wooncoöperatie constructie. De gemeente heeft een kwartiermaker aangesteld die deze initiatieven stimuleert en faciliteert. Corporaties en huurders bieden waar mogelijk ruimte hiervoor.

De SSH stelt hiermee initiatieven te stimuleren waarbij mensen de droom hebben om in gezamenlijkheid te wonen. Nu dient de gelegenheid zich aan. Er zijn mensen zich aan die deze droom hebben, sterker nog ze leven deze droom. En dat niet alleen, ze zijn ook nog huurder van

de SSH geworden omdat de SSH deze huurders beter bij de SSH vond passen. Deze omstandigheden bieden in onze ogen bij uitstek de gelegenheid voor de SSH om hierin te faciliteren en deze huizen een woongroep status toe te kennen.

Overgangstermijn

Mochten er huizen resteren die ondanks hun inspanningen geen woongroepstatus van de SSH toegekend krijgen dan heeft dit grote gevolgen voor het woongenot van deze huurders. Juist het afgelopen jaar is het belang van een goed thuis immers nog eens onderstreept. De groten gevolgen komen o.a. voort uit de de overgangstermijn, deze is veel te kort, met name voor huizen waar er (overwegend) starters wonen. Waar moeten deze huurders, met deze woningnood, heen wanneer zij niet met hun nieuwe medebewoners samen willen wonen vanwege het verschil in levensfase?

Voor huizen met overwegend starters dan wel dertigers én de huizen die noodgedwongen geen woongroepstatus krijgen adviseren wij dan ook een overgangsfase. Wij zien 3 verschillende routes voor een passende overgang waarin leeftijd & levensfase geleidelijk convergeren.

Wij stellen allereerst voor om de huurders die in een woongroep willen blijven wonen in contact brengen met de 14 formele woongroepen. Dit zodat huurders van huizen die de woongroepstatus niet krijgen door kunnen stromen mocht er een kamer vrijkomen. Uiteraard is het aan de woongroepen of er een match is. Deze informatievoorziening en matching kan de SSH faciliteren door vrijkomende kamers van woongroepen indien gewenst intern bij de voormalige Bo-Ex huurders per mail uit te zetten.

De tweede route is voorrang bij doorverhuizen. Dit heeft de SSH eerder gedaan bij huurders op de Cambridgelaan die met Short Stay huurders kwamen te wonen toen de SSH campuscontract eenheden omzette naar Short Stay eenheden. Na het vertrek van de eerste huurder kregen de resterende huurders indertijd extra wachttijd en daarmee de mogelijkheid op korte termijn een nieuwe woning te vinden. Bij huizen die een woongroep willen blijven maar dit noodgedwongen niet mogen kunnen de laatste vertrekkende huurders ook voorrang krijgen bij doorverhuizen. Dit zou in onze ogen ook moeten gelden als ze ouder zijn dan 27. Het is de SSH die zowel deze woningen als deze huurders graag verwelkomde. Het is dan ook aan de SSH zorg te dragen voor deze huurders en ze de mogelijkheid voor een contract voor onbepaalde tijd bieden bij een woning in dezelfde omgeving/Lunetten.

Als derde route adviseren wij om jongerencontracten per mutatie in te voeren waarbij de potentiële huurders moeten hospiteren. Wanneer de huurder met jongerencontract verhuist volgt er een nieuwe huurder met campuscontract. Zo wordt de levensfase en leeftijd in de huishoudens geleidelijk naar bij elkaar gebracht. Daarnaast weet de huurder die intrekt ook wat hem of haar te wachten staat in tegenstelling tot de huidige huurders toen zij hun contract tekenden. We adviseren deze 3 routes en ze kunnen tegelijkertijd bewandeld worden.

2. Orca huizen

BoKS adviseert positief over het erkennen van de Orca huizen maar adviseert negatief over de voorwaarden. SSH maakt onvoldoende duidelijk waarom de zittende huurders een nieuw contract moeten ondertekenen. BoKS is van mening dat dit veel te ver gaat. De zittende

huurders hoeven geen huurrechten op te geven. Bovendien kan dit toch tot tweespalt binnen een huishouden leiden wanneer een van de huurders weigert en de anderen als Orca huis erkent willen worden. Campuscontracten kunnen ook hier, net als bij het voorstel voor informele woongroepen, per mutatie ingevoerd worden. Bovendien kunnen huurders geen campuscontract tekenen als ze op dit moment niet studeren. Dus ook al zouden ze aan de eis van de SSH tegemoet willen komen dan is dit in een dergelijk geval niet mogelijk. De SSH maakt doelbewust een koppeling tussen de status van de huizen en de contractvorm van individuele huurders. Als de SSH na inventarisatie van mening is dat dit wedstrijdroeihuizen zijn die een regeling verdienen is dat op zichzelf voldoende. Voor BoKS is niet duidelijk geworden hoe een inbreuk op huurrechten van individuele huurders bijdraagt aan de vorming van een roehuis, het bestaat immers al.

Conclusie

Concluderend geven wij een overwegend positief advies wat betreft de veranderende toewijzingssystematiek voor de zelfstandige eenheden van Bo-Ex, de onzelfstandige eenheden die geen woongroep willen vormen, de verenigingen, de woongroepen en de Orca huizen. Dit betreft tweederde van de huurders van meerpersoonshuishoudens en dit bevestigt dan ook de inschatting van de SSH dat deze huurders goed bij de SSH passen.

Bij de Orca huizen is er wel de kanttekening dat bestaande contracten gerespecteerd moeten worden. Per mutatie kunnen er alsnog campuscontracten worden ingevoerd net als bij alle andere huizen. We zien juist bij deze huizen geen reden tot haast aangezien ze zelf al aangeven studenten als medebewoners te willen.

We geven een negatief advies wat betreft de afwijzing van de huizen die een woongroep willen vormen. Het is geen keuze van de huurders om naar de SSH te gaan. Het is een keuze van de SSH om deze huurders binnen te halen. Het is aan de SSH zorg voor deze huurders te dragen en maatwerk te leveren.

Dat houdt volgens ons in de mogelijkheid bieden bestaande afspraken aan te tonen tot en met 1 januari 2022. En de 3 routes voor de huizen die aangeven wel de benodigde inspanningen te willen leveren maar toch geen woongroepstatus krijgen.

We bedanken de SSH wederom voor de samenwerking en kijken uit naar het definitief verwelkomen van deze nieuwe huurders.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Jorrit van Wees
Commissaris Duurzaamheid

Meriam de Lange
Penningmeester

Aan: Bestuur BoKS
Betreft: Reactie advies BoKS toewijzingsmethodiek
onzelfstandige woningen Bo-Ex
Datum: 24-6-2021



Beste bestuursleden van BoKS,

Dank voor jullie uitgebreide advies van 9 juni jl. over de toewijzingsmethodiek van de onzelfstandige woningen die we hebben geruild met Bo-Ex. In deze reactie reageren we op de verschillende onderdelen in het advies.

BoKS geeft overwegend een positief advies

Wat betreft de veranderende toewijzingsmethodiek voor de zelfstandige eenheden van Bo-Ex, de onzelfstandige eenheden die geen woongroep willen vormen, de verenigingen, de woongroepen en de Orca huizen. Dit betreft tweederde van de huurders van meerpersoonshuishoudens en BoKS geeft aan dat dit bevestigt dat de inschatting van de SSH dat deze huurders goed bij de SSH passen klopt. Daar zijn we blij mee. We zijn van mening dat we met deze ruil het aanbod voor de studenten in Utrecht hebben kunnen vergroten en verbeteren, rekening houdend met de zittende bewoners.

Over de invoering van campuscontracten bij de 13 huizen adviseert BoKS negatief

Bij dit positieve advies doet BoKS de nuancering dat ze negatief adviseert op dit punt met betrekking tot de 13 huizen die niet wensen over te stappen op campuscontracten en die de vrijheid willen behouden om hun eigen nieuwe huisgenoot uit te kunnen kiezen. Voor dit negatieve advies haalt BoKS twee argumenten aan.

- *De betreffende huizen hebben geen formele woongroepstatus, wellicht wel schriftelijke correspondentie waaruit de gemaakte afspraken met Bo-Ex blijken*

Het advies van BoKS is dan ook om deze huizen tot 1 januari 2022 de kans te bieden om alsnog schriftelijk te kunnen aantonen dat Bo-Ex en de betreffende huizen afspraken met elkaar hebben gemaakt. Bijvoorbeeld door middel van correspondentie van huizen met Bo-Ex. Mochten de afspraken op papier zijn vastgelegd dan zouden deze huizen volgens BoKS alsnog een woongroepstatus moeten krijgen met het bijbehorende recht om zelf nieuwe huurders aan te dragen om mee samen te wonen.

- *In de stedelijke prestatieafspraken wordt aangegeven dat er in Utrecht ruimte wordt geboden aan initiatieven waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. Partijen moedigen dergelijke initiatieven aan.*

BoKS geeft aan dat nu de gelegenheid zich aandient om als SSH aan deze ambitie gehoor te geven door deze 13 huizen de woongroep status te geven. Zoals BoKS aangeeft: 'er zijn mensen in deze 13 huizen die deze droom hebben, sterker nog ze leven deze droom'.

We zijn als SSH geen tegenstander van woongroepen. Sterker nog ook wij zien de meerwaarde van groepen mensen die met een bepaalde overtuiging met elkaar willen samen wonen. We hebben dan ook verschillende woongroepen in onze complexen wonen. Deze woongroepen hebben iets gezamenlijks, iets speciaals/bijzonders. Er is iets dat deze bewoners met elkaar verbindt. Ze hebben er bewust voor gekozen om samen te wonen in een groep, en kiezen hier nog steeds voor.

Uit de gesprekken die we hebben gevoerd met de 13 huizen hebben de bewoners ons niet kunnen overtuigen dat er meer is wat hen bindt dan de persoonlijke band die voortkomt uit het samenwonen en die wordt versterkt door de vrije keuze van huisgenoten. Ze wonen prettig met elkaar samen, wat

natuurlijk heel fijn is! De vergelijking met de initiatieven zoals benoemd in de stedelijke prestatieafspraken gaat hier echter niet op.

We hebben uitgebreid met de huizen gesproken. Er is bij deze huizen geen sprake van schriftelijke afspraken. Eventuele schriftelijke correspondentie had ter sprake gekomen als die er was geweest. Gezien de aard en oorsprong van deze huizen en het ontbreken van schriftelijke afspraken met Bo-Ex gaan we niet mee met het negatieve advies van BoKS.

Overgangstermijn

Als de SSH niet meegaat in het negatieve advies van BoKS, dan adviseert BoKS een langere overgangsfase dan zoals voorgesteld door de SSH. Deze langere overgangsfase stelt BoKS voor, voor de huizen die een woongroepstatus wensen maar niet krijgen van de SSH en voor die huizen waar overwegend starters dan wel dertigers wonen. Voor de overgangsfase stelt BoKS drie routes voor:

1. De SSH brengt de huurders die in een woongroep willen wonen in contact met de formele woongroepen

Op die manier zouden de huurders die dat wensen bij een match kunnen doorstromen naar een formeel erkende woongroep. Voor de informatievoorziening en matching ziet BoKS een rol weggelegd voor de SSH, door vrijkomende kamers van de erkende woongroepen indien gewenst bij de voormalige Bo-Ex huurders uit te zetten.

2. De SSH geeft de huurders van deze huizen die willen verhuizen, omdat het huis door de nieuwe toewijzingsregels niet meer past, voorrang bij het vinden van een andere woonruimte in Lunetten, met een contract voor onbepaalde tijd.

BoKS stelt voor dat bij huizen die een woongroep willen blijven, maar dit noodgedwongen niet mogen, de laatst vertrekkende huurders voorrang zouden moeten krijgen bij doorverhuizen. Ook als ze ouder zijn dan 27 jaar.

3. Geleidelijke gewenning aan de nieuwe situatie door eerst jongerencontracten te hanteren en daarna huurovereenkomst met campusclausule

BoKS denkt dat door eerst met jongerencontracten te werken gecombineerd met hospiteren, en daarna bij een nieuwe huurder met een campusclausule, de levensfase en leeftijd in de huizen geleidelijk aan naar beneden wordt gebracht. Ook weten de nieuwe huurders vanaf het begin wat hen te wachten staat.

Dank voor het meedenken en de voorstellen die jullie doen! We hebben de verschillende huizen leren kennen als fijne huurders die goed voor hun eigen belangen op kunnen komen. Daarnaast zit er een praktisch aspect dat uitvoering van de eerste route voor ons lastig maakt, namelijk dat deze formele woongroepen zelf hun toewijzing doen. Wij denken dat jullie optie best goed kan aansluiten bij de wensen van een aantal bewoners en dat deze bewoners prima in staat zijn om zelf bij de verschillende formele woongroepen in Utrecht aan te kloppen, als die passen bij de eigen overtuiging. Dit kan breder bezien worden dan enkel de formele woongroepen die SSH nu van Bo-Ex heeft overgenomen.

De bewoners van de informele woongroepen kunnen blijven wonen waar ze wonen. De bewoners geven aan bewust bij elkaar te willen blijven wonen. Hierdoor verwachten we dat er niet snel een kamer vrij zal komen. Oftewel, de komende tijd wonen deze bewoners waarschijnlijk nog in dezelfde samenstelling in het huis. Een andere dynamiek dan die we gewend zijn in onze studentenhuizen en daarmee een andere situatie dan het voorbeeld dat BoKS aanhaalt bij het tweede voorstel. We zien geen redenen om deze bewoners voorrang te geven op andere huisvesting, ze willen tenslotte met elkaar wonen.

Het idee om eerst jongerencontracten te hanteren en vervolgens contracten met een campusclausule, om zo te zorgen voor optimale gewinning vinden we interessant. We willen hier een net iets andere draai aangeven. De 13 huizen geven aan dat ze liever geen jonge studenten in huis willen, als groep duurzaam willen samenwonen en dat veel mutaties die bijvoorbeeld volgen uit het hanteren van een campusclausule niet wenselijk vinden, en tot slot vrije keuze willen hebben in de nieuwe bewoner. Met jullie idee van het hanteren van een jongerencontract gaan we het volgende aan de huizen aanbieden:

- De huizen zetten voor ons nog eens uiteen wat hen zo bijzonder maakt en welke criteria ze stellen aan de bewoners in hun huis. Onderdeel van deze uiteenzetting is uitleg waarom studenten niet in hun huis passen. Deze uiteenzetting ontvangen we graag uiterlijk 1 oktober;
- Als hier een plausibel verhaal uitkomt, zijn we bereid voor dat huis geen campuscontracten maar jongerencontracten toe te passen. Hierdoor wordt het huis interessanter voor ouderejaars studenten en doorstarters (net afgestudeerden) die hun huidige kamer moeten verlaten. De nieuwe bewoners kunnen dan vijf jaar in het huis blijven wonen. Dit is ongeveer dezelfde woonduur als de zittende bewoners van de huizen;
- Het huis kan de nieuwe bewoner kiezen uit de 15 langst ingeschrevenen die reageren op de kamer. Een combinatie van hospiteren en een jongerencontract. Omdat dit sociale woningen betreft vinden we een eerlijke woonruimteverdeling van belang en gaan we niet mee in het verzoek van de huizen van vrije keuze. Door met hospiteren te werken hebben de huizen toch de keuze wie hun nieuwe medebewoner wordt.

Orca huizen

BoKS adviseert positief over het erkennen van de Orca huizen, maar adviseert negatief over de voorwaarden. De voorwaarde dat de zittende huurders dan verplicht een campusclausule aangaan is volgens BoKS niet mogelijk bij alle zittende huurders en kan leiden tot tweespalt in de huizen (in het geval als een zittende huurder niet wil of kan meegaan met de voorwaarden en de anderen wel). Daarnaast vindt BoKS het niet reëel dat de SSH aan deze huurders vraagt om hun bestaande huurrechten op te geven. Voorstel van BoKS is om per mutatie de campusclausule in te voeren.

We begrijpen dit advies van BoKS. Wel vinden we het een lastig gegeven dat de huurders vragen om de vrijkomende kamers exclusief toe te wijzen aan wedstrijd-roeierende ORCA-leden, maar dat de huurders van deze huizen – anders dan huizen van andere verenigingen – hun kamer na afronding van hun studie niet weer beschikbaar maken voor nieuwe wedstrijdroeiers. We vragen de twee huizen daarom om uiteen te zetten hoe zij hun woongroep zien. Hoe zorgen ze dat de kamers beschikbaar zijn en blijven voor wedstrijdroeiers? Welke regels gelden er in het huis? Wie worden er wel en wie niet toegelaten in het huis? Wat zijn redenen om het huis weer te moeten verlaten? Hoe worden de opgestelde regels nageleefd? Hoe zorgen ze ervoor dat de juiste informatie tijdig bij de SSH terecht komt? Hoe zien ze zelf de overgang naar deze nieuwe situatie? Deze huizen krijgen tot 1 oktober de tijd om hun plan uit te werken en met ons te bespreken. Pas als we het eens zijn over de uitwerking en onderlinge samenwerking wordt de woongroepstatus toegekend.

Nogmaals hartelijk dank voor jullie uitgebreide en onderbouwde advies. Met jullie input denken we tot een oplossing te zijn gekomen waar de zienswijzen van alle partijen zo goed mogelijk in gehoord worden. Dank voor de prettige samenwerking.

Met vriendelijke groet,


Rob Doaninger
Directeur-bestuurder SSH

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte aan bijzondere doelgroepen (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de tijdelijke verhuur van zelfstandige woonruimte (sociale huurwoningen) aan de bij ministeriële regeling vastgestelde bijzondere doelgroepen.¹ We benadrukken dat het een standaardmodel betreft voor alle doelgroepen op basis van de wettelijke regeling en dat per specifieke doelgroep wellicht nog aanvullingen of wijzigingen wenselijk en nodig zijn, afhankelijk van het beleid van de desbetreffende corporatie. Raadzaam is om hierover juridisch advies in te winnen om te laten beoordelen of de gewenste wijzigingen en aanvullingen toelaatbaar zijn binnen het voorgeschreven wettelijk kader.

Bij enkele bepalingen van deze overeenkomst zijn voetnoten geplaatst. Wij attenderen de corporaties erop dat de voetnoten bedoeld zijn als toelichting voor de verhuurder bij het gebruik van het model en dus bij uiteindelijk gebruik uit de tekst verwijderd moeten worden.

Dit *Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte aan bijzondere doelgroepen* is ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

¹ Dit model kan gebruikt worden voor de verhuur van DAEB-huurwoningen door toegelaten instellingen. Voor de verhuur van niet-DAEB-woningen door toegelaten instellingen moet een ander model worden gebruikt, omdat in dat geval de beperking tot bijzondere doelgroepen niet geldt. Niet-DAEB-woningen mogen in alle gevallen tijdelijk (voor maximaal twee jaren) worden verhuurd door toegelaten instellingen. Ditzelfde geldt voor tijdelijke (voor maximaal twee jaren) verhuur van zelfstandige woonruimte door niet-toegelaten instellingen, tenzij de niet-toegelaten instelling de woningen huurt van de toegelaten instelling en deze vervolgens onderverhuurt ('intermediaire verhuur').

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen) (juli 2016)

Ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31

2/5

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen)²

De ondergetekenden:

De, statutair gevestigd en kantoorhoudende te
....., aan de nr. ... hierna te noemen: 'verhuurder',

en

1., geboortedatum:
2., geboortedatum:

wonende te aan de

hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: 'huurder',

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

1. Huurder behoort tot één of meer van de bij ministeriële regeling vastgestelde doelgroepen³, waarvoor toegelaten instellingen op grond van artikel 48 van de Woningwet overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaren of korter mogen sluiten;⁴
2. Op deze huurovereenkomst is artikel 7:228 lid 1 BW van toepassing, hetgeen betekent dat deze huurovereenkomst zonder dat daartoe een opzegging vereist is, eindigt wanneer de overeengekomen periode verstrijkt;⁵
3. Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte.⁶

² Dit model kan zoals gezegd door toegelaten instellingen slechts worden gebruikt voor de verhuur van zelfstandige DAEB-huurloningen, indien de huurder behoort tot één van de bij ministeriële regeling benoemde bijzondere doelgroepen. Voor deze doelgroepen mag door een toegelaten instelling geen gebruik meer worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om een overeenkomst te sluiten voor de verhuur van woonruimte welk gebruik naar zijn aard van korte duur is, als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

³ In artikel 22a RTIV is opgenomen dat het bedoeld is voor huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig uit het buitenland in Nederland werken of studeren, huurders die in verband met renovatie als bedoeld in 7:220 lid 2 BW hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken, huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de WMO 2015, huurders in een sociale nood situatie met een aantoonbare urgentie huisvestingsbehoefte, of huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de WMO 2015 wordt afgesloten.

⁴ De maximaal toegestane bepaalde periode is twee jaren, maar er kan ook worden gekozen voor een kortere periode. Verlenging na het verstrijken van een overeengekomen periode van twee jaren met opnieuw een bepaalde periode is niet mogelijk. Hoewel dit niet expliciet in de wet staat, gaan we er vanuit dat verlenging met opnieuw een bepaalde periode ook niet is toegestaan als in eerste instantie een kortere duur dan twee jaren is overeengekomen. De wet bepaalt namelijk wel expliciet dat indien na afloop van een voor bepaalde periode van twee jaren of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, deze laatste overeenkomst wordt opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van de eerstgenoemde overeenkomst.

⁵ De verhuurder is verplicht uiterlijk een maand voordat de overeengekomen periode verstrijkt, doch niet eerder dan drie maanden voor het verstrijken van die periode, de huurder schriftelijk te informeren over de dag waarop de huurperiode verstrijkt. Doet de verhuurder dit niet, dan wordt deze huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen periode voor onbepaalde tijd verlengd. Het verdient de voorkeur deze schriftelijke kennisgeving, vanuit bewijstechnisch oogpunt, per aangetekende en gewone post te versturen.

⁶ Op grond van de Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad dit in de huisvestingsverordening te bepalen.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen) (juli 2016)

Ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31

3/5

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde

Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan de nr. ... te, inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: 'het gehuurde'. Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.

Artikel 3 De huurperiode

- 3.1 De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor de bepaalde tijd van jaren⁷ en eindigt derhalve van rechtswege op
- 3.2 Deze huurovereenkomst kan door huurder voor het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.

Artikel 4 De door huurder te betalen prijs

- 4.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Onder servicekosten wordt verstaan: de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.

- 4.2 De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt €
- De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.
- 4.3 Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten bedraagt €

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- a. schoonhouden gemeenschappelijke ruimten €
- b. tuinonderhoud €

⁷ Zoals gezegd kan de huurovereenkomst worden aangegaan voor een duur van (maximaal) twee jaren of korter.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen) (juli 2016)

Ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31

4/5

c. waterverbruik	€
d. huismeester / buurtconciërge / flatwacht	€
f. elektra gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	€
e. servicepakket huurdersonderhoud	€
f. glasfonds	€
g.	€
Totaal	€

Artikel 5 De administratiekosten en de eerste huurtermijn

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder:

a. administratiekosten:	€
b. de huurprijs en het voorschot met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten over de periode van tot en met:	€
Totaal	€

Artikel 6 De woonplaatskeuze van huurder

- 6.1 Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.
- 6.2 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Artikel 7 Verstrekking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling

- 7.1 Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn.
- 7.2 Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

Artikel 8 Koppeling met overeenkomst ten behoeve van levering van warmte

De onderhavige huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van warmte. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die zin dat beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.⁸

⁸ Krachtens de Warmtewet dient huurder een aparte overeenkomst te sluiten voor de levering van warmte en maakt dit niet langer onderdeel uit van de huurovereenkomst. Verhuurder kan optreden als leverancier, maar ook een derde partij, zoals de Nuon. In dat laatste geval sluit Nuon de leveringsovereenkomst.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen) (juli 2016)

Ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31

5/5

Artikel 9 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

9.1 Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. van verhuurder van toepassing, tenzij daarvan in deze huurovereenkomst wordt afgeweken.

9.2 In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op:

- artikel
- artikel

van de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder is het volgende overeengekomen:

-
-

Artikel 10 De bijlagen bij dit contract

10.1 Huurder verklaart te hebben ontvangen:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder d.d.;
- b. de beschrijving van het gehuurde;
- c. de splitsingsakte / het splitsingsreglement / het huishoudelijk reglement;
- d. de leveringsovereenkomst t.b.v. warmtelevering;
- e.

10.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op 20..

Verhuurder:

.....

Huurder:

1.

2.

Paraaf huurder: