

Aan: Internetconsultatie Ministerie Binnenlandse Zaken

Utrecht, 22 december 2020

Onderwerp:

Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur
(link: https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur)

Sub-onderwerp (opkoopbescherming):

- recht om te wonen laten prevaleren boven recht om te speculeren
- voorkom gentificatie/segregatie in wijken/buurtten
- vermorzel alleenstaanden niet; goed verhuurder daagt 'lieve' huurders niet voor rechter
- voorkom dat kleinere woningen (< 40m²) daadwerkelijk melkkoe worden
- werk toe naar redelijke en rechtvaardige huren; baan excessen uit
- niet meewerken aan iedere vorm van discrimineren van huurders/woningzoekenden
- beleggers doen een beetje teveel zielig; waarom!?
- maximeer aantal tijdelijke huurcontracten, dat een en dezelfde verhuurder mag aangaan

Sub-onderwerp (verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur; art.7:271 BW):

- laat vaste contracten weer de norm zijn
- vele verhuizingen zijn echt niet duurzaam
- tijdelijk verhuur voor verhuurder minder aantrekkelijk maken;
qua huurprijs na huurmutatie, qua opzegtermijn, qua stapeling;
laat oude/huidige huurprijs tevens maximale nieuwe huurprijs zijn
- tijdelijk verhuur daar weten de verhuurders niet verstandig mee om te gaan;
duidelijk beoogd doel gemist, dus de recente verruiming van art.7:271 BW
gewoon terugdraaien en niet verder oprekken;
oprekken niet in belang huurders maar van verhuurders
- tijdelijk verhuur door particulier en commercieel partij anders behandelen;
particuliere verhuurder staat niet als 'verhuurder' bij KvK ingeschreven,
maar commerciële verhuurder wel
- tijdelijk verhuur valt onder normafwijkende contracten,
daar de norm bij de Kamerdebatten altijd vaste contracten zijn

Sub-onderwerp (divers)

- waarom geen signalen oppikken van huurders door o.a. *Autoriteit woningcorporaties*
- waarom niet handhaven als in strijd met *huisvestingsverordening* wordt verhuurd
- waarom zaken blijven doen met huurdersorganisaties/-koepels,
die niet opkomen voor belangen van zittende huurders
- simpele beleidswijzigingen is toch geen bypass voor de huurbescherming,
voor het niet hoeven te respecteren van bestaande huurcontracten (art.11a+11b Hw)
- voorkom beschadiging van vertrouwen in overheid

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "*Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur*". Wel heel bijzonder dit dubbele consultatieverzoek daar beide onderwerpen weinig met elkaar van doen hebben. Wel is het jammer, dat niet eerst de evaluatie van de *Wet doorstroming huurmarkt 2014* (verder: WDH2015) en *Jongerencontracten* is afgewacht.

Opkoopbescherming

Positief is het dat Uw ministerie werk maakt van de opkoopbescherming; woningen zijn er voor om in te wonen en niet om mee te speculeren. Uiteraard dient de overheid hierbij wel rekening te houden met de eigendomsrechten. Aantasting van dit recht bij de huidige eigenaars kan vanzelfsprekend niet aan de orde zijn.

Bij de verkoop mogen (onder de huidige omstandigheden) wel gekozen worden tussen het willen bezitten van woningen voor speculatie-doeleinden en/of hoge huuropbrengsten en van woningen om in te wonen; verschil in overdrachtsbelasting van 2% respectievelijk 8% per 1 januari 2021 laat dit al zien. Onze grondwet dient voor beide zaken (eigendomsrechten c.q. recht om te wonen) op te komen, waarbij mijn inziens het **recht om te wonen** dan toch moet **prevaleren boven** het andere **recht om te speculeren**.

Verder is het wel verstandig om niet alle particuliere/commerciële kopers op dezelfde manier te behandelen. Een koper kan nog moeilijk als een particuliere koper aangemerkt worden, als de koper ondertussen meer dan bijvoorbeeld 25 woningen bezit waarvan de koper uiteindelijk slechts in een woning zijn hoofdverblijf zal hebben en (het merendeel van) de overige woningen vast en zeker (soms te vaak op basis van art.7:271 BW) in de verhuur zal doen.

Verder beschikken de gemeenten al over voldoende mogelijkheden om **'misbruik' en gentificatie c.q. segregatie te voorkomen** en om de vele woningzoekenden vaak met de kleinere of kleinste beurzen ook aan de steeds schaarser wordende (betaalbare) woonruimten te helpen.

Mogelijkheden als:

- het moeten naleven van de *Huisvestingwet 2014* en *Huisvestingsverordeningen*,
- het toetsen van de wijk/buurt op leefbaarheid bij omzetten en splitsen,
- het maximeren van het aantal te verkameren van woningen in een wijk/buurt,
- het labelen van woningen daar beslissen de gemeenteraden over,
- het aanbieden en toewijzen van woningen aan alle woningzoekenden dient open, controleerbaar en transparant plaats te vinden; hierbij is geen ruimte voor het uitsluiten van zelfs leeftijdsgenoten, omdat zij aan bepaalde onwettige eisen/voorwaarden nooit kunnen voldoen; de gemeenten mogen **niet meewerken aan** iedere vorm van **discriminatie**,
- het **maximeren** van het **aantal tijdelijke huurcontracten dat een en dezelfde verhuurder** (zowel commercieel als toegelaten instelling) inclusief dochterbedrijven mag aangaan (daar de norm toch echt *huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd* moet blijven), etc.

Een van die vormen van 'misbruik' is de forse huurprijzen, waarbij de WOZ-waarde een factor van betekenis is. Bij de eerdere consultatie "*besluit huurprijzen woonruimten*" van 20 juli 2020 liet ik al zien hoe lucratief het bezit van huurwoningen kan zijn; de eigenaren/beleggers doen steeds heel zielig maar de cijfers laten toch echt zien dat het bezit van huurwoningen over vele decennia zeer lucratief kan zijn. Zo schreef ik toen:

{citaat 20.7.2020 - begin}

Ook wil *Onze Minister*, dat de forse huurprijzen bij kleine woning niet zo fors stijgen. Door een degressieve rekenmethode en door feitelijk aan te geven dat zolang reguliere woning regulier blijft dat de WOZ-waarde geen begrenzings kent kunnen de huren van kleine reguliere juist wel fors stijgen; zie pagina's 7 t/m 10. Ieder extra punt is immers geld waard; €5,48 per punt. Het is aan niemand uit te leggen, dat bijvoorbeeld de huurders van woningen van 20m² respectievelijk 50m² bij dezelfde WOZ-waarde op basis van WWS dezelfde huur (kunnen) gaan betalen. Naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid valt mijn inziens dit verschil niet uit te leggen.

{degressieve rekenmethode qua huurprijsbepaling kleine woningen}

Bij geen begrenzing van de kleinere niet-te-liberaliseren woningen had de titel van deze internetconsultatie beter kunnen zijn: 'reguliere woningen niet te liberaliseren dankzij WOZ-waarde'. Juist door dit bij kleinere woningen wel te begrenzen is dit een erkenning van de steeds maar groeiende groep van eenpersoonshuishoudens. Ook voor deze groep burgers moet de overheid opkomen. Juist die begrenzing past wel in het beleidsvoornemen van *Onze Minister* dat zij als 'evaluatie van woningwaarderingstelsel' in de vorm van de brief *Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet*^[1] op 22 februari 2019 aan de Tweede Kamer stuurde, waarin valt te lezen o.a.

- "Per 1 oktober 2015 is het WWS gewijzigd door het meetellen van de WOZ-waarde. Doel van deze wijziging was een verbetering van het WWS, door het meewegen van voorkeuren van woningzoekenden voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van een individuele woning en de aantrekkelijkheid van de locatie."
- "Beoogd was te komen tot een WWS waarbij de **WOZ-waarde gemiddeld voor 25% meetelt**,"
"dat de WOZ-waarde in een aantal specifieke gevallen leidt tot beduidend meer dan 25% van het totale puntenaantal. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de **huur** van die woningen door disbalansen op de woningmarkt **kan stijgen naar excessieve hoogte**. Die woningen komen onvoldoende in het middenhuur segment terecht. Op grond hiervan overweeg ik de **puntoekenning voor de WOZ-waarde begrenzen**, bijvoorbeeld dat de **WOZ-waarde niet meer dan ca. eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning kan bepalen**. Daarmee blijft het doel van het gemiddeld voor circa 25% meetellen van de WOZ-waarde in het WWS overeind, maar zou kunnen worden voorkomen dat dit doel behaald wordt door lokale uitschieters."

¹ In deze brief worden maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en om de doorstroming te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan.

vraag *Waarom wordt nu ineens bij kleine woningen van de hoofdregel "WOZ-waarde niet meer dan ca. een derde van het totale puntentotaal bij een individuele woning kan bepalen" afgeweken. Ieder extra punt kan de huurder (met een kleine portemonnee) wel veel geld kosten en gaat dan mogelijk ook onze Minister via gedeeltelijke compensatie via de huurtoeslag veel geld kosten.*

In het verdere betoog zal duidelijk worden, dat in het huidige en voorgestelde systeem vooral de kleinere woningen slachtoffer blijven van 'huisjesmelkers', die de maximale huren vragen, die tegen de verschillende aftoppingsgrenzen aan gaan verhuren, die het misbruik van *huurtoeslagen* (=een verkapte vorm van staatssteun aan de woningbezitters) geen probleem vinden, etc.

{energielabels → hogere prijs mogelijk zonder verandering kwaliteit verduurzaming}

De huurprijzen voor de huurders van deze kleine woningen (< 40m²) kunnen nog een stuk hoger uitpakken door de recente voorstellen rond wijziging van de energieprestaties, waarbij vooral de kleine woningen met C- en D-labels extra zwaar worden getroffen; verhoging WWS-punten met in totaal zo'n 13-17 punten. Duidelijk zal dit niet leiden tot verdere verduurzaming van de kleinere woning want het verdienmodel met ongunstige energielabels is wel heel aantrekkelijk om extra huurpenningen te kunnen vragen maar niet om verder te verduurzamen; als onze overheid graag wil dat de woningen naar label B gaan dan maak je juist de C- en D-labels minder aantrekkelijk zoals dit nu als voor de F- en G-labels geldt.

Als verhuurder niets doet en toch fors meer huur kan vragen, dan is het absoluut niet aantrekkelijk om iets aan verduurzaming te gaan doen; staat dit niet haaks op de klimaatdoelstellingen; zie ingezonden brief Woonbond van 26 mei hierover.

{rijksmonumenten → zo'n 50 punten extra, maar waarvoor!?!}

Op een bepaald moment worden objecten aangeduid als rijksmonument. De consequentie hiervan is, dat iedere woning daardoor binnen dat object/complex 50 punten extra krijgt toegewezen. Opmerkelijk is dit wel, als de status van rijksmonument bijvoorbeeld niets maar dan ook niets met de woning heeft te maken. In sommige gevallen gaat het slechts om de buitengevel van het object en is aan alles binnen dat object niets monumentaals te ontdekken. Zeker niet als dit het resultaat is van bijvoorbeeld herbouw na een uitslaande brand. Deze 50 extra punten valt op dat moment ook aan niemand uit te leggen; bij een puntenprijs van €5,48 kan het om zo'n €292 gaan, dat is toch niet een gering bedrag te noemen.

Duidelijk verdient dit ook enige aandacht.

{kleine huishoudens verder in de knel}

Verder worden de groep van alleenstaanden nog verder in hun mogelijkheden beperkt door de aankondiging van het verlagen van de inkomensgrens (naar €35.000) om in aanmerking te kunnen komen voor een reguliere huurwoning, terwijl in het middensegment feitelijk te weinig betaalbare woningen (=een

huurprijs/m² die redelijk en rechtvaardig is voor de geleverde kwaliteit) zijn te vinden; zie pagina's 74 t/m 77.

{belegger een beetje te veel zielig}

Door bij het rendement voor verhuurders in ieder geval niet uitsluitend te kijken naar puur de huuropbrengsten, maar ook hierin de virtuele WOZ-waardestijgingen mee te nemen. Vergeet niet dat een huurder nooit de eigenaar van de gehuurde woning wordt. De huurder zal ook nooit delen in de opbrengsten (het verschil tussen koop en verkoop) bij de verkoop van de gehuurde woning.

Waarom moet een huurder mee betalen aan virtuele WOZ-waardestijgingen? Wat krijgt de huurder hiervoor terug? De huurder huurt immers nog steeds dezelfde woning.

Laat de verhuurders maar aangeven wat de huurprijs per vierkante meer is. Dit kan van groot belang zijn, als het aanbod uit relatief kleine woningen bestaat. Dit prijst sommige verhuurders direct al uit te markt. Dit kan woekerhuren inperken. Er bestaan immers grote verschillen over wat een huurder kan krijgen voor €737,14; groot of klein; een of meerdere kamers; eengezinswoning of etageappartement; etc.

Bij het vaststellen van een goede huurprijs kwaliteit verhouding zijn de explosieve WOZ-waardestijgingen in sommige steden en dorpen mijn inziens een verkeerd uitgangspunt. Daar de **kwaliteit** van huurwoningen door de WOZ-waardestijgingen helemaal **niet anders worden**. Niet qua voorzieningen, niet qua locatie, niet qua woningtype, niet qua energielabel, niet qua grootte, etc. Juist de kleine woningen zijn over het algemeen volkomen ongeschikt voor twee- of meerpersoonsbewoning.

{hoe lucratief kan het zijn om verhuurder te zijn}

Op de volgende pagina een voorbeeld van een willekeurig complex, waarbij het laat zien wat het WOZ-rendement per jaar is voor een complex met 31 huurders over de laatste vier en vijfendertig jaar laat zien.

Gedurende laatste vier jaar €19.491/huurder/jaar = €1.624/huurder/maand
naast bruto huurpenningen, maximaal €737,14/maand.
Gedurende aanschaf €6.367/huurder/jaar = €530/huurder/maand voor gemiddeld 40m²
Jaarlijks WOZ-stijging €197.395 over 35 jaar terwijl aanschafprijs €170.167 in 1986 bedroeg.

Hoezo dan klagen over bescheiden rendementen!
 Reguliere woningen met dergelijke rendementen niet interessant voor beleggers!
 Rendement gerealiseerd door toegelaten instelling; organisatie zonder winstoogmerk.

energie label	www.energie label.nl	WOZ waarden					m2	WWS-punten 2	WWS-punten 2	WWS-punten 2	1+2:m2	WWS-punten	Impact nieuw beleid BZK		
		2015	2016	2017	2018	2019								max.33.3%	WWS-deel
121 N	C	144.000	174.000	181.000	200.000	218.000	39	23,0	38,0	61,0	115,0	130,5	51,1%	92,2	113,0
121 P	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
121 R	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
121 S	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
121 T	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
121 V	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
121 W	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
121 X	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
121 Y	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
121 Z	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 A	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 B	C	135.000	158.000	167.000	185.000	162.000	29	17,1	38,0	55,1	99,1	114,6	55,6%	77,0	97,7
123 C	C	144.000	170.000	181.000	200.000	218.000	39	23,0	38,0	61,0	115,0	130,5	53,1%	92,3	113,0
123 D	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 E	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 F	C	144.000	170.000	181.000	200.000	218.000	39	23,0	38,0	61,0	115,0	130,5	53,1%	92,3	113,0
123 G	C	165.000	199.000	213.000	236.000	257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0	123,7
123 H	C	165.000	199.000	213.000	236.000	257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0	123,7
123 K	C	165.000	199.000	213.000	236.000	257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0	123,7
123 L	C	165.000	199.000	213.000	236.000	257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0	123,7
123 M	C	165.000	199.000	213.000	236.000	257.000	46	27,1	38,0	65,1	126,1	141,6	51,6%	103,0	123,7
123 N	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 P	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 R	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 S	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 T	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 V	D	183.000	227.000	245.000	271.000	295.000	53	31,1	37,9	69,0	133,0	148,5	51,9%	108,3	129,0
123 W	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 X	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 Y	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
123 Z	C	147.000	174.000	186.000	205.000	223.000	40	23,5	37,9	61,5	116,5	132,0	52,8%	93,8	114,5
		€ 4.662.000	€ 5.548.000	€ 5.976.000	€ 6.541.000	€ 7.079.000									
		€ 886.000	€ 378.000	€ 615.000	€ 538.000	€ 538.000									
		19,0%	6,8%	10,4%	8,2%	8,2%									

energie label geldig tot 26.9.2023

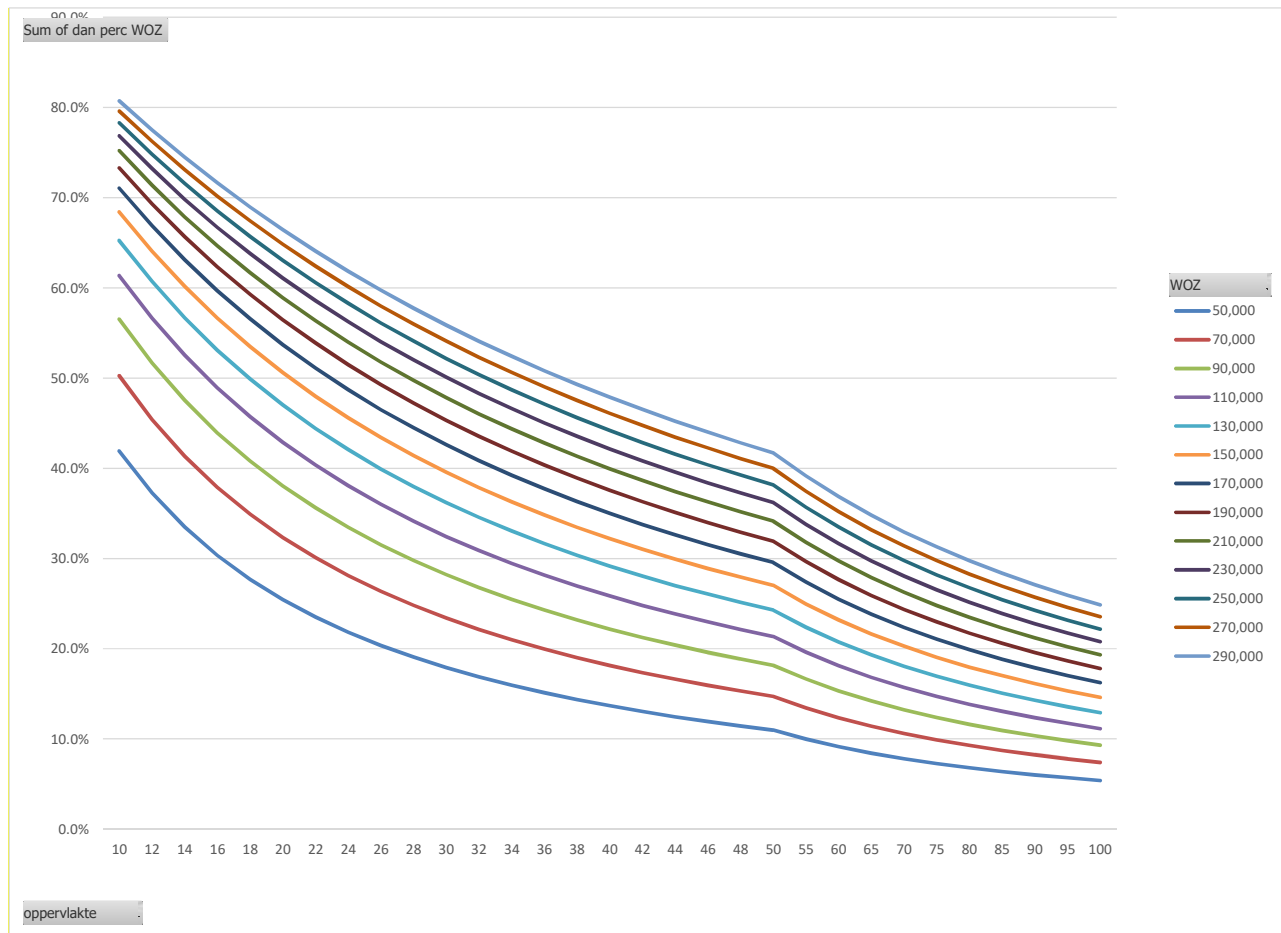
WWS-punten (volgens Woonbond): WOZ/9474 + WOZ/m2/147

extra WWS-punten voor keuken, sanitair, gemeenschappelijke tuin, verwarming = 15.5 (woning specifieke elementen)
 meer dan 142 WWS-punten = geliberaliseerd OF te liberaliseren | meer dan 737,14 euro
 de WOZ-waarde kan niet meer dan ca. eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning bepalen (32847 nr.470; 26.2.2019)

essentieel m2 (goed te berekenen)

NIEUW BELEID Ministerie BZK

degressieve rekenmethode qua huurprijsbepaling kleine woningen



Berekening van WOZ-aandeel in het puntentotaal bij verschillende oppervlakten en WOZ-waarden.

Hierbij de volgende gegevens gehanteerd:

$$\text{woz-punten} = \text{WOZ}/10289 + \text{WOZ}/\text{m}^2/160 \text{ (voor jaar 2020)}$$

$$\text{woning-punten} = \text{m}^2 + \text{extrapunten} \text{ (40 extra punten voor sanitair, keuken, verwarming, etc.)}$$

$$\text{wws-p} = \text{woz-punten} + \text{m}^2$$

$$\text{percentage} = \text{woz-punten} / (\text{wws-p} + \text{extrapunten})$$

De kleine woningen met relatief hoge WOZ-waarden is de kans behoorlijk groot, dat de WOZ-waarden voor meer dan 33,3% deel uit maakt van het puntentotaal. Zeker in de grotere steden met een zeer gespannen markt is dit feitelijk de norm.

Op de volgende pagina's de gebruikte cijfers, waarbij de vloeroppervlakte varieert van 10m² tot 100m² en de WOZ-waarden van €50.000 tot €300.000. De berekening laat zien, dat als "de woningen waarvan het aantal punten op basis van het WWS, lager is dan 142. Dus het aantal punten blijft na waardering van alle aspecten van de woning, ook ingeval van toekenning van alle punten op basis van de WOZ-waarde, beneden de 142. Die woningen kunnen niet geliberaliseerd verhuurd worden en maximering van het aandeel van de WOZ-waarde in de waardering van de woning om dat te voorkomen is dan niet nodig." het geval is, dat het WOZ-aandeel voor de huurders kan oplopen tot zo'n 65%.

Cijfermateriaal 2020

WOZ			70,000			90,000			110,000			130,000			150,000		
oppervlakte	50,000		perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	
	Waarden	Waarden															Waarden
10	41.9%	46	50.3%	61	56.5%	75	61.4%	89	65.2%	104	68.4%	118					
12	37.3%	43	45.4%	55	51.7%	68	56.7%	80	60.7%	92	64.1%	105					
14	33.5%	41	41.3%	52	47.5%	63	52.5%	74	56.7%	85	60.2%	96					
16	30.3%	40	37.9%	50	43.9%	60	48.9%	70	53.1%	79	56.6%	89					
18	27.7%	40	34.9%	49	40.8%	58	45.7%	67	49.9%	76	53.5%	85					
20	25.5%	40	32.3%	49	38.1%	57	42.9%	65	47.0%	73	50.6%	81					
22	23.5%	41	30.1%	49	35.6%	56	40.4%	64	44.4%	72	48.0%	79					
24	21.8%	42	28.1%	49	33.5%	56	38.1%	63	42.1%	70	45.6%	78					
26	20.4%	43	26.4%	50	31.5%	56	36.0%	63	39.9%	70	43.4%	77					
28	19.1%	44	24.8%	50	29.8%	57	34.1%	63	38.0%	70	41.4%	76					
30	17.9%	45	23.4%	51	28.2%	57	32.4%	64	36.2%	70	39.6%	76					
32	16.9%	47	22.1%	52	26.8%	58	30.9%	64	34.6%	70	37.9%	76					
34	16.0%	48	21.0%	54	25.5%	59	29.5%	65	33.1%	71	36.3%	76					
36	15.1%	50	20.0%	55	24.3%	60	28.2%	66	31.7%	71	34.8%	77					
38	14.4%	51	19.0%	56	23.2%	62	27.0%	67	30.4%	72	33.5%	77					
40	13.7%	53	18.2%	58	22.2%	63	25.8%	68	29.2%	73	32.2%	78					
42	13.0%	54	17.4%	59	21.3%	64	24.8%	69	28.1%	74	31.0%	78					
44	12.5%	56	16.6%	61	20.4%	66	23.9%	70	27.0%	75	29.9%	80					
46	11.9%	58	15.9%	62	19.6%	67	23.0%	72	26.1%	76	28.9%	81					
48	11.4%	59	15.3%	64	18.9%	68	22.1%	73	25.1%	78	27.9%	82					
50	11.0%	61	14.7%	66	18.2%	70	21.4%	74	24.3%	79	27.0%	83					
55	10.0%	66	13.4%	70	16.6%	74	19.6%	78	22.4%	82	25.0%	87					
60	9.1%	70	12.4%	74	15.3%	78	18.1%	82	20.7%	86	23.2%	90					
65	8.4%	75	11.4%	79	14.2%	82	16.8%	86	19.3%	90	21.6%	94					
70	7.8%	79	10.6%	83	13.2%	87	15.7%	91	18.1%	94	20.3%	98					
75	7.3%	84	9.9%	88	12.4%	91	14.7%	95	16.9%	98	19.1%	102					
80	6.8%	89	9.3%	92	11.6%	96	13.8%	99	16.0%	103	18.0%	106					
85	6.4%	94	8.7%	97	10.9%	100	13.1%	104	15.1%	107	17.0%	111					
90	6.0%	98	8.2%	102	10.3%	105	12.4%	108	14.3%	112	16.1%	115					
95	5.7%	103	7.8%	106	9.8%	110	11.7%	113	13.6%	116	15.3%	119					
100	5.4%	108	7.4%	111	9.3%	114	11.1%	118	12.9%	121	14.6%	124					

De rood omcirkelde woningen kunnen op basis van WWS dezelfde huurprijs hebben, terwijl er toch een zeer groot verschil is qua grootte; is dit redelijk?

Bij hantering hoofdregel is dat een behoorlijk stuk kleiner.

Bij de rode blokken bedraagt het WOZ-aandeel meer dan 66,6% van de WWS puntentotaal. Bij de groene blokken ligt het WOZ-aandeel onder de 33,3%; de veilige zone; vooral van gunstig voor de grotere woningen. Dit speelt vooral voor woningen vanaf 60m² of groter. Bij alle andere en dus kleinere woningen kan de huurprijs boven de hoofdregel uitkomen. Soms al vrij snel.

170,000		190,000		210,000		230,000		250,000		270,000		290,000	
perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p	perc_WOZ	wvs-p
73.1%	133	71.3%	147	75.2%	162	76.9%	176	78.1%	191	79.8%	205	80.7%	219
66.3%	117	69.3%	129	71.4%	142	73.3%	154	74.8%	167	76.2%	179	77.5%	191
63.1%	106	65.7%	117	67.9%	128	69.8%	139	71.0%	150	73.1%	161	74.5%	172
59.7%	99	62.3%	109	64.7%	118	66.3%	128	68.5%	138	70.2%	148	71.6%	157
56.6%	94	59.3%	102	61.7%	111	63.8%	120	65.7%	129	67.4%	138	69.0%	147
53.7%	90	56.5%	98	58.9%	106	61.1%	114	63.1%	122	64.8%	131	66.4%	139
51.1%	87	53.9%	94	56.4%	102	58.6%	110	60.6%	117	62.4%	125	64.1%	133
48.7%	85	51.5%	92	54.0%	99	56.2%	106	58.3%	113	60.1%	121	61.8%	128
46.5%	83	49.3%	90	51.8%	97	54.1%	104	56.1%	110	58.0%	117	59.7%	124
44.5%	82	47.2%	89	49.7%	95	52.0%	102	54.1%	108	56.0%	115	57.7%	121
42.6%	82	45.3%	88	47.8%	94	50.1%	100	52.2%	106	54.1%	112	55.9%	119
40.9%	82	43.6%	88	46.0%	93	48.3%	99	50.4%	105	52.3%	111	54.1%	117
39.2%	82	41.9%	87	44.4%	93	46.6%	99	48.7%	104	50.6%	110	52.4%	115
37.7%	82	40.4%	87	42.8%	93	45.0%	98	47.1%	104	49.0%	109	50.8%	115
36.3%	82	38.9%	88	41.3%	93	43.6%	98	45.6%	103	47.5%	109	49.3%	114
35.0%	83	37.6%	88	40.0%	93	42.2%	98	44.2%	103	46.1%	108	47.9%	113
33.8%	84	36.3%	89	38.7%	94	40.8%	99	42.9%	104	44.8%	108	46.5%	113
32.6%	85	35.1%	89	37.4%	94	39.6%	99	41.6%	104	43.5%	109	45.2%	113
31.5%	86	34.0%	90	36.3%	95	38.4%	100	40.4%	104	42.3%	109	44.0%	114
30.5%	87	32.9%	91	35.2%	96	37.3%	100	39.2%	105	41.1%	109	42.8%	114
29.6%	88	31.9%	92	34.1%	97	36.2%	101	38.2%	106	40.0%	110	41.7%	114
27.4%	91	29.7%	95	31.8%	99	33.8%	103	35.7%	108	37.5%	112	39.2%	116
25.5%	94	27.7%	98	29.7%	102	31.7%	106	33.5%	110	35.2%	114	36.9%	118
23.8%	98	25.9%	102	27.9%	106	29.8%	109	31.5%	113	33.2%	117	34.8%	121
22.4%	102	24.4%	105	26.3%	109	28.1%	113	29.8%	117	31.4%	120	33.0%	124
21.1%	106	23.0%	109	24.8%	113	26.5%	117	28.2%	120	29.8%	124	31.3%	127
19.9%	110	21.7%	113	23.5%	117	25.2%	120	26.8%	124	28.3%	127	29.8%	131
18.8%	114	20.6%	117	22.3%	121	23.9%	124	25.5%	128	26.9%	131	28.4%	135
17.9%	118	19.6%	122	21.2%	125	22.8%	128	24.3%	132	25.7%	135	27.1%	138
17.0%	123	18.7%	126	20.2%	129	21.7%	132	23.2%	136	24.6%	139	25.9%	142
16.2%	127	17.8%	130	19.3%	134	20.8%	137	22.2%	140	23.5%	143	24.9%	146

Cijfermateriaal 2017-2020

		woz percentage groter dan 66%				wvs-punten				2020				40 wvs-punten woning			
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ	WOZ															
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000			
10	41.9%	50.3%	56.5%	61.4%	65.2%	68.4%	71.1%	73.3%	75.2%	76.9%	78.1%	79.6%	80.7%				
12	37.3%	45.4%	51.7%	56.7%	60.7%	64.1%	66.9%	69.3%	71.4%	73.2%	74.8%	76.3%	77.5%				
14	33.5%	41.3%	47.5%	52.5%	56.7%	60.2%	63.1%	65.7%	67.9%	69.8%	71.6%	73.1%	74.5%				
16	30.3%	37.9%	43.9%	48.9%	53.1%	56.6%	59.7%	62.3%	64.7%	66.7%	68.5%	70.2%	71.6%				
18	27.7%	34.9%	40.8%	45.7%	49.9%	53.5%	56.6%	59.3%	61.7%	63.8%	65.7%	67.4%	69.0%				
20	25.5%	32.3%	38.1%	42.9%	47.0%	50.6%	53.7%	56.5%	58.9%	61.1%	63.1%	64.8%	66.4%				
22	23.5%	30.1%	35.6%	40.4%	44.4%	48.0%	51.1%	53.9%	56.4%	58.6%	60.6%	62.4%	64.1%				
24	21.8%	28.1%	33.5%	38.1%	42.1%	45.6%	48.7%	51.5%	54.0%	56.2%	58.3%	60.1%	61.8%				
26	20.4%	26.4%	31.5%	36.0%	39.9%	43.4%	46.5%	49.3%	51.8%	54.1%	56.1%	58.0%	59.7%				
28	19.1%	24.8%	29.8%	34.1%	38.0%	41.4%	44.5%	47.2%	49.7%	52.0%	54.1%	56.0%	57.7%				
30	17.9%	23.4%	28.2%	32.4%	36.2%	39.6%	42.6%	45.3%	47.8%	50.1%	52.2%	54.1%	55.9%				
32	16.9%	22.1%	26.8%	30.9%	34.6%	37.9%	40.9%	43.6%	46.0%	48.3%	50.4%	52.3%	54.1%				
34	16.0%	21.0%	25.5%	29.5%	33.1%	36.3%	39.2%	41.9%	44.4%	46.6%	48.7%	50.6%	52.4%				
36	15.1%	20.0%	24.3%	28.2%	31.7%	34.8%	37.7%	40.4%	42.8%	45.0%	47.1%	49.0%	50.8%				
38	14.4%	19.0%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.3%	38.9%	41.3%	43.6%	45.7%	47.5%	49.3%				
40	13.7%	18.2%	22.2%	25.8%	29.2%	32.2%	35.0%	37.6%	40.0%	42.2%	44.2%	46.1%	47.9%				
42	13.0%	17.4%	21.3%	24.8%	28.1%	31.0%	33.8%	36.3%	38.7%	40.8%	42.9%	44.8%	46.5%				
44	12.5%	16.6%	20.4%	23.9%	27.0%	29.9%	32.6%	35.1%	37.4%	39.6%	41.6%	43.5%	45.2%				
46	11.9%	15.9%	19.6%	23.0%	26.1%	28.9%	31.5%	34.0%	36.3%	38.4%	40.4%	42.3%	44.0%				
48	11.4%	15.3%	18.9%	22.1%	25.1%	27.9%	30.5%	32.9%	35.2%	37.3%	39.2%	41.1%	42.8%				
50	11.0%	14.7%	18.2%	21.4%	24.3%	27.0%	29.6%	31.9%	34.1%	36.2%	38.2%	40.0%	41.7%				
55	10.0%	13.4%	16.6%	19.6%	22.4%	25.0%	27.4%	29.7%	31.8%	33.8%	35.7%	37.5%	39.2%				
60	9.1%	12.4%	15.3%	18.1%	20.7%	23.2%	25.5%	27.7%	29.7%	31.7%	33.5%	35.2%	36.9%				
65	8.4%	11.4%	14.2%	16.8%	19.3%	21.6%	23.8%	25.9%	27.9%	29.8%	31.5%	33.2%	34.8%				
70	7.8%	10.6%	13.2%	15.7%	18.1%	20.3%	22.4%	24.4%	26.3%	28.1%	29.8%	31.4%	33.0%				
75	7.3%	9.9%	12.4%	14.7%	16.9%	19.1%	21.1%	23.0%	24.8%	26.5%	28.2%	29.8%	31.3%				
80	6.8%	9.3%	11.6%	13.8%	16.0%	18.0%	19.9%	21.7%	23.5%	25.2%	26.8%	28.3%	29.8%				
85	6.4%	8.7%	10.9%	13.1%	15.1%	17.0%	18.8%	20.6%	22.3%	23.9%	25.5%	26.9%	28.4%				
90	6.0%	8.2%	10.3%	12.4%	14.3%	16.1%	17.9%	19.6%	21.2%	22.8%	24.3%	25.7%	27.1%				
95	5.7%	7.8%	9.8%	11.7%	13.6%	15.3%	17.0%	18.7%	20.2%	21.7%	23.2%	24.6%	25.9%				
100	5.4%	7.4%	9.3%	11.1%	12.9%	14.6%	16.2%	17.8%	19.3%	20.8%	22.2%	23.5%	24.9%				

$$\text{WOZ-punten 2020} = \text{WOZ}/10289 + \text{WOZ}/\text{m}^2/160$$

		woz percentage groter dan 66%				wvs-punten				2019				40 wvs-punten woning			
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ	WOZ															
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000			
10	44.0%	52.4%	58.6%	63.4%	67.1%	70.2%	72.8%	74.9%	76.7%	78.1%	79.7%	80.9%	82.0%				
12	39.3%	47.5%	53.8%	58.7%	62.7%	66.0%	68.7%	71.1%	73.1%	74.8%	76.4%	77.8%	78.9%				
14	35.4%	43.4%	49.6%	54.6%	58.7%	62.2%	65.1%	67.5%	69.7%	71.6%	73.2%	74.7%	76.1%				
16	32.2%	39.9%	46.0%	51.0%	55.2%	58.7%	61.7%	64.3%	66.6%	68.6%	70.3%	71.9%	73.1%				
18	29.4%	36.8%	42.9%	47.8%	52.0%	55.6%	58.6%	61.3%	63.6%	65.7%	67.6%	69.2%	70.7%				
20	27.1%	34.2%	40.1%	45.0%	49.1%	52.7%	55.8%	58.5%	60.9%	63.1%	65.0%	66.7%	68.3%				
22	25.1%	31.9%	37.6%	42.4%	46.5%	50.1%	53.2%	56.0%	58.4%	60.6%	62.6%	64.4%	66.0%				
24	23.3%	29.8%	35.4%	40.1%	44.1%	47.7%	50.8%	53.6%	56.1%	58.3%	60.3%	62.1%	63.8%				
26	21.8%	28.0%	33.4%	38.0%	42.0%	45.5%	48.6%	51.4%	53.9%	56.1%	58.2%	60.0%	61.7%				
28	20.4%	26.4%	31.6%	36.1%	40.0%	43.5%	46.6%	49.3%	51.8%	54.1%	56.2%	58.0%	59.8%				
30	19.2%	24.9%	29.9%	34.3%	38.2%	41.6%	44.7%	47.4%	49.9%	52.2%	54.3%	56.2%	57.9%				
32	18.1%	23.6%	28.5%	32.7%	36.5%	39.9%	42.9%	45.6%	48.1%	50.4%	52.5%	54.4%	56.2%				
34	17.1%	22.4%	27.1%	31.2%	34.9%	38.3%	41.3%	44.0%	46.4%	48.7%	50.8%	52.7%	54.5%				
36	16.2%	21.3%	25.9%	29.9%	33.5%	36.8%	39.7%	42.4%	44.9%	47.1%	49.2%	51.1%	52.9%				
38	15.4%	20.3%	24.7%	28.6%	32.2%	35.4%	38.3%	40.9%	43.4%	45.6%	47.7%	49.6%	51.4%				
40	14.7%	19.4%	23.7%	27.5%	30.9%	34.1%	36.9%	39.6%	42.0%	44.2%	46.3%	48.2%	50.0%				
42	14.0%	18.6%	22.7%	26.4%	29.8%	32.9%	35.7%	38.3%	40.7%	42.9%	44.9%	46.8%	48.6%				
44	13.4%	17.8%	21.8%	25.4%	28.7%	31.7%	34.5%	37.0%	39.4%	41.6%	43.6%	45.5%	47.3%				
46	12.8%	17.1%	21.0%	24.5%	27.7%	30.7%	33.4%	35.9%	38.2%	40.4%	42.4%	44.3%	46.1%				
48	12.3%	16.4%	20.2%	23.6%	26.8%	29.7%	32.3%	34.8%	37.1%	39.3%	41.3%	43.1%	44.9%				
50	11.8%	15.8%	19.5%	22.8%	25.9%	28.7%	31.3%	33.8%	36.1%	38.2%	40.2%	42.0%	43.8%				
55	10.8%	14.5%	17.8%	21.0%	23.9%	26.6%	29.1%	31.4%	33.6%	35.7%	37.6%	39.4%	41.2%				
60	9.9%	13.3%	16.5%	19.4%	22.2%	24.7%	27.1%	29.4%	31.5%	33.5%	35.4%	37.2%	38.8%				
65	9.1%	12.3%	15.3%	18.0%	20.7%	23.1%	25.4%	27.6%	29.6%	31.5%	33.4%	35.1%	36.7%				
70	8.4%	11.4%	14.2%	16.9%	19.3%	21.7%	23.9%	25.9%	27.9%	29.8%	31.5%	33.2%	34.8%				
75	7.9%	10.7%	13.3%	15.8%	18.2%	20.4%	22.5%	24.5%	26.4%	28.2%	29.9%	31.5%	33.1%				
80	7.4%	10.0%	12.5%	14.9%	17.1%	19.2%	21.3%	23.2%	25.0%	26.8%	28.4%	30.0%	31.5%				
85	6.9%	9.4%	11.8%	14.0%	16.2%	18.2%	20.2%	22.0%	23.8%	25.5%	27.1%	28.6%	30.1%				
90	6.5%	8.9%	11.1%	13.3%	15.3%	17.3%	19.2%	20.9%	22.6%	24.3%	25.8%	27.3%	28.8%				
95	6.2%	8.4%	10.6%	12.6%	14.6%	16.4%	18.2%	20.0%	21.6%	23.2%	24.7%	26.2%	27.6%				
100	5.8%	8.0%	10.0%	12.0%	13.9%	15.7%	17.4%	19.1%	20.7%	22.2%	23.7%	25.1%	26.4%				

$$\text{WOZ-punten 2019} = \text{WOZ}/9474 + \text{WOZ}/\text{m}^2/147$$

woz percentage groter dan 66% wws-punten 2018 40 wws-punten woning

Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ												
	50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000
10	46.1%	54.5%	60.6%	65.3%	69.0%	72.0%	74.4%	76.5%	78.2%	79.7%	81.0%	82.2%	83.2%
12	41.3%	49.6%	55.9%	60.7%	64.7%	67.8%	70.5%	72.8%	74.7%	76.4%	77.9%	79.2%	80.3%
14	37.3%	45.5%	51.7%	56.7%	60.8%	64.1%	66.9%	69.4%	71.4%	73.3%	74.9%	76.3%	77.6%
16	34.0%	41.9%	48.1%	53.1%	57.3%	60.7%	63.7%	66.2%	68.4%	70.3%	72.0%	73.6%	74.9%
18	31.2%	38.8%	44.9%	49.9%	54.1%	57.6%	60.6%	63.3%	65.6%	67.6%	69.4%	71.0%	72.4%
20	28.8%	36.1%	42.1%	47.1%	51.2%	54.8%	57.9%	60.6%	62.9%	65.0%	66.9%	68.6%	70.1%
22	26.7%	33.7%	39.6%	44.5%	48.6%	52.2%	55.3%	58.0%	60.4%	62.6%	64.5%	66.3%	67.8%
24	24.8%	31.6%	37.3%	42.1%	46.2%	49.8%	52.9%	55.7%	58.1%	60.3%	62.3%	64.1%	65.7%
26	23.2%	29.7%	35.2%	40.0%	44.0%	47.6%	50.7%	53.5%	56.0%	58.2%	60.2%	62.0%	63.7%
28	21.8%	28.1%	33.4%	38.0%	42.0%	45.5%	48.6%	51.4%	53.9%	56.2%	58.2%	60.1%	61.8%
30	20.5%	26.5%	31.7%	36.2%	40.2%	43.6%	46.7%	49.5%	52.0%	54.3%	56.3%	58.2%	59.9%
32	19.4%	25.2%	30.2%	34.6%	38.4%	41.9%	44.9%	47.7%	50.2%	52.5%	54.6%	56.5%	58.2%
34	18.3%	23.9%	28.8%	33.1%	36.9%	40.2%	43.3%	46.0%	48.5%	50.8%	52.9%	54.8%	56.6%
36	17.4%	22.8%	27.5%	31.7%	35.4%	38.7%	41.7%	44.5%	46.9%	49.2%	51.3%	53.2%	55.0%
38	16.5%	21.7%	26.3%	30.4%	34.0%	37.3%	40.3%	43.0%	45.4%	47.7%	49.8%	51.7%	53.5%
40	15.8%	20.8%	25.2%	29.2%	32.7%	36.0%	38.9%	41.6%	44.0%	46.3%	48.3%	50.3%	52.1%
42	15.1%	19.9%	24.2%	28.1%	31.5%	34.7%	37.6%	40.2%	42.7%	44.9%	47.0%	48.9%	50.7%
44	14.4%	19.1%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.4%	39.0%	41.4%	43.6%	45.7%	47.6%	49.4%
46	13.8%	18.3%	22.4%	26.0%	29.4%	32.4%	35.2%	37.8%	40.2%	42.4%	44.5%	46.4%	48.1%
48	13.2%	17.6%	21.6%	25.1%	28.4%	31.4%	34.2%	36.7%	39.1%	41.3%	43.3%	45.2%	47.0%
50	12.7%	17.0%	20.8%	24.3%	27.5%	30.4%	33.1%	35.7%	38.0%	40.1%	42.2%	44.1%	45.8%
55	11.6%	15.5%	19.1%	22.4%	25.4%	28.2%	30.8%	33.2%	35.5%	37.6%	39.6%	41.4%	43.2%
60	10.6%	14.3%	17.6%	20.7%	23.6%	26.3%	28.8%	31.1%	33.3%	35.4%	37.3%	39.1%	40.8%
65	9.8%	13.2%	16.4%	19.3%	22.0%	24.6%	27.0%	29.2%	31.3%	33.3%	35.2%	37.0%	38.7%
70	9.1%	12.3%	15.3%	18.0%	20.6%	23.1%	25.4%	27.5%	29.6%	31.5%	33.3%	35.1%	36.7%
75	8.5%	11.5%	14.3%	16.9%	19.4%	21.7%	24.0%	26.0%	28.0%	29.9%	31.7%	33.3%	35.0%
80	7.9%	10.8%	13.4%	15.9%	18.3%	20.5%	22.7%	24.7%	26.6%	28.4%	30.1%	31.8%	33.3%
85	7.5%	10.1%	12.7%	15.1%	17.3%	19.5%	21.5%	23.4%	25.3%	27.0%	28.7%	30.3%	31.9%
90	7.0%	9.6%	12.0%	14.3%	16.4%	18.5%	20.5%	22.3%	24.1%	25.8%	27.4%	29.0%	30.5%
95	6.6%	9.1%	11.4%	13.5%	15.6%	17.6%	19.5%	21.3%	23.0%	24.7%	26.3%	27.8%	29.2%
100	6.3%	8.6%	10.8%	12.9%	14.9%	16.8%	18.6%	20.4%	22.0%	23.6%	25.2%	26.7%	28.1%

$$\text{WOZ-punten 2018} = \text{WOZ}/8747 + \text{WOZ}/\text{m}^2/135$$

woz percentage groter dan 66% wws-punten 2017 40 wws-punten woning

Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ												
	50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000
10	48.6%	56.9%	63.0%	67.5%	71.1%	73.9%	76.3%	78.3%	79.9%	81.3%	82.5%	83.6%	84.6%
12	43.7%	52.1%	58.3%	63.1%	66.9%	70.0%	72.5%	74.7%	76.5%	78.1%	79.5%	80.8%	81.8%
14	39.7%	47.9%	54.2%	59.1%	63.1%	66.4%	69.1%	71.4%	73.4%	75.2%	76.7%	78.0%	79.2%
16	36.3%	44.3%	50.6%	55.6%	59.7%	63.1%	65.9%	68.4%	70.5%	72.4%	74.0%	75.4%	76.7%
18	33.4%	41.2%	47.4%	52.4%	56.5%	60.0%	63.0%	65.5%	67.8%	69.7%	71.4%	73.0%	74.4%
20	30.8%	38.4%	44.5%	49.5%	53.7%	57.2%	60.2%	62.9%	65.2%	67.2%	69.0%	70.6%	72.1%
22	28.6%	36.0%	41.9%	46.9%	51.1%	54.6%	57.7%	60.4%	62.8%	64.9%	66.7%	68.4%	69.9%
24	26.7%	33.8%	39.6%	44.5%	48.7%	52.2%	55.3%	58.1%	60.5%	62.6%	64.6%	66.3%	67.9%
26	25.0%	31.8%	37.5%	42.3%	46.4%	50.0%	53.1%	55.9%	58.4%	60.5%	62.5%	64.3%	65.9%
28	23.5%	30.1%	35.6%	40.3%	44.4%	48.0%	51.1%	53.9%	56.3%	58.6%	60.6%	62.4%	64.1%
30	22.1%	28.5%	33.9%	38.5%	42.5%	46.0%	49.2%	51.9%	54.4%	56.7%	58.7%	60.6%	62.3%
32	20.9%	27.0%	32.3%	36.8%	40.8%	44.3%	47.4%	50.1%	52.6%	54.9%	57.0%	58.8%	60.6%
34	19.8%	25.7%	30.8%	35.2%	39.1%	42.6%	45.7%	48.5%	51.0%	53.2%	55.3%	57.2%	58.9%
36	18.8%	24.5%	29.5%	33.8%	37.6%	41.0%	44.1%	46.9%	49.4%	51.6%	53.7%	55.6%	57.4%
38	17.9%	23.4%	28.2%	32.5%	36.2%	39.6%	42.6%	45.4%	47.8%	50.1%	52.2%	54.1%	55.9%
40	17.1%	22.4%	27.1%	31.2%	34.9%	38.2%	41.2%	43.9%	46.4%	48.7%	50.8%	52.7%	54.5%
42	16.3%	21.5%	26.0%	30.0%	33.7%	36.9%	39.9%	42.6%	45.1%	47.3%	49.4%	51.3%	53.1%
44	15.6%	20.6%	25.0%	29.0%	32.5%	35.7%	38.7%	41.3%	43.8%	46.0%	48.1%	50.0%	51.8%
46	15.0%	19.8%	24.1%	27.9%	31.4%	34.6%	37.5%	40.1%	42.5%	44.8%	46.9%	48.8%	50.6%
48	14.4%	19.0%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.4%	39.0%	41.4%	43.6%	45.7%	47.6%	49.4%
50	13.8%	18.4%	22.4%	26.1%	29.5%	32.5%	35.3%	37.9%	40.3%	42.5%	44.5%	46.4%	48.2%
55	12.6%	16.8%	20.6%	24.1%	27.3%	30.2%	32.9%	35.4%	37.7%	39.9%	41.9%	43.8%	45.6%
60	11.6%	15.5%	19.1%	22.4%	25.4%	28.2%	30.8%	33.2%	35.5%	37.6%	39.5%	41.4%	43.1%
65	10.7%	14.3%	17.7%	20.8%	23.7%	26.4%	28.9%	31.2%	33.4%	35.5%	37.4%	39.2%	41.0%
70	9.9%	13.4%	16.5%	19.5%	22.3%	24.8%	27.2%	29.5%	31.6%	33.6%	35.5%	37.3%	39.0%
75	9.2%	12.5%	15.5%	18.3%	20.9%	23.4%	25.7%	27.9%	30.0%	31.9%	33.8%	35.5%	37.1%
80	8.7%	11.7%	14.6%	17.3%	19.8%	22.1%	24.4%	26.5%	28.5%	30.4%	32.2%	33.9%	35.5%
85	8.1%	11.0%	13.8%	16.3%	18.7%	21.0%	23.2%	25.2%	27.1%	29.0%	30.7%	32.4%	33.9%
90	7.7%	10.4%	13.0%	15.5%	17.8%	20.0%	22.0%	24.0%	25.9%	27.7%	29.4%	31.0%	32.5%
95	7.3%	9.9%	12.4%	14.7%	16.9%	19.0%	21.0%	22.9%	24.7%	26.5%	28.1%	29.7%	31.2%
100	6.9%	9.4%	11.7%	14.0%	16.1%	18.2%	20.1%	21.9%	23.7%	25.4%	27.0%	28.5%	30.0%

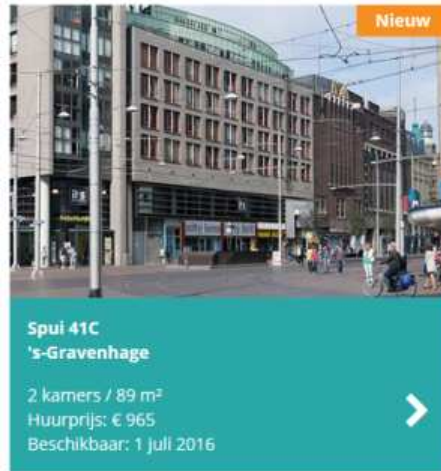
$$\text{WOZ-punten 2017} = \text{WOZ}/7995 + \text{WOZ}/\text{m}^2/122$$

Wat valt op? In de loop van de jaren is het WOZ-aandeel licht gedaald. En de kleur rood en wit overheerst duidelijk bij de kleinere woningen (< 40m²), dat het WOZ-aandeel in het puntentotaal boven 66,6% respectievelijk 33,3% ligt. Dus duidelijk boven de hoofdregel van maximaal 33%. Is dit echt wenselijk? Is dit rechtvaardig? Bij de grotere woning kan WOZ-aandeel zelfs zeer laag zijn.

{citaat 20.7.2020 - einde}

Liberalisatiegrens: 2020 €737,13 (142 WWS)
↓
2021 € 752,33 (144 WWS; op basis van 2010: 162 WWS)

VRAAG: wat is een redelijke huurprijs?
Zeker toen wij het volgende aanbod tegenkwam:



Huurprijs €10,84/m²

en vergeleek met slechts een van de vele voorbeelden uit Utrecht



Europaplein 219, UTRECHT

woning · direct aanbod

28 m²

beschikbaar vanaf 12-7-2016

Huurprijs €587,84/maand => €20,99/m²

(bij oplevering zomer 2009 €250/maand => €8,93/m²)

(voorjaar 2016 €377,94/maand => €13,50/m²)



Keizerstraat 168

3512 EB UTRECHT

€ 284,19 p.m.

Omschrijving

1-kamerwoning, 1e etage. Huur is incl. verwarming en water, excl. internet en elektra. Inschrijving bij WoningNet verplicht, max. inkomen € 20.975,-

Beschikbaarheid

Vanaf 31 mei 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	29 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 337,79 p.m.
	Servicekosten:	€ 67,40 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 405,19 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 121,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 284,19 p.m.



Keizerstraat 168

3512 EB UTRECHT

€ 317,95 p.m.

Omschrijving

1-kamerwoning, 1e etage. Huur is incl. verwarming en water, excl. internet en elektra. Inschrijving bij WoningNet verplicht, max. inkomen € 20.975,-

Beschikbaarheid

Vanaf 31 mei 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	29 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 485,42 p.m.
	Servicekosten:	€ 67,53 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 552,95 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 235,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 317,95 p.m.

Netto huur	€337,79	€485,42	€147,63	+43,70%
€/m ²	€11,65	€16,74		
Huurtoeslag	€121,00	€235,00	€114,00	+94,21%

Huurexplosie tijdens een lopende bieding; redelijke huur!?



Nobelstraat 69

3512 EM UTRECHT

€ 286,88 p.m.

Omschrijving

1-kamerwoning, 1e etage met lift. Voor 1 persoon. Bruto huur is inclusief verwarming en water. Open keuken, elektrisch koken. Gezamenlijk dakterras. Belastbaar inkomen max €20.600,- per jaar. Doorverhuizen binnen complex geeft voorrang

Beschikbaarheid

Vanaf 9 juni 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	24 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 328,03 p.m.
	Servicekosten:	€ 78,85 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH: € 406,88 p.m.	
	Huurtoeslag:	€ 120,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 286,88 p.m.



Nobelstraat 69

3512 EM UTRECHT

€ 336,36 p.m.

Omschrijving

1-kamerwoning, 1e etage met lift. Voor 1 persoon. Bruto huur is inclusief verwarming en water. Open keuken, elektrisch koken. Gezamenlijk dakterras. Belastbaar inkomen max €20.600,- per jaar. Doorverhuizen binnen complex geeft voorrang

Beschikbaarheid

Vanaf 9 juni 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	24 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 521,51 p.m.
	Servicekosten:	€ 78,85 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH: € 600,36 p.m.	
	Huurtoeslag:	€ 264,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 336,36 p.m.

Netto huur	€328,03	€521,51	€193,48	+58,98%
€/m ²	€13,67	€21,73		
Huurtoeslag	€120,00	€264,00	€144,00	+120,00%

Huurexplosie tijdens een lopende bieding; redelijke huur!?



Bisschopssteeg 209

3584 SE UTRECHT

€ 316,02 p.m.

Omschrijving

Locatie: Uithof, 1 k woning 5e verdieping. Huur incl verwarming en electra en internet. Vanaf zomer 2016 wordt gestart met de bouw van een nieuw HU-gebouw op de parkeerplaats naast het USP. De bouwwerkzaamheden zullen ruim een jaar in beslag nemen en kan overlast voor omwonenden veroorzaken.

Beschikbaarheid

Vanaf 2 mei 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	25 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 395,00 p.m.
	Servicekosten:	€ 94,02 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 489,02 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 173,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 316,02 p.m.



Bisschopssteeg 649

3584 SN UTRECHT

€ 376,05 p.m.

Omschrijving

Let op: huurtoeslag alleen mogelijk vanaf 23 jaar.

Beschikbaarheid

Vanaf 9 juni 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	25 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 576,00 p.m.
	Servicekosten:	€ 89,05 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 665,05 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 289,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 376,05 p.m.

Netto huur	€395,00	€576,00	€181,00	+45,82%
€/m ²	€15,80	€23,04		
Huurtoeslag	€173,00	€289,00	€116,00	+67,05%

Citaat uit Prestatieafspraken 2016-2019:

Verlaging van de bouwkosten.

De SSH heeft al jaren de ambitie de bouwkosten op diverse manieren aanzienlijk te verlagen en heeft hierin goede resultaten geboekt. De gemiddelde stichtingskosten per verhuureenheid bijvoorbeeld van City Campus MAX (2010) bedroegen circa €80.000, die van Johanna (2015) €60.000.

JAARLIJKS BRUTO RENDEMENT nu 11,52% (was 7,9%) is dit een kerntaak van een sociale huisvester!?



Europaplein 425

3526 WJ UTRECHT

€ 241,36 p.m.

Omschrijving

1kamerwoning voor maximaal 1 persoon. Woning op de 5de verdieping (toren 2) met uitzicht op het noorden. De huur is exclusief elektra, water, verwarming, internet, t.v. en belastingen/heffingen. Je moet studeren of mag max. 2 jaar afgestudeerd zijn. Doorverhuizen binnen complex geeft voorrang op basis van woonduur. LET OP: Je komt alleen in aanmerking als je je IB60 2012 of bewijs stufi 2014 hebt geupload. Max. jaarinkomen € 21.600,-.

Beschikbaarheid

Vanaf 9 augustus 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Gemeensch. ruimte:	1 m ²
	Woonruimte:	30 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 372,08 p.m.
	Servicekosten:	€ 35,28 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH: € 407,36 p.m.	
	Huurtoeslag:	€ 166,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 241,36 p.m.



Europaplein 187

3526 WD UTRECHT

€ 299,64 p.m.

Beschikbaarheid

Vanaf 26 mei 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	28 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 547,36 p.m.
	Servicekosten:	€ 35,28 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH: € 582,64 p.m.	
	Huurtoeslag:	€ 283,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 299,64 p.m.

Netto huur	€372,08	€574,36	€202,28	+54,36%
€/m ²	€13,29	€20,51		
Huurtoeslag	€166,00	€283,00	€117,00	+70,48%



Leuvenplein 58

3584 LC UTRECHT

€ 315,19 p.m.

Omschrijving

- zelfst woning Casa Confetti - 4e verdieping - incl internet, inboedelverzekering en alle overige servicekosten - vereist: collegekaart HBO of Universiteit, woningnetnummer, maximum inkomen 2012 € 22.050,- (Deze kamer is alleen beschikbaar voor studenten. Dwz dat je inschrijving bij de onderwijsinstelling definitief rond moet zijn (inschrijving Stud

Beschikbaarheid

Vanaf 3 mei 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Gemeensch. ruimte:	2 m ²
	Woonruimte:	32 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 391,00 p.m.
	Servicekosten:	€ 95,19 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 486,19 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 171,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 315,19 p.m.



Leuvenplein 32

3584 LB UTRECHT

€ 374,81 p.m.

Omschrijving

- zelfstandige 1-kamerwoning op Casa Confetti voor 1 persoon - 2e verdieping - huurprijs incl internet, inboedelverzekering en alle servicekosten - Vereist: collegekaart HBO of Universiteit, inschrijnummer Woningnet en een inkomen van maximaal € 21.600,-.

Beschikbaarheid

Vanaf 3 juni 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Gemeensch. ruimte:	2 m ²
	Woonruimte:	32 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 576,00 p.m.
	Servicekosten:	€ 89,81 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 665,81 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 291,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 374,81 p.m.

Netto huur	€391,00	€576,00	€185,00	+47,31%
€/m ²	€12,25	€18		
Huurtoeslag	€171,00	€291,00	€120,00	+70,18%



Salamancapad 61

3584 DX UTRECHT

€ 308,25 p.m.

Omschrijving

Locatie: Uithof, 1 k woning 4e verdieping. Huur incl verwarming en electra en internet. Vanaf zomer 2016 wordt gestart met de bouw van een nieuw HU-gebouw op de parkeerplaats naast het USP. De bouwwerkzaamheden zullen ruim een jaar in beslag nemen.

Beschikbaarheid

Vanaf 1 mei 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	27 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 391,00 p.m.
	Servicekosten:	€ 87,25 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 478,25 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 170,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 308,25 p.m.



Salamancapad 93

3584 DX UTRECHT

€ 368,67 p.m.

Omschrijving

Locatie: Uithof, 1 k woning 5e verdieping. Huur incl verwarming en electra en internet. Let op; huurtoeslag mogelijk vanaf 23 jaar, rekenhuur bedraagt € 585,07 www.toeslagen.nl Vanaf zomer 2016 wordt gestart met de bouw van een nieuw HU-gebouw op de parkeerplaats naast het USP. De bouwwerkzaamheden zullen ruim een jaar in beslag nemen en kan overlast voor omwonenden veroorzaken. Graag alleen reageren bij interesse.

Beschikbaarheid

Vanaf 11 juni 2016 beschikbaar.

Kenmerken

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	28 m ²
Huurprijs	Nettohuur:	€ 576,00 p.m.
	Servicekosten:	€ 82,67 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 658,67 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 290,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 368,67 p.m.

Netto huur	€391,00	€576,00	€185,00	+47,31%
€/m ²	€14,48	€20,57		
Huurtoeslag	€170,00	€290,00	€120,00	+70,59%

10 mei 2016		voor huurexplisie						na huurexplisie				→ huurexplisie	
		zonder			met			zonder		met		toename	%
		m2	huurtoeslag				huurtoeslag						
			euro	euro/m2	euro	euro/m2	euro	euro/m2	euro	euro/m2	euro		
Keizerstraat 168	L	29	337.79	11.65	216.79	7.48	485.42	16.74	250.42	8.64	147.63	43.70%	
Nobelstraat 68	L	24	328.03	13.67	208.03	8.67	521.51	21.73	257.51	10.73	193.48	58.98%	
Bisschopssteeg		25	395.00	15.80	222.00	8.88	576.00	23.04	287.00	11.48	181.00	45.82%	
Europaplein		28	372.08	13.29	206.08	7.36	574.36	20.51	291.36	10.41	202.28	54.36%	
Leuvenplein		32	391.00	12.22	220.00	6.88	576.00	18.00	285.00	8.91	185.00	47.31%	
Salamancaapad		27	391.00	14.48	221.00	8.19	576.00	21.33	286.00	10.59	185.00	47.31%	
per maand			2,214.90				3,309.29				1,094.39	49.41%	
per jaar			26,578.80				39,711.48				13,132.68		

L = huurexplisie tijdens een lopende aanbidding

10 mei 2016		huurtoeslag		→ huurtoeslagexplosie	
		voor:	na	toename	%
		euro	euro	euro	
Keizerstraat 168		121.00	235.00	114.00	94,21%
Nobelstraat 68		120.00	264.00	144.00	120,00%
Bisschopssteeg		173.00	289.00	116.00	67,05%
Europaplein		166.00	283.00	117.00	70,48%
Leuvenplein		171.00	291.00	120.00	70,18%
Salamancaapad		170.00	290.00	120.00	70,59%
per maand		921.00	1,652.00	731.00	79,37%
per jaar		11,052.00	19,824.00	8,772.00	

Bovenstaande zijn slechts voorbeelden van een van onze toegelaten instellingen, waarbij *winst maken* niet het oogmerk van deze stichting is.

Verruiming mogelijkheden tijdelijke huur^[2, zie ook pag.40-45]

Minder positief ben ik over de verdere verruiming van de mogelijkheden van tijdelijk verhuur i.h.b. art.7:271 BW. Qua tijdsduur, qua opzegtermijnen en qua stapeling van *art.7:271-lid-1-BW*-contracten.

² Zie dissertatie van dr.Carla Huisman:

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

↓ (google translate)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze verruiming is absoluut **niet in de geest** van de WDH2015, waarbij de normale termijn van het kunnen opzeggen van de tijdelijke huurovereenkomsten duidelijk in het nadeel van de huurders wordt uitgelegd. Het werkt ook **rechtsongelijkheid** in de hand daar buiten het *art.7:232-lid-2-BW*-contract (=contract *naar aard van korte duur*) voor alle andere contractvormen nu nog dezelfde opzegtermijnen gelden. De opzegtermijn bij *art.7:271-lid-1-BW*-contracten oprekken is duidelijk tegen de bedoelingen van zowel onze toenmalige minister als Tweede Kamer (zie aangenomen amendementen 34373 nr.19 en nr.24, zie pagina's 108-110, zie parlementaire geschiedenis). Het was toentertijd duidelijk de bedoeling van *onze Minister*, dat de huurders met tijdelijke huurovereenkomsten vanaf het allereerste moment op zoek gingen naar andere woonruimten met huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd waarbij het nimmer de bedoeling dus was dat deze huurders door 'een minimaal nog extra aantal maanden uit te moeten dienen van het contract' die andere woonruimten aan hun neus voorbij moeten laten gaan. Iets dat met wat in de internetconsultatie valt te lezen wel aan de orde zal of kan zijn, als dit wetgeving gaat worden.

Verder zal het voor de niet-toegelaten instellingen nog aantrekkelijker worden om deze *art.7:271-lid-1-BW*-contracten aan te gaan bieden, waarbij vooral misbruik wordt gemaakt van de onwetendheid en onbekendheid bij de huurders; zie modelovereenkomsten^[3] waarin de opstellers van deze modellen duidelijk aangeven dat het **juridische kader** dat in de voetnoten is opgenomen **moet worden verwijderd**; het waarom dit te doen is volstrekt onduidelijk daar het duidelijk gaat om modellen die voor iedereen openbaar zijn; **zo'n advies** om de voetnoten weg te halen **ondermijnt** wel voor een stuk de **rechtsbescherming** van de **huurders**. Zeker is dit aan de orde, als verhuurders niet alleen de grenzen op zoeken, maar er zelfs (al jaren) overheen gaan.

Vraag: **waarom** worden eventuele **signalen van misbruik** door zowel *Autoriteit woningcorporaties* als gemeenten - die bevoegd zijn om te corrigeren en te handhaven - **niet opgepikt**? Dit is volstrekt onduidelijk. *Déjà vu*-gevoel aan de toeslagenaffaire waar vele signalen zijn gemist met de bekende trieste gevolgen.

Artikel 7:271 BW is helemaal niet lastig om uit te leggen en om het juist toe te passen, maar verhuurders hebben er baat bij om het anders uit te leggen en anders toe te passen; het gaat hier gewoon om een zeer lucratief verdienmodel. Een verdienmodel waar vooral de studentenhuisvesters door hun hoge mutatiegraad van kunnen profiteren.

³ Zie pagina's: zelfstandig 56-60 | onzelfstandig 61-65.

essentiële link voor zowel verhuurders als huurders rond huurcontractmogelijkheden

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-voor-tijdelijke-verhuur-zijn-er>

The infographic is divided into four main sections, each with a title and a list of contract types. The first section, 'Tijdelijke verhuur', lists four types: 'Woonruimte voor een specifieke doelgroep', 'Huurder of eigenaar is tijdelijk afwezig', 'Verhuur voor korte tijd', and 'Woonruimte staat tijdelijk leeg'. The second section, 'Huurder of eigenaar is tijdelijk afwezig', lists 'Diplomatenclausule', 'Verhuur voor korte tijd', 'Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning', and 'Huurcontract voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woning'. The third section, 'Woonruimte voor een specifieke doelgroep', lists 'Jongerencontract', 'Campuscontract (voor studenten en promovendi)', 'Grote-gezinnencontract', 'Gehandicapten', and 'Ouderen'. The fourth section, 'Woonruimte staat tijdelijk leeg', lists 'Woonruimte in een gebouw met specifieke constructie of inrichting', 'Woonruimte in een te koop staande koopwoning', 'Woonruimte in een te koop staande huurwoning', and 'Woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd wordt'.

Huurcontract voor bepaalde tijd (art.7:271 BW)

- Een huurcontract voor bepaalde tijd eindigt automatisch na de afgesproken periode. Voorwaarde is dat de verhuurder de huurder op tijd schriftelijk informeert over het einde van de huur. Dat wil zeggen tussen drie maanden en een maand voor de afgesproken einddatum. Voor een Zelfstandige woning is de afgesproken periode waarin u (iets) huurt maximaal 2 jaar. Voor een Onzelfstandige woonruimte is dit maximaal 5 jaar. Let op: woningcorporaties mogen, buiten enkele uitzonderingen, [geen huurcontract voor bepaalde tijd van maximaal 2 jaar afsluiten voor sociale huurwoningen](#).
- Als verhuurder mag u de huur niet tussentijds stopzetten. Uw huurder mag de huur wel tussentijds opzeggen. De opzegtermijn voor de huurder hangt af van wanneer de huurder betaalt. Betaalt uw huurder de huur per maand? Dan is de opzegtermijn van de huurder ook een maand. Wel geldt er een minimum van 1 maand van tevoren. Betaalt de huurder per 3 maanden of meer? Dan geldt er een opzegtermijn van maximaal 3 maanden van tevoren.
- Verlenging van het huurcontract voor bepaalde tijd is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd (vast contract). De huurder heeft dan volledige huurbescherming. Dit geldt ook als het eerdere huurcontract voor bepaalde tijd korter was dan het maximum aantal jaren. Dit is 2 jaar voor een zelfstandige woning en 5 jaar voor een onzelfstandige woning.
 - Tijdens de coronacrisis konden tijdelijke huurcontracten wel tijdelijk verlengd worden. Huurders konden door de maatschappelijke beperkingen moeilijk een andere woning krijgen.
- Een [modelcontract vindt u op de site van platform 31](#).

Vakantieverhuur (art.7:232 BW)

De voorwaarde voor de verhuur van uw (koop)woning aan toeristen verschillen per gemeente. Wel is er een [nieuwe wet voor vakantieverhuur in de maak](#). Deze regelt onder andere de meldings- en registratieplicht voor de verhuur van uw woning aan toeristen. Huurders mogen hun woning niet onderverhuren aan toeristen. Want dan onttrekken zij woonruimte aan de woningvoorraad. Bovendien bepaalt de wet dat huurders niet hun gehele woning mogen onderverhuren. Verhuur van een deel van uw huurwoning is wel toegestaan, maar dan moet u wel toestemming van uw verhuurder hebben.

{wat *Onze Minister* meegeven - opkoopbescherming}

1^{ste} suggestie

Maak een **onderscheid tussen particuliere en commerciële eigenaren**; het wel of niet als verkrijger ingeschreven staan bij de *Kamer van Koophandel* is een zeer objectieve manier hiervoor.

Zeker in plaatsen waar de woningnood en dus de wachtlijsten lang zijn is het toepassen van een *zelfwoonplicht* een mogelijke oplossing. Ook kan ervoor gekozen worden dat de gemeente gedurende een bepaalde periode geen huisvestingsvergunningen voor (niet eigen) verhuur hoeft af te geven. Op deze manier wordt het voor commerciële partijen een stuk minder aantrekkelijk om dit soort woningen 'op te kopen'.

2^e suggestie

Maak het *verkameren* (omzetten en splitsen) minderen aantrekkelijk, als de eigenaar niet zijn hoofdverblijf in het bewuste pand heeft.

Bij een rijksmonument slechts eenmalig 50 WWS-punten extra toestaan na splitsing; zeker als alleen de gevel monumentaal is. Ook na splitsing van het monument in bijvoorbeeld tien appartementen. Ieder WWS-punt is structureel geld waard; momenteel is **één WWS-punt €5,48** aan (extra) huuropbrengsten **waard**.

3^e suggestie

Geef de gemeenten meer mogelijkheden om '**misbruik**' te **voorkomen**, maar de gemeenten krijgen dan wel de plicht om mogelijk 'misbruik' aan te pakken (lees: te handhaven).

Gemeenten moeten iedere vorm van *woonfraude* voorkomen. Zeker in die gemeenten waar het aantal woningzoekenden enorm is, waarbij geen plaats mag zijn voor verhuurders die op basis van onwettig handelen bijvoorbeeld bepaalde (meestal de meest kwetsbare) groepen woningzoekenden buiten-sluiten.

4^e suggestie

Maximeer de m²-huurprijs per woning, opdat de woningen betaalbaar blijven en minder aantrekkelijk zullen zijn voor 'misbruik' (bijvoorbeeld het verhuren tegen de hoofdprijs).

5^e suggestie

Voorkom extreme huurprijzen door niet alleen de niet-geliberaliseerde maar ook de geliberaliseerde huurwoningen onder het *woningwaarderingstelsel* te brengen. Het moeten werken met WWS-punten, ook bij geliberaliseerde woningen, voorkomt de mogelijkheid om iedere huurprijs te kunnen vragen en houdt daarmee ook deze woningen (w.o. ook de middenhuur woningen vallen) betaalbaar. Voor de bewuste tabel zie 6^e suggestie.

{citaat 20.7.2020 – begin}{update}

6^e suggestie

Als de liberalisatiegrens omhoog gaat, verlaag dan niet het bijbehorend aantal punten. Op basis van de tabel uit het jaar 2010 hoort bij de huidige grens van

€737,14 geen WWS-puntentotaal van 142 punten maar van 158 punten, waardoor een groot aantal ondertussen geliberaliseerde woningen helemaal niet waren geliberaliseerd.

Het huidige systeem gaat voorbij aan het feit, dat het puntentotaal ooit werd berekend aan de hand van wat de huurder daadwerkelijk ging huren. Sinds de invoering van het puntensysteem worden er allerlei (jaarlijks) (variërende) punten (w.o. WOZ-aandeel, energielabel, rijksmonument) bijgeteld, waaraan de huurders niets kunnen doen. Het gaat wel om allerlei punten die wel het puntentotaal enorm opdrijven.

In ieder geval moet een hogere grens niet tot een verlaging van het aantal punten leiden, waardoor ineens reguliere woningen geliberaliseerd kunnen gaan worden.

Bijlage III
Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2020

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	199,98	82	410,82	124	641,27	166	871,68	208	1104,927
41	204,98	83	416,31	125	646,75	167	877,15	209	1107,59
42	209,96	84	421,78	126	652,22	168	882,63	210	1113,10
43	214,97	85	427,30	127	657,71	169	888,16	211	1118,56
44	219,96	86	432,78	128	663,24	170	893,63	212	1124,05
45	224,94	87	438,25	129	668,67	171	899,11	213	1129,54
46	229,97	88	443,75	130	674,18	172	904,59	214	1135,02
47	234,95	89	449,22	131	679,67	173	910,10	215	1140,51
48	239,96	90	454,73	132	685,14	174	915,56	216	1145,98
49	244,96	91	460,20	133	690,65	175	921,05	217	1151,48
50	249,96	92	465,67	134	696,11	176	926,53	218	1156,95
51	254,92	93	471,18	135	701,62	177	932,02	219	1162,45
52	259,95	94	476,65	136	707,07	178	937,52	220	1167,96
53	264,93	95	482,14	137	712,58	179	943,00	221	1173,41
54	269,94	96	487,63	138	718,08	180	948,46	222	1178,91
55	274,93	97	493,14	139	723,54	181	953,99	223	1184,40
56	279,97	98	498,61	140	729,03	182	959,47	224	1189,89
57	284,90	99	504,11	141	734,54	183	964,94	225	1195,36
58	289,91	100	509,59	142	740,00	184	970,41	226	1200,85
59	294,94	101	515,07	143	745,48	185	975,92	227	1206,34
60	299,93	102	520,53	144	750,98	186	981,41	228	1211,83
61	304,90	103	526,03	145	756,48	187	986,88	229	1217,33
62	309,92	104	531,53	146	761,95	188	992,39	230	1222,80
63	314,89	105	536,99	147	767,45	189	997,86	231	1228,28
64	319,91	106	542,50	148	772,93	190	1003,35	232	1233,78
65	324,90	107	547,98	149	778,42	191	1008,85	233	1239,26
66	329,91	108	553,46	150	783,90	192	1014,32	234	1244,73
67	334,91	109	558,96	151	789,38	193	1019,82	235	1250,24
68	339,89	110	564,45	152	794,86	194	1025,32	236	1255,72
69	344,87	111	569,95	153	800,35	195	1030,80	237	1261,20
70	349,87	112	575,42	154	805,83	196	1036,25	238	1266,67
71	354,88	113	580,89	155	811,32	197	1041,75	239	1272,18
72	359,89	114	586,40	156	816,79	198	1047,25	240	1277,66
73	364,86	115	591,89	157	822,32	199	1052,71	241	1283,15
74	369,88	116	597,36	158	827,77	200	1058,22	242	1288,65
75	374,86	117	602,85	159	833,29	201	1063,69	243	1294,12
76	379,88	118	608,32	160	838,76	202	1069,18	244	1299,62
77	384,86	119	613,81	161	844,24	203	1074,66	245	1305,11
78	389,88	120	619,30	162	849,75	204	1080,16	246	1310,59
79	394,86	121	624,80	163	855,21	205	1085,65	247	1316,04
80	399,87	122	630,29	164	860,69	206	1091,12	248	1321,57
81	405,34	123	635,76	165	866,19	207	1096,63	249	1327,03
								250	1332,51

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 199,98 per maand.

Bron: BZK - Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2021 (MG2019-01)

7^{ste} suggestie

Wegens degressieve rekenmethoden dreigen de **huurders van kleine woningen** het **kind van de rekening te zijn**; woningen nog wel aantrekkelijk voor alleenstaanden maar minder voor twee- en meerpersoonshuishoudens.

De kleinste woning in Amersfoort laat zien, dat de huurprijs nog fors onder de liberalisatiegrens tot €108,75/m² is opgelopen; zie pagina 74. Iedere redelijkheid qua huurprijs is hier zoek.

Bij een maximering van het WWS-aandeel voor alle (zelfstandige) woningen voorkom je dergelijke excessen. Waarom voor kleine woningen afwijken van de hoofdregel "WOZ-waarde niet meer dan ca. een derde van het totale puntentotaal bij een individuele woning kan bepalen"; rechtsongelijkheid.

8^e suggestie

Voer de **nieuwe energielabels** voor de kleine woningen (< 40m²) niet op deze manier in daar dit eerder averechts kan uitpakken. Ongewenste labels moeten voor verhuurders onaantrekkelijk worden gemaakt door het puntenaantal eerder te verlagen dan te verhogen.

9^e suggestie

Laat het toekennen van **extra punten** wegens rijksmonument **afhangen** van het **object**. Puur een gevel kan toch niet rechtvaardigen, dat iedere huurder achter die gevel 50 punten extra krijgt toebedeeld. Dergelijke extra punten 'drukken' dergelijke reguliere huurwoningen vrij snel de vrije sector in.

10^e suggestie

Denk na over wat een **rechtvaardige huur** is en welke vierkante meterprijs acceptabel is; mogelijk twee keer het gemiddelde om excessen te voorkomen. Geen bezemkast tegen woekerprijzen. Dus maximeer qua WOZ-aandeel ook de kleinere woningen.

De huurders van de wat kleinere woningen, vaak acceptabel en voldoende voor eenpersoonshuishoudens, hoeven toch niet de hoofdprijs qua vierkante meterprijzen te betalen.

11^e suggestie

Dat de huurtoeslag daar terechtkomt, die het nodig hebben om te kunnen wonen.

De huurtoeslag is toch niet bedoeld als prikkel tot overconsumptie van woningkwaliteit; niet passend bij de levensfase waarin sommige huurders verkeren.

12^e suggestie

Als overheid wil je niet toestaan, dat de zittende en zoekende huurders vermorzeld worden door zowel de commerciële partijen als toegelaten instellingen.

Een particuliere verhuurder zal niet zo snel een 'lieve' huurder voor de rechter dagen. Dergelijke huurders koestert iedere verhuurder.

13^e suggestie

Denk na over wat een redelijk rendement is voor de eigenaren. Het totale rendement is immers gebaseerd op de huuropbrengsten en de stijgingen WOZ-waarden. De stijging van WOZ-waarde doet immers de kwaliteit (voorzieningen, grootte, locatie, woningtype, energielabel, etc.) van de woning niet veranderen.

Waarom sommige verhuurders zo klagen is niet te volgen. Zie eerder gepresenteerd rendementsoverzicht van een willekeurig complex met 31 huurders. Iedereen zou met dergelijke 'opbrengsten' echt in zijn nopjes zijn.

Ook is de dubbele verkoop door een toegelaten instelling interessant; in een compleet overspannen woningmarkt. Bij de ene verkoop krijgt de koper zo'n 27.1% korting op de toen geldende WOZ-waarden en bij de andere verkoop aan dezelfde koper krijgt de koper zo'n 18.3% korting; WOZ-waarden groot €51.541.000, te betalen €38.231.000; een gemiddelde korting van ten minste zo'n €50.000 per woning.

Deze korting (lees: wegvloeien van maatschappelijk kapitaal) is niet te volgen, als er potentiële kopers waren, die zelfs meer dan de WOZ-waarden wilden betalen.

Geef de beleggers wegens valse argumenten niet hun zin. Zij weten echt wel, dat het totaal rendement niet uitsluitend bestaat uit het exploitatierendement. Mijn voorbeeld laat gewoon zien, dat handelen in vastgoed zeer lucratief kan zijn. Zeker in de wat grotere steden waar de woningmarkt vaak (nog steeds) overspannen is.

14^e suggestie

Verder herhaal ik een aantal eerder gedane suggesties bij een eerdere internetconsultatie "*wijziging huursomstijging*"^[3] (voorjaar 2019):

- 1. voorkom vooral dat het wijzigen van de huursombenadering^[4] een win-win situatie wordt voor de verhuurders.**
- 2. neem een deel van de WOZ-waardestijging in de huursombenadering mee.** De IVBN-club spreekt in haar bijdrage bij de internetconsultatie over "*Afgezien moet worden van desastreuze ingrepen in het huurwoning-beleid, zoals de noodknop voor het middenhuur-segment, maar ook een drastische beperking van het WOZ-aandeel in het WWS-puntensysteem.*" (vetgedrukt).

⁴ Per 1 juli 2016: huursom = totale extra huuropbrengsten mogen niet meer dan 1%+inflatie bedragen dan de huuropbrengsten van het afgelopen jaar. De extra huuropbrengsten bij huurharmonisatie na huurmutaties telden hierin niet mee. Slechts de jaarlijkse huurverhoging telde mee.

Formule tot 1 januari 2017:

- huursom \leq 1%+inflatie

- huursom \leq extra huuropbrengsten na doorvoeren jaarlijkse huurverhogingen

Per 1 januari 2017: de extra huuropbrengsten bij huurharmonisatie na huurmutaties tellen in de huursom mee. De totale huuropbrengsten mogen nog steeds niet meer dan 1%+inflatie bedragen.

3. **wat** is een **redelijke huur** per vierkante meter?
€20/m²-€25/m²-€30/m²-€35/m²?
4. **laat de huurdersorganisatie (HO) aantonen, dat zij daadwerkelijk een HO in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) is.** Het voldoen en blijven voldoen aan de voorwaarden van de *Wohv* wordt steeds crucialer, als deze huurderskoepels -die namens de zittende huurders (voor wiens belangen zij uitsluitend mogen opkomen) spreken- straks ook nog eens **kunnen onderhandelen over de extra stijging van de huursombenadering op lokaal niveau** en over andere zaken die de huurders direct kunnen raken; onderhandelingen waarvan de uitkomsten straks in de *prestatieafspraken* zijn terug te lezen, maar waarover sommige HO's (lees: huurderskoepels) niet eens rekening en verantwoording willen afleggen aan haar verenigingsleden (=de huurders). Een nietszeggende nieuwsbrief verspreiden moet niet aangemerkt worden als 'de huurders worden geïnformeerd'.
5. als de **liberalisatiegrens stijgt**, dat is het logisch dat het **aantal woningwaarderingstelsel-punten** (verder: WWS-punten) ook stijgt. Helaas het aantal WWS-punten **daalt in de lopen van de jaren** bij een hogere liberalisatiegrens, bij een hogere huurprijs.
6. **evalueren wijzigingsvoorstel** i.h.b. bij toegelaten instellingen met een (zeer) hoge mutatiegraad.
7. het is heel opmerkelijk om de rijksmonumentenstatus nu nog in de WWS-punten wordt meegenomen.

{citaat 20.7.2020 – einde}{update}

PS Lees nog meer over dit alles in mijn bijdragen op de internetconsultaties "*wetsvoorstel wijziging huursomstijging*"^[5] van 26 april 2019 en "*wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen*"^[6] van 7 augustus 2019.

⁵ <https://www.internetconsultatie.nl/huursomstijging/reacties>

⁶ <https://www.internetconsultatie.nl/huurinkomensgrenzen/reacties>

{wat *Onze Minister* meegeven - verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur}

15^e suggestie

Art.7:271 lid 1 BW moet geen hindernissen opwerpen, waarmee de woningzoekende niet kan doorstromen. Zeker in het licht van (zeer) lange wachtlijsten is er geen enkele redenen aanwezig om voor zittende huurders met dergelijke tijdelijke huurovereenkomsten extra belemmeringen (in de vorm van langere opzegtermijnen) op te werpen.

Het zal voor geen enkele verhuurder in een volstrekt overspannen woningmarkt moeilijk zijn om nieuwe huurders c.q. spoedzoekers te vinden; spoedzoekers zijn woningzoekenden die op basis van de geldende *huisvestingsverordeningen* voor geen enkele urgentieregeling in aanmerking komen en dakloos dreigen te worden.

16^e suggestie

Art.7:271 lid 1 BW mag geen middel zijn om via die weg extra huurinkomsten te genereren.

Suggestie is daarom: **laat de oude/huidige huurprijs tevens de maximale nieuwe huurprijs zijn**. Het lucratieve element van de huurharmonisatie valt hiermee weg. Het moet gewoon een stuk minder lucratief zijn om via dit soort *norm-afwijkende-contracten* woonruimten te verhuren; als de norm vaste contracten zijn, dan valt iedere vorm van tijdelijke huurovereenkomst als een *norm-afwijkende-contract* aan te merken.

17^e suggestie

Art.7:271 lid 1 BW mag zeker voor een commerciële verhuurder niet de norm zijn, worden of blijven. Zoals andere reacties op deze consultatie aangeven was het de bedoeling, dat met dit wetsartikel vooral particuliere verhuurders die hun woning slechts tijdelijk willen verhuren te verleiden hun woning aan te bieden. Dit is helaas met de invoering van WDH2015 niet gelukt.

Vanuit het aspect van **duurzaamheid** is het zelfs heel **onwenselijk om huurders voortdurend te dwingen te moeten verhuizen**. Alle verhuisbewegingen die hiermee ontstaan zijn echt niet *duurzaam* te noemen.

18^e suggestie

Een commerciële verhuurder met vele huurwoningen moet niet het recht hebben om uitsluitend alles met art.7:271 lid 1 BW of art.7:232 lid 2 BW te mogen verhuren. Ook niet de huurwoningen waarvan hij nu al eigenaar is. Het gaat immers om een stuk wetgeving die eerst sinds 1 juli 2016 van kracht is.

19^e suggestie

Een toegelaten instelling mag geen woningen op basis van art.7:232 lid 2 BW^[7] aan o.a. buitenlandse studenten en arbeidsmigranten/expats verhuren; beter

⁷ Art.7:232 lid 2 BW:

"Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is."

bekend als de *short stay*-contracten. Dit is gebaseerd op een bij regeling^[8] van onze Minister te bepalen groep waarmee de toegelaten instelling geen huurovereenkomst, ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, als bedoeld in art.7:232 lid 2 BW mag nagaan.

Anders gezegd: Onze Minister wil niet, dat de toegelaten instellingen met de in regeling^[8] genoemde groepen *short stay*-contracten aangaat. Het gaat o.a. om "huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of een ander land werken of studeren", waarbij allereerst gedacht moet worden "aan uit het buitenland afkomstige studenten of arbeidsmigranten, waarvoor het noodzakelijk is om ten behoeve van het tijdelijk kunnen werken of studeren in Nederland ook tijdelijke huisvesting te vinden."

Ook niet om een *art:7:232-lid-2-BW*-contract (=short stay-contract) als een aangepast *art.7:271-lid-1-BW*-contract aan te gaan bieden; **in strijd met dwingend recht**; zie de pagina's 80-84.

8 "Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 21 juni 2016, nr. 2016-0000342462, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen."; bron: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-34046.html> → zie pagina's 69-74 (onderdeel E).



Passage uit de ministeriele regeling 'onderdeel E':

"In de toelichting bij het amendement zijn de volgende voorbeelden genoemd van personen waarvoor een uitzondering gemaakt wordt:

- *huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of een ander land werken of studeren,*
- *huurders die in verband met de renovatie of sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken,*
- *huurders in de noodopvang, en*
- *huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met woonbegeleiding wordt afgesloten.*

Met deze groepen dienen vervolgens geen huurovereenkomsten te worden afgesloten welke een gebruik van woonruimte betreffen dat naar zijn aard slechts van korte duur is (artikel 7:232, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW)).



In de voorliggende regeling zijn deze groepen als volgt uitgewerkt.

huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of een ander land werken of studeren

Hierbij moet allereerst gedacht worden aan uit het buitenland afkomstige studenten of arbeidsmigranten, waarvoor het noodzakelijk is om ten behoeve van het tijdelijk kunnen werken of studeren in Nederland ook tijdelijke huisvesting te vinden. Maar het kan ook gaan om studenten en werknemers die binnen Nederland voor werk of studie verhuizen. Het ligt voor de hand dat het dan zal gaan om die gevallen waarbij het werk of de studie niet langer dan 2 jaar zullen duren, zodat door middel van de tijdelijke huurovereenkomst voor de gehele duur van werk of studie in huisvesting voorzien kan worden."

Slechts twee opties heeft een toegelaten instelling (een studentenhuysvester) t.w.

- De woning op basis van een *campuscontract* verhuren aan internationale studenten; art.7:274d BW
- Een onzelfstandige woning, die niet eerder met een *campuscontract* verhuurd is geweest, op basis van art.7:271 lid 1 BW⁹ tijdelijk voor de maximale duur van 5 jaar verhuren. Een contractvorm die voor huurders wel tussentijds opzegbaar is maar niet voor de verhuurder.

Met het introduceren van een verlengde opzegtermijn worden mijn inziens de bedoelingen van dit wetsartikel aangetast; zie amendementen 34373 nr.19 en nr.24. Andere reacties op deze consultatie merken dit ook al op. **Hét waarom van het 'oprekken opzegtermijn' is volstrekt onduidelijk.** Het is absoluut niet in het belang van de huurders maar wel van de verhuurders.

Suggestie. Mijn inziens moet het juist **voor verhuurders aantrekkelijk gemaakt worden om huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd aan te gaan**, opdat de vaste huurovereenkomsten weer de norm worden.

Met gedwongen verhuizen, dat onder de noemer van *bevorderen doorstroming woningmarkt* wordt aangeprezen, wordt de woningnood niet opgelost. Bouwen, bouwen en bouwen is het enige middel, dat hierin verandering kan brengen.

20^e suggestie

Er dient gewoon minder een loopje genomen te kunnen worden met de Europese dienstenrichtlijn, de Huisvestingswet 2014 en lokale of regionale huisvestingsverordeningen. Het kan niet zo zijn, dat zowel commerciële verhuurders als toegelaten instellingen na eigen goeddunken bepalen hoe de schaarse (reguliere) woonruimten worden verdeeld. **Niet de verhuurders maar de gemeenteraden mogen uitsluitend via *huisvestingsverordening* over de woonruimteverdeling beslissen.**

Het kan toch niet zo zijn, dat een toegelaten instelling reguliere woningen volledig buiten het aanbiedingsysteem om, maar die wel volgens de huisvestingsverordeningen via die systemen moeten worden aangeboden, aan een zeer

⁹ Art.7:271 lid 1 BW

"In afwijking van [artikel 228 lid 1](#) eindigt een voor bepaalde tijd voor de duur van:

- a. langer dan twee jaar aangevane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, of*
- b. langer dan vijf jaar aangevane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als niet zelfstandige woning is verhuurd,*

niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd. Op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangevane huur is [artikel 228 lid 1](#) onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die volzin, voor onbepaalde tijd verlengd. De voor bepaalde tijd aangevane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangevane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst."

selecte groep woningzoekenden kan aanbieden en toewijzen waarbij zelfs inschrijftijd geen enkele rol speelt.

Dit **schaadt gewekte verwachtingen en vertrouwen**, dat alle woningzoekenden **in de overheid** mogen hebben. Zeker als zo'n verhuurder (lees: toegelaten instelling) zich daadwerkelijk schuldig maakt aan onwettige handelingen door het bijvoorbeeld buitensluiten van zelfs andere leeftijdsgenoten die ook recht hebben op die reguliere woningen; lees voor onwettig o.a. discrimineren en het niet intrekken van de opgebouwde inschrijftijd na het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst^{[10][zie ook 11]}; slechts *art.7:271 BW*- en *art.2:74c BW*-contracten staan een behoud van de inschrijftijd toe; zie parlementaire geschiedenis WDH2015 en Jongerencontracten.

Vraag: wanneer treedt *Autoriteit woningcorporaties* tegen dit soort verhuurders (lees: toegelaten instellingen) op!? Waarom treedt de overheid niet tegen dit soort verhuurders op, die aantoonbaar de huisvestingsverordeningen weigeren na te leven!? Rechtsregels zijn er om te worden nageleefd; geparafraseerde uitspraak van onze huidige President van de Hoge Raad.

Vraag: dit eventueel moeten optreden van zowel *Autoriteit woningcorporaties* als *overheid* is ook van toepassing op huurdersorganisaties (lees: huurderskoepels) die menen een huurdersorganisatie in de zin van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* te zijn, maar dit al gewoon niet kunnen zijn op basis van de vaste jurisprudentie; lees verder.

¹⁰ Expliciet heeft onze toenmalige minister aangegeven, dat het behoud van inschrijftijd niet van toepassing is voor studenten daar studenten kansrijk genoeg zijn met het vinden van andere woonruimte. Voor de meeste afgestudeerden gaat het over het algemeen om een overgangperiode.

¹¹ *art.11a Hw "In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt."*

art.11b Hw "In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt."

Voorbeelden:

- De toegelaten instellingen i.h.b. studentenhuysvesters gaan met o.a. internationale studenten huurovereenkomsten aan, die tussentijds niet opzegbaar zijn; zie 7^e suggestie; zie ook de pagina's 80 t/m 84. Iets dat wettelijk is verboden.
- De verhuurder gaan haar *woningen met campuscontracten* na feitelijk gedwongen vertrek als *woningen zonder campuscontracten* verhuren. Iets dat ook wettelijk is verboden.
- De verhuurder geeft een **tijdelijke huurkorting**^[12] zolang de huurder nog niet de leeftijd van 23 jaar heeft bereikt, waarna de huurprijs alsnog wordt verhoogd naar de gewenste huurprijs. Doel: maximalisering van de huurtoeslag. Iets dat ook wettelijk (nog steeds) niet is toegestaan.
- De verhuurder biedt **tijdelijke campuscontracten** aan; d.w.z. ondanks het feit dat de huurder aan alle eisen van het campuscontract voldoet, moet de huurder toch na een bepaalde tijd gedwongen verhuizen. Het komt geen enkele verhuurder toe om **selectief** te **shoppen uit de dwingendrechterlijke wetsartikelen** om de positie van de huurders (lees: huurbescherming) verder te ondermijnen.
- De verhuurder voert gewoon het *campuscontract in de zin van de WDH2015* in, maar handelt hiermee volkomen in strijd met de WDH2015 wetgeving. De verhuurder beroept zich op de oude *campuscontract-wetgeving* met bijbehorende jurisprudentie die niet langer van kracht is. *Onze Minister* heeft duidelijk tijdens het slotdebat van de WDH2015 op 12 april 2016 om 21.42 uitgesproken: "**bestaande contracten worden gerespecteerd**". Sommige toegelaten instellingen hebben hier duidelijk geen boodschap aan.

¹² VRAAG: Kan ik huurtoeslag of huurkorting krijgen?



Je kunt **huurtoeslag** aanvragen als de huur die je betaalt te hoog is in verhouding tot je inkomen. Op [deze pagina](#) kun je berekenen of dit het geval is. Overigens is het voor woningen bijna altijd mogelijk om huurtoeslag aan te vragen, maar voor kamers niet altijd. Wij vermelden dit bij de advertentie van de woonruimte. Bewoners van gemeubileerde Short Stay-kamers komen helaas niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Ben je jonger dan 23 jaar? Dan kun je huurtoeslag aanvragen wanneer je rekenuur ligt tussen €228,62 en €432,51 per maand (huurgrenzen 2020). Ben je 23 jaar of ouder, dan moet je rekenuur liggen tussen €228,62 en €737,14 per maand (huurgrenzen 2020). De rekenuur bestaat uit de netto huur plus enkele servicekosten. De volgende servicekosten tellen mee: elektra algemene ruimte, huismeester en schoonmaak algemene ruimte.

Naast huurtoeslag bestaat er ook nog de mogelijkheid om (**tijdelijk**) **huurkorting** aan te vragen. Dat kan alleen als je aan deze voorwaarden voldoet:

- je bent jonger dan 23 jaar
- je huurt een zelfstandige woning of een kamer met huurtoeslag die eigendom is van de SSH
- en je hebt een huurcontract voor onbepaalde tijd met een rekenuur boven de €432,51 (prijsspeil 2020).

Met de tijdelijke huurkorting kun je vervolgens in aanmerking komen voor huurtoeslag. Neem contact met ons op als bovenstaande voorwaarden op jou van toepassing zijn!

Bron: <https://www.sshxl.nl/nl/hoehetwerkt>

- De verhuurder kan en mag geen huurovereenkomsten opzeggen na het doorvoeren van **simplele beleidswijzigingen**; al eerder is hiervan succesvol werk gemaakt waarmee een zeer groot deel van de zittende huurders met vaste contracten gedwongen moesten 'oprotten' en in 2019 wordt een nieuwe poging door dezelfde toegelaten instelling ondernomen om het restant van deze groep huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd te dwingen 'op te rotten'; dreigen met rechtszaken past niet bij *goed verhuurderschap*, want ieder huurder die zijn huur betaald en geen overlast veroorzaakt moet geen vrees/stress hebben om zijn/haar reguliere huurwoning kwijt te raken; huurbescherming kan toch niets iets betekenisloos zijn; zie pagina's 85 t/m 98.

Beleidswijzigingen waarmee de bewuste huurderskoepel, die geen huurdersorganisatie in de zin van de *Wet op het overleg van huurders verhuurder is*, **gewoon instemt**. Dit kan je van een huurderskoepel verwachten als deze koepel zich niet aan wetten, regels en statuten houdt en als deze koepel (handelend in strijd met de *Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid*^[13]; het niet kunnen volgen^[14] van de *algemene leden-*

¹³ *Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid*

Artikel 6. (algemene vergadering verenigingen)

1. In afwijking van artikel 38 lid 1 kan het bestuur bepalen dat leden geen fysieke toegang hebben tot de algemene vergadering, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de algemene vergadering is langs elektronisch weg voor leden te volgen; en
 - b. de leden zijn **tot uiterlijk 72 uur voorafgaand aan de vergadering** in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
2. De in lid 1 onder b bedoelde **vragen worden uiterlijk tijdens de vergadering**, al dan niet thematisch, **beantwoord** en deze antwoorden worden op de website van de vereniging geplaatst of via een elektronisch communicatiemiddel toegankelijk gemaakt voor de leden.
3. **Het bestuur spant zich** ervoor **in** dat tijdens de vergadering langs elektronische weg of anderszins nadere vragen kunnen worden gesteld, tenzij dit in het licht van de omstandigheden van dat moment in redelijkheid niet kan worden gevegd. De voorzitter van de vergadering kan een en ander nader bepalen in het belang van de orde van de vergadering.
4. Enige afwijking van de leden 2 en 3 heeft geen gevolgen voor de rechtsgeldigheid van de besluitvorming die in de vergadering heeft plaatsgevonden.
5. Voor zover de statuten zulks niet bepalen, kan, in aanvulling op artikel 38 lid 6, het bestuur bepalen dat het stemrecht slechts kan worden uitgeoefend door middel van een elektronisch communicatiemiddel.
6. Voor zover de statuten zulks niet bepalen, kan, in aanvulling op artikel 38 lid 8, het bestuur bepalen **dat stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering door middel van een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht gelijk worden gesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht**.

¹⁴ "te volgen zijn" staat niet synoniem voor "deelnemen aan"

- ↳ De Spoedwet onderscheidt eenzijdige communicatiemiddelen waarmee de vergadering elektronisch **kan worden gevolgd** en tweezijdige communicatiemiddelen waarmee zowel de vergadering kan worden gevolgd als aan de vergadering **kan worden deelgenomen**; volgen = luisteren, deelnemen = luisteren + meedoen + evt. stem uitbrengen
Onder eenzijdige communicatie wordt verstaan e-mail, een website of een audio- of audio/videostream.
Onder tweezijdige communicatie wordt verstaan middelen waarmee langs elektronische weg interactief kan worden deelgenomen aan de vergadering, te weten een groepstelefoongesprek,

vergadering doordat de absoluut niet haperende internetverbinding door het bewuste bestuur willens en wetens door het bestuur meermaals werd verbroken; op geen van de 72 uur voorafgaande aan vergadering ingezonden vragen is ooit antwoord gekomen) *grootscheeps statutenwijzigingen* en andere belangrijke verenigingsbesluiten tijdens een niet-fysieke *algemene ledenvergadering* er doordrukt; het gevolg is 'geen enkel besluit is rechtsgeldig'.

Het gaat om een huurdersorganisatie/-koepel die al jaren steeds verder de huurbescherming helpt uit te hollen. Zo'n koepel kan moeilijk als huurdersorganisatie aangemerkt worden, als zij **haar wettelijke taak en plicht (op te komen voor de belangen van de zittende huurders) structureel weigert na te komen**. Het is een koepel die zelfs vindt, dat zij huurders die zich niet bij deze koepel kunnen aansluiten toch mag vertegenwoordigen.

Het is een serieus probleem, als de belangen van grote groepen huurders op wezenlijke punten verschillen dat de verhuurder toch de ene groep met andere belangen over de andere groep met volstrekt andere belangen laat beslissen; beslissen over de groep, die in de loop van de jaren nagenoeg is gemarginaliseerd; beslissingen waar menig groepslid stress van ondervindt daar het maar al te vaak gaan om het aantasting van iemands woonzekerheid.

Vraag: is hier geen taak weggelegd voor de *Autoriteit woningcorporaties!*? Verhuurders en huurderskoepels moeten gewoon stoppen met het **doen geloven op te komen voor de belangen van de zittende huurders**; het is zeker een **grote fopperij**, als al vele jaren die huurdersbelangen worden genegeerd.

- De verhuurder blijft een deel van haar reguliere woningen via loting aanbieden, waaraan onwettige voorwaarden worden verbonden, maar waardoor bepaalde groepen woningzoekenden volledig worden buitengesloten/gediscrimineerd.

Loten-met-voorwaarden kan moeilijk aangemerkt worden als loten waar alle woningzoekenden gelijke kansen hebben.

- De verhuurders laten huurders geloven, dat bij verkoop/uitruil dit *minimale consequenties* voor de zittende en toekomstige huurders heeft; zie pagina's 99 t/m 107. Iedereen begrijpt, dat de huurdersregels niet bij iedere verhuurder hetzelfde zijn. Het respecteren van de bestaande contracten is

beeldbellen (bijvoorbeeld Zoom) of een audiovisuele vergaderapplicatie (bijvoorbeeld *MS Teams*). Beide typen communicatiemiddelen zijn geschikt voor het uitsluitend elektronisch volgen van de AV, maar slechts tweezijdige communicatiemiddelen zijn geschikt om deel te nemen aan de AV langs elektronische weg.

Uit de memorie van toelichting bij de Spoedwet blijkt dat een haperende verbinding of een andere reden waardoor een lid niet optimaal kan volgen aan de elektronische vergadering geen gevolgen heeft voor de rechtsgeldigheid van de genomen besluiten.

- Dit wordt heel anders, als het niet optimaal volgen veroorzaakt wordt door het bij voortduring afbreken van de niet-haperende verbinding door het bestuur zelf. Geen enkel verenigingslid hoeft hiermee rekening te houden. Ook de wetgever niet. Waarom? Volstrekt onbegrijpelijk.

geen cadeau van de verhuurder, maar dient dankzij de wetgever nagekomen te worden.

21^e suggestie

Verhuurders moeten stoppen met het hanteren van allerlei *fancy* benaming voor huurovereenkomsten, die niet voorkomen in de BW-wetgeving.

Termen als *short stay*, *long stay*, *starters*^[15], *accommodate*, e.d. zijn door onze wetgever (ondanks lobbywerk van verhuurders) in 2016 niet in de wetgeving opgenomen.

22^e suggestie

Het is niet verkeerd, dat de woningcorporaties voor de jaarlijkse monitor niet alleen aangeven hoeveel woonruimten beschikbaar is en verhuurd wordt, maar ook welke huurovereenkomsten worden gehanteerd.

verhuurder		aantallen
art.7:232 lid 2 BW	short stay (=naar zijn aard van korte duur)	
art.7:271 lid 1 BW	max.2 jaar zelfstandige Daeb-woningen	
art.7:271 lid 2 BW	max.5 jaar onzelfstandige Daeb-woningen	
art.7:274a BW	gehandicapte	
art.7:274b BW	ouderen	
art.7:274c BW	jongeren	
art.7:274d BW	studenten	
art.7:274e BW	promovendi	

¹⁵ definities *starter*: CBS, Huisvestingsverordeningen,:

CBS begrip

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

Gemeente Delft

een woningzoekende die op dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat voor verkoop of verhuur;

Gemeente Gouda

een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat of een woonruimte bewoont met een tijdelijk huurcontract zoals bedoeld in:

Gemeente Leiden (HollandRijnlanden)

een ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning van één van de deelnemende corporaties achterlaat;

Gemeente Nijmegen

Woningzoekende die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaat.

Gemeente Utrecht

Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur

Gooi en Vechtstreek

woningzoekende ingezetene van de regio die geen zelfstandige huur- of koopwoning achterlaat;

↳ *Jebber* (100% dochter toegelaten instelling)

- Jebber kan jou aan een woning helpen **als je niet langer dan vijf jaar geleden jouw hoogst genoten opleiding hebt afgerond**. Dat betekent dat je niet meer studeert en dat je een **serieuze baan hebt of daarnaar op zoek bent**. Ga je samenwonen? Dan moet tenminste **een van de twee aan deze voorwaarde voldoen**.

- Jebber richt zich op starters: mensen die maximaal 5 jaar geleden hun opleiding hebben afgerond, niet meer studeren en gestart zijn met hun eerste serieuze baan (of daarnaar op zoek zijn).

art.7:274f BW	grote gezinnen	
Onbepaalde tijd/duur		

23^e suggestie

Staat toe, dat iedereen kan en mag reageren op het *evaluatierapport Wet doorstroming huurmarkt 2015 en Jongerencontracten*.

In deze consultatiereactie geeft ondergetekende vooral aan wat hij van het wetsvoorstel *verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur* vindt. Ondertussen ben ik al wel op enkele aspecten ingegaan, die voor het evaluatieproces van WDH2015 en *Jongerencontracten* interessant kunnen zijn.

24^e suggestie

Etc.

Tot slot. Vooral bij de verruimingsmogelijkheden van tijdelijke verhuur moet er alles aangedaan worden, dat **de huurbescherming niet verder wordt afgebroken**. Verhuurders moeten stoppen met het oprekken en selectief shoppen in de dwingendrechtelijke wetsartikelen om hun positie onwettig te versterken. Verhuurders moeten zich echt beter aan de huisvestingsverordeningen houden en de overheidsinstanties moeten zo nodig bij het overtreden van deze verordeningen gaan optreden met *last onder dwangsom*.

Sommige verhuurders denken dat de extra inkomsten voortvloeiend uit het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhogingen buiten de huursom vallen, terwijl dit slechts voor de extra inkomsten vanuit het toepassen van de huurmutaties aan de orde is.

Alleenstaanden moeten niet nog verder in de verdrukking komen en zij moeten niet langer de speelbal van de verhuurders blijven. Wat de grote groep alleenstaanden de afgelopen jaren als huurders allemaal is overkomen zal geen enkele verhuurder meerpersoonshuishoudens aandoen.

Ondergetekende is zeer goed bekend met alle valse gebezigde argumenten, die tijdens de invoering van de *campuscontracten* in de periode 2006-2016 zijn gebezigd in de richting van huurders en rechters; afspraken c.q. toezeggingen lijken weinig voor te stellen, maar hebben maar al te vaak gunstig uitgepakt in de vonnissen. Laat niet uitkomen wat ondergetekende bij de invoering van de *campuscontracten* in 2012 al schreef t.w.

*Nu eerst de zogenaamde NIET-STUDENTEN eruit,
straks de gewone studenten eruit
en dan alleen nog SHORT-STAY studenten erin.*

Signalen bereiken ons, dat ook de reguliere studenten hun reguliere woningen met *campuscontracten* dreigen kwijt te raken (lees: hun woonruimten worden steeds meer door internationals en expats bewoond; een veel lucratievere groep huurders; is dit de publieke taak van een toegelaten instelling, terwijl vele commerciële partijen zoals *Camelot* en *Xior* in versneld tempo studentenwoningen beschikbaar stellen).

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,
een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

Bijlagen:

-38-	20121222	internetconsultatie "Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur"
-39-		overzicht contractmogelijkheden verschil <i>campuscontract</i> en <i>jongerencontract</i>
-40-	20121022	dr.C.J.Huisman "Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands"
-41-	20121022	↳ Nederlandstalige samenvatting dissertatie
-43-	20200104	Corporatiegids "Tijdelijke huurcontracten boeken terreinwinst op de huurwoningmarkt"
-46-	20200511	TK-Nijboer "over de aanstaande evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt"
-51-	20200302	TK-Beckerman "over de opmars van tijdelijke huurcontracten en de gevolgen daarvan"
-56-	20160701	platform31/VBTM - modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte aan bijzondere doelgroepen
-61-	20160701	platform31/VBTM - modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte
-66-	20201014	AD-Column "Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers"
-67-	20191129	AD "Woonbond: alleenstaanden worden uitgesloten van sociale huur"
-68-	20201118	AD "Loting en tijdelijke verhuur moet soelaas bieden voor starters en 'spoedzoekers'" (Delft)
-69-	20170403	AD "Bijna 3,5 jaar wachten op sociale woningen" (Delft)
-70-	20190303	delft op Zondag "Politieke stellingname - iedereen moet hier in de toekomst een woning kunnen vinden, niet alleen studenten en kenniswerkers."
-74-		"Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning" ↳ "Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort" (€68,75/m ² ; groot 4m ²)
-75-	20200929	TK-Beckerman "over bericht 'absurditeit op Amsterdamse huizenmarkt: mini-hotelkamer te huur als woning' (6m ² voor €799; art.7:232-lid-2 BW)
-78-	2020	Bo-ex "Huurbeleid 2020" (infographic)
-80-	20181115	Duwo "Zo vind je een studentenkamer in Nederland als buitenlandse student"
-81-	2018	Duwo - modelcontract <i>accommodate</i> voor master, bachelor, exchange en PhD studenten ↳ "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 onaantvaardbare leegstand en hoge leegstandskosten zou leiden" "Partijen zijn niet gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen"
-85-	20190719	SSH-adviesverzoek "handhaving campusclausule en invoering jongerencontracten"
-88-	20190731	SSH-concept advies koepel
-91-	20190815	SSH-advies koepel
-93-	20190903	SSH-reactie woonbesturen "invoering jongerencontracten voor kleine zelfstandige woningen"
-95-	20190904	SSH-reactie koepel "handhaving van campuscontracten en invoering van jongerencontracten"
-98-	20191126	SSH-presentatie inzake "zelfstandige woningen"
-99-	20201022	SSH-adviesverzoek "uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen" ↳ "minimale consequenties"
-103-	20201119	SSH-advies koepel "ruil met Bo-Ex"
-106-	20201201	SSH-reactie koepel "uitruil met BoEx"
-108-	20160202	TK-de Vries amendement 34373 nr.19 (aanvulling op art.7:271 lid 1 tweede volzin BW)
-109-	20160202	TK-de Vries, van der Linde amendement 34373 nr.24
-111-	20160209	TK-Schouten amendement 34373 nr.49

- 112- 20151221 advies Afdeling advisering RvS (34373 nr.4 - *Wet doorstroming huurmarkt 2015*)
- 120- 20150629 advies Afdeling advisering RvS (34156 nr.4 - *Jongerencontracten*)
- 125- 20040803 advies Afdeling advisering RvS (29707 nr.4)
- Bevordering doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte (subtitel: campuscontracten; een tijdelijke huurcontractmogelijkheid)*
- 131- 19951106 handeling Tweede Kamer inzake *Wohv* (24080 nr.6)
(representativiteitsvereisten & als huurders door gewijzigd huurbeleid direct kunnen)
(worden geraakt, dan moet verhuurder met deze huurders in overleg treden en zeker)
(niet uitsluitend in gesprek met de huurdersorganisatie/-koepel die alle informatie)
(als strikt betrouwbaar kwalificeert)
- Initiatiefvoorstel-Duivesteijn inzake overleg huurders verhuurder (subtitel: Invoering Wet op het overleg huurders verhuurder)*
- 135- 20181227 Parool-Opinie "*Woonplicht is uitkomst voor links én rechts*"
20200115 Parool "*Verhuurverbod: woonplicht bij nieuwbouw in Amsterdam*"
- 138- 20190906 BNR "*Woonplicht moet vastgoedinvesteerder stoppen*"
- 139- 20200116 Woonbond "*Amsterdam komt met woonplicht tegen doorverhuur*"
- 140- 20200116 RTVUtrecht "*Utrecht krijgt wellicht woonplicht in strijd tegen huisjesmelkers*"
- 141- 20200313 RTVUtrecht "*Utrecht voert woonplicht in*"
- 142- 20200518 Binnenlands Bestuur "*Gemeenten krijgen meer armslag in huurbeleid*"
- 143- 20200810 Wegwijs "*Woonplichten in meer gemeenten. Maar werkt het ook?*"
- 145- 20200810 Vastgoed "*Meer gemeenten voeren woonplicht in voor kopers*"
- 148- 20190918 AD "*Roep om 'paardenmiddel' woonplicht zwelt aan, maar er zijn twijfels*"
- 150- Vereniging eigen huis "*Gaan gemeenten beleggers weren?*"
- 151- 20201124 FD "*Ollongren ziet af van zelfwoonplicht, maar legt verhuur aan banden*"
- 152- 20200810 FD "*Gemeenten zetten belegger buitenspel met woonplicht bij nieuwbouw*"
- 154- 20200810 FD "*Het zal ons toch niet gebeuren dat hier ook beleggers komen?*"
- 156- 20200402 Gemeente Utrecht "*Nieuw beleid short stay van kracht*"
- 157- - Wonen Regels voor tijdelijke verhuur van uw woning
- 159- 20200401 - Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht
- 164- 20200406 Duic "*Nieuwe regels voor tijdelijke huurwoningen aan internationale studenten en expats*"
- 165- 20200409 Dub "*Gemeente stelt grenzen aan tijdelijke verhuur aan internationale studenten*"
- 166- 202004xx Ruis Reuring "*Utrechtse woningen beschermen met beleid voor short stay*"
- 167- 20200827 Weltevreden "*Nieuw Utrechts short stay-beleid: hoe is een locatie wenselijker of geschikter?*"
- 168- 20201207 Trouw "*Een stille verschuiving ondergraaft de zekerheid van huurders*"
- 172- 20201207 Trouw
"*Huurders kunnen vaak slechts voor bepaalde tijd in een huis terecht. 'Ze kennen hun rechten niet'*"
- 174- 20121021 Parool "*Jongeren zijn vogelvrij op de huurmarkt in Amsterdam*"
- 176- 20201022 Parool "*Tijdelijke huurcontracten zorgen voor stress: 'Ik voel me nooit ergens thuis'*"
- 178- 20200312 MUG "*Flexwonen in 't paazelandschap*"
- 180- 20150719 de Correspondent "*Alles flex: hoe flexibele huurcontracten tot permanente onzekerheid kunnen leiden*"
- 186- 20201125 Vastgoed "*Voorstellen opkoopbescherming en tijdelijke huurcontracten in consultatie*"
- 187- 20201209 Vastgoed "*Flexibele huurcontracten leiden tot snellere huurstijging*"
- 189- 20201208 VersBeton "*Woningzoeker in de particuliere huurmarkt stuit vaak op tijdelijke contracten*"
- 195- 20201208 - Investico "*Helpt van de huurhuizen aangeboden met tijdelijk contract*"
- 197- 2020 - Investico "*Methode steekproef huuradvertenties*"
- 200- 20201207 Groene Amsterdammer "*Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers*"
- 206- 20201208 BNR "*Huurmarkt flexibiliseert ongestoord verder*"
- 207- 2018-2002 CBS - eigendomsverhouding: koop, sociale huur, particuliere huur
(sociale huur: 2002 → 186.300 woningen, 2018 → 108.620 woningen)
(verschil 77.680 | gemiddelde afname per jaar 4.855)
CBS - woningvoorraad naar kenmerken
(sociale huur: 2002 → 2.439.570 woningen, 2018 → 2.096.900)
(verschil 342.670 | gemiddelde afname per jaar 21.416)

Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren, zodat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen hierop meer kans maken. Daarnaast wordt het mogelijk om langere tijdelijke huurcontracten te sluiten en deze tussentijds maximaal eenmaal te verlengen, zodat de mogelijkheid tot tijdelijke huurcontracten beter aansluit bij de behoeften in de praktijk.

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	23-11-2020
Einddatum consultatie	22-12-2020
Status	Actief
Type consultatie	Wet
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerpen	Huren en verhuren Kopen en verkopen

[Geef uw reactie op deze consultatie](#)

Publicatie reacties

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

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

Kopers
Huurders
Verhuurders

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning in een gebied waar de opkoopbescherming is ingevoerd, hebben meer kans op een koopwoning.

Het is de verwachting dat het flexibeler omgaan met tijdelijke contracten een uitkomst kan zijn voor verschillende groepen huurders, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten, bewoners van flexwoningen of mensen die moeten wachten op een nieuwbouwwoning. Deze wetswijziging bevat geen dwingende maatregelen, maar geeft huurders en verhuurders slechts meer opties om de huurovereenkomst vorm te geven.

In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen verhuurders niet zomaar een woning opkopen en verhuren. Zij kunnen dit enkel doen in de uitzonderingsgevallen waarvoor zij een verhuurvergunning moeten aanvragen. Wanneer een verhuurder een gekochte woning middels een vergunning mag verhuren, moet hij zich houden aan de gestelde voorwaarden inzake goed verhuurderschap.

Waarop kunt u reageren

Het is mogelijk om op alle onderdelen van het wetsontwerp een reactie in te brengen. Indien mogelijk, graag uw reactie rubriceren per thema.

Downloads

[Concept regeling](#) Wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke verhuur 160 kB
[Ontwerp toelichting](#) MvT Wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke verhuur 847 kB

Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

[IAK](#) Beantwoording IAK-vragen Wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke verhuur 455 kB

Effectentoetsen

[EffectenToets](#) Regeldruk Wet opkoopbescherming en tijdelijke verhuur 344 kB

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.

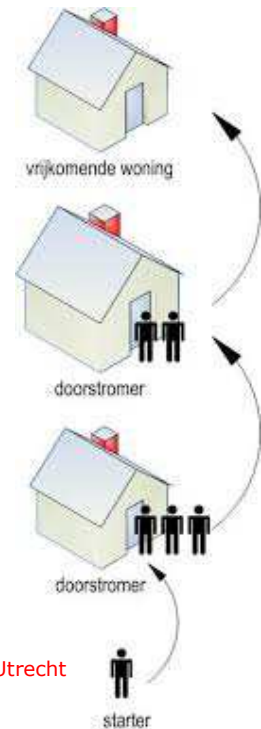
Mogelijkheden

- 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.

Insecure tenure

The precarisation of rental housing in the Netherlands

PhD ceremony: Ms C.J. Huisman

When: October 22, 2020

Start: 14:30

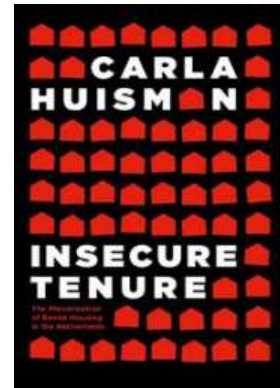
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

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>

NEDERLANDSE SAMENVATTING

ONZEKER WONEN

DE PRECARISATIE VAN HET

HUREN IN NEDERLAND

Zeker wonen is belangrijk voor het welzijn van mensen. Onzekerheid over of en wanneer je je huis uit moet heeft een negatief effect op de bestaanszekerheid, de psychische stabiliteit die mensen nodig hebben om een zinvol leven te leiden. Koopwoningen en vaste huurcontracten bieden meer bescherming tegen onzekerheid dan tijdelijke huurcontracten. Dat laatste zijn contracten die automatisch eindigen op een vast moment, of contracten die door de verhuurder opgezegd kunnen worden op een moment dat vantevoren niet bekend is bij de huurder. De huurder heeft geen mogelijkheid zo'n opzegging te voorkomen, in de zin dat de opzegging niet het gevolg is van een langdurige huurachterstand of andere vormen van serieuze contractbreuk. Betaalbaarheid en staat van onderhoud zijn de twee andere factoren die de zekerheid van het wonen beïnvloeden. Als huurders de huur niet meer kunnen betalen als gevolg van zeer grote huurverhogingen, dan wordt hun woonsituatie onzeker. Ook woningen die kampen met ernstig achterstallig onderhoud bieden minder zekerheid.

De hoofdvraag van dit proefschrift is of huren in Nederland in de laatste twintig jaar onzekerder is geworden. Er zijn behoorlijk wat aanwijzingen voor zo'n trend, maar tot nu toe is er nog geen wetenschappelijk onderzoek naar gedaan. Omdat zekerheid in wonen belangrijk is voor het welzijn van mensen, en gezien de voortdurende deregulatie van de Nederlandse huurmarkt, is zulk onderzoek urgent en relevant. Dit onderzoek zet de eerste stap in het dichten van dit hiaat in onze kennis, door te zoeken naar antwoorden op de vraag: *in hoeverre wordt huren in Nederland minder zeker, of in andere woorden meer precair, en hoe manifesteert deze precarisatie zich?*

In Hoofdstuk 1, getiteld *Is huren in Nederland onzekerder geworden,*

beleid huren stigmatiseert. Een van de terugkerende thema's in dit proefschrift is dat veel kleine weinig betekende stappen samen een cumulatief effect hebben, wat leidt tot onbedoelde gevolgen. Beleidsmakers maken niet bewust plannen om huurders te disciplineren en te straffen, maar het gecombineerde effect van alle beleidsmaatregelen samen leidt toch tot een duidelijke boodschap: *Je zou helemaal niet moeten huren.*

In Hoofdstuk 2, *Niet-handhaven als een techniek om te besturen, de casus van het huren in Nederland*, kijk ik wat het betekent wanneer regels in de praktijk niet werken, maar waarvan het wordt aangenomen/gesteld dat ze werken in de bijbehorende politieke discussie. Dit hoofdstuk geeft ook inzicht in de werking van de Nederlandse regelgeving die betrekking heeft op de belangrijkste onderdelen van de huurbescherming, namelijk het begrenzen van de hoogte van de huur bij aanvang van het contract, jaarlijkse huurverhogingen, (achterstallig) onderhoud en opzegging van de huur. Door het analyseren van politieke en beleidsdocumenten, en op basis van mijn eerdere etnografische onderzoek, stel ik vast dat het niet handhaven van regels functioneert als een op zichzelf staand beleidsmechanisme, als een manier om de doelstellingen van de overheid te waarborgen en over te brengen op een meer subtiele manier dan expliciete machtsuitoefening van bovenaf. Op die manier vormt het niet-handhaven een van de voornaamste mechanismes die ervoor zorgen dat huren in Nederland onzekerder wordt.

Hoofdstuk 3 heet *Een stille verschuiving? De precarisatie van de Nederlandse huurmarkt* en focust op het specifieke onderdeel van het beëindigen van huurcontracten. Het hoofdstuk onderzoekt waarom de opmars van de tijdelijke verhuur van woonruimte in Nederland tot nu toe niet heeft geleid tot enig maatschappelijk debat, bespreekt de weinige wel aanwezige gegevens en stelt een onderzoeksagenda voor om uit te vinden hoe vaak precair huren voorkomt, en waarom.

Ik nam zelf het voortouw in het uitvoeren van deze agenda in Hoofdstuk 4 *Tijdelijke huurcontracten in Nederland: van pragmatisch beleidsinstrument tot structurele woningmarkthervorming*. Hier probeer ik crachter te komen hoe de verschuiving naar tijdelijke huurcontracten tot stand is gekomen. Om deze vraag te beantwoorden, heb ik beleidsdocumenten, media-uitingen en parlementaire archieven

en waarom doet dit ertoe?, de inleiding van het proefschrift, wordt de context van het recente Nederlandse huisvestingsbeleid geschetst. Terwijl gedurende bijna de gehele twintigste eeuw de meerderheid van de Nederlanders huurde, is vanaf het begin van de jaren negentig het idee leidend geworden dat woningen met een geregleerde huur ('sociale huurwoningen') alleen bestemd moeten zijn voor een kleine groep mensen die zich niet op de vrije markt kunnen redden. Hieruit vloede aanpassing van de regels omtrent huren voort. Dit zorgde ervoor dat verhuurders veel woningen met een geregleerde huur hebben kunnen omzetten in woningen met ongeregleerde huren. Ook de huren van de overblijvende geregleerde huurwoningen worden steeds hoger.

Deze ontwikkelingen hangen samen met de huidige Nederlandse politiek, die gebaseerd is op het meritocratische en neoliberale gedachtegoed. In een meritocratie wordt het gezien als rechtvaardig wanneer maatschappelijke posities worden gebaseerd op prestaties. De randvoorwaarde hierbij is dat kansen voor zelfontwikkeling gelijk zijn voor iedereen, om te beginnen door gelijke onderwijskansen. Neoliberalisme gaat ervan uit dat de maatschappij het meest gediend is bij een vrije markt, waarbij de overheid alleen ingrijpt om ervoor te zorgen dat de randvoorwaarden voor alle partijen gelijk zijn. Het ligt in het verlengde van het meritocratische idee dat de woonsituatie de verdiende sociale status moet weerspiegelen, terwijl vanuit liberaal oogpunt woningen het best gebouwd en verdeeld kunnen worden door het marktmechanisme.

Ik beargumenteer dat de voortdurende liberalisatie van de Nederlandse huurmarkt, aan de hand van de gecombineerde meritocratische en neoliberale ideologie, resulteert in voortdurende precarisatie. Het afschaffen van bescherming voor huurders op het gebied van huuropzegging, huurverhoging en onderhoud ondergraft de bestaanszekerheid. Alhoewel de mensen die het minste hebben het hardst getroffen worden, treft het veranderende beleid iedereen, niet alleen achterstandsgroepen. Als we kijken naar hoe het in het Verenigd Koninkrijk is gegaan, dan zien we dat de introductie van tijdelijke huurcontracten er snel in resulteerde dat ze de norm werden. Wanneer we dit inzicht combineren met de recente ervaringen in Nederland, dan stel ik vast dat het huidige Nederlandse woon-

geanalyseerd. Ik concludeer dat een periode van langzame technologische uitbreidingen tot een omslagpunt leidde. Toen dit eenmaal was bereikt, werden tijdelijke huurcontracten niet langer gezien als oplossingen voor specifieke problemen, maar werden ze als een aantrekkelijk doel op zichzelf beschouwd.

Hoofdstuk 5 gaat aan de slag met een ander belangrijk probleem dat in de onderzoeksagenda werd geïdentificeerd. De vragen zijn vervat in de titel: *Onzeker wonen in Amsterdam: wie huurt er met een tijdelijk huurcontract, en waarom?* Het doel van het hoofdstuk, dat ik samen met Clara Mulder schreef, is om inzicht te krijgen in de kenmerken van mensen die met een tijdelijk contract huren, en ook om te voorzien in een nulmeting teneinde de verschuiving naar meer tijdelijke huurcontracten over de tijd empirisch te kunnen vast te stellen. We gebruiken de WIA dataset (Wonen in Amsterdam), die gebaseerd is op een tweejarige enquête onder een steekproef van Amsterdamse huishoudens, voor multinomiale logistische regressieanalyses. Het blijkt dat de meerderheid van de jongvolwassenen in de leeftijdscategorie 18-23 jaar in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft. Ook studenten, mensen met een Westerse migratieachtergrond en mensen die moesten verhuizen omdat hun vorige woning te duur was of omdat hun huurcontract werd opgezegd, hebben een grotere kans op een tijdelijk huurcontract.

Precaire huurovereenkomsten kunnen resulteren in gedwongen verhuizen. Maar gedwongen verhuizen overkomt ook huurders met (schijnbaar) zekerder contracten. In Amsterdam, tussen 1997 en 2015, werden veel bewoners van betaalbare huurwoningen uit hun huis gedreven door het beleid van overheidsgestuurde gentrificatie, in goed Nederlands ook wel veruypping genoemd, wat onderdeel was van het landelijke stedelijke vernieuwingsbeleid. In Hoofdstuk 6, genaamd *Gedwongen verhuizen door inspraak*, focus ik op hoe zulke gedwongen verhuizingen werden gelegitimeerd. Ik concludeer, gebaseerd op uitgebreid etnografisch veldwerk, dat burgerparticipatie bestuurders voorziet van een platform om hun standpunt op te leggen, in een context van grote machtsasymmetrieën, terwijl alternatieven worden gemarginaliseerd en tegenstand wordt gedisciplineerd.

In de conclusie; Hoofdstuk 7 *De precarisatie van het huren in Nederland*, keer ik terug naar de onderzoeksvraag; *in hoeverre wordt huren in*

Nederland minder zeker, of, in andere woorden meer precair, en hoe manifesteert deze precarisatie zich? Gebaseerd op de voorgaande hoofdstukken, zal het de lezer niet verbazen dat volgens mij huren in Nederland in belangrijke mate meer precair wordt. De opeenvolgende invoering van telkens nieuwe tijdelijke contractvormen gaan zeer snel (Hoofdstukken 3 en 4), evenals de aanhoudende stijgende huurverhogingen en de stijgingen van de aanvangshuren (Hoofdstuk 1). 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 (Hoofdstuk 2). Sinds 2013 is een expliciet ideologisch vertoog aanwezig, waarin tijdelijke huurcontracten nu worden verdedigd als aanjager van structurele hervorming van de huizenmarkt (Hoofdstuk 4). Empirisch bewijs toont aan dat de meerderheid van de jonge volwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft, in plaats van een permanent contract of eigenaar van een woning (Hoofdstuk 5).

Ik stel dat dit proces van toenemende precariteit van de Nederlandse huursector, oftewel precarisatie, zich tegelijkertijd manifesteert door drie processen. Het meest concrete en makkelijk te herkennen proces is dat van de voortdurende wettelijke verruiming van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur. Hoofdstuk 4 legt vast hoe in de afgelopen decennia het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten als een technisch beleidsinstrument voor het oplossen van verschillende problemen op de woningmarkt, leidde tot steeds meer uitzonderingen op de norm van het vaste huurcontract. Dit leidde tot een stroomversnelling, waardoor in 2016 het tijdelijke huurcontract voor twee jaar werd ingevoerd, waar geen beperkende voorwaarden aan verbonden zijn. Dit vormde de eerste generieke afwijking van de norm van het vaste huurcontract in de moderne Nederlandse geschiedenis, en dit was een ontwikkeling die ik zelf niet had voorzien toen ik aan dit onderzoek begon.

Dit proces van de wettelijke verruiming is makkelijker te observeren dan het tweede proces, dat van het niet handhaven van regels. Hierbij gaat het erom dat de dagelijkse realiteit van het huren in Nederland niet overeenkomt met hoe beleidsmakers en politici aannemen/stellen dat deze eruit ziet. Alhoewel de Nederlandse huurbescherming in

tract van twee jaar, zou een stap in de goede richting zijn.

Voor nu is de trieste conclusie van dit proefschrift, dat wat betreft het onzekerder worden van het huren in Nederland, het ergste waarschijnlijk nog moet komen. Ik voorzie dat de stille verschuiving zal doorgaan, waardoor huren een onaantrekkelijk alternatief wordt, maar tegelijkertijd de enige optie voor diegenen die niet de mogelijkheid hebben om te ontsnappen naar de grotere zekerheid van een koopwoning. Ik hoop dat op de een of andere manier, dit proefschrift mensen helpt het belang en de urgentie van bestaanszekerheid in het wonen in te zien, en de impact van onzeker huren op het leven van mensen te begrijpen.

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

Het derde proces van precarisatie is de openlijke discursieve verschuiving van de recente decennia waarbij de publieke opinie zich steeds meer tegen het huren keert, oftewel de veranderde morele connotatie van het huren. Na decennia van stimuleren van het eigenwoningbezit, en het benadrukken dat 'woningcorporaties zich weer zouden moeten gaan toeleggen op hun kerntaak', wordt huren in toenemende mate gezien als iets negatiefs. Huren wordt neergezet als iets waar je maar kort mee te maken zou moeten hebben, als een stap in de richting van het kopen van een huis. 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. Het ligt voor de hand dat de drie verschillende processen elkaar beïnvloeden en versterken: de wettelijke verruimingen leiden tot verandering in de praktische realiteit en het vertoog rondom huren, terwijl dat laatste op zijn beurt weer de wettelijke verruiming kan aanjagen.

Meer onderzoek naar het onzekerder worden van het huren in Nederland is dringend nodig, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. Op het moment wordt bijvoorbeeld nergens bijgehouden hoeveel tijdelijke huurcontracten er in Nederland zijn. De verruimingen van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo'n rap tempo op, dat het niet mogelijk is dat de wetswijzigingen gebaseerd zijn 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 teruggedraaien van de recente verruimingen, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcon-

Carla Huisman (RUG): Tijdelijke huurcontracten boeken terreinwinst op de huurwoningmarkt

Geplaatst door *CorporatieMedia* op vrijdag 24 januari 2020



Steeds meer huurders krijgen te maken met tijdelijke huurcontracten. Opvallend, omdat dit type contract zo'n twintig jaar geleden nog amper voorkwam in Nederland. Welk effect heeft dit fenomeen en hoe wenselijk is dat eigenlijk? Carla Huisman, nu postdoctoraal onderzoeker aan de TU Delft, deed aan de Rijksuniversiteit Groningen onderzoek naar de trend: "Er vindt een stille verschuiving naar tijdelijkheid plaats en over de gevolgen ervan is nog maar weinig bekend."

Alle 'niet vaste huurcontracten' vallen volgens Carla onder de noemer tijdelijk huurcontract. De opkomst van deze soort contracten noemt ze een stille verschuiving die desondanks onder de radar blijft. "Ik ben zelf woononderzoeker en merkte anekdotisch dat steeds meer mensen hiermee te maken kregen. Maar deze verandering was vervolgens niet terug te zien in de statistiek."

Slechte registratie

Daarom besloot Carla dieper in het fenomeen te duiken, maar ook tijdens haar onderzoek bleek het lastig cijfers te vinden over de opmars. Zo waren er in 2017 bij woningcorporaties zo'n 80.000 tijdelijke huurcontracten volgens het CBS, maar is dat volgens Carla slechts een onderschatting: "Je merkt namelijk dat de registratie van dit soort contracten slecht is waardoor het werkelijke aantal waarschijnlijk hoger ligt. Ook is de hoeveelheid niet bekend bij andere organisaties, zoals Aedes of in het WoON-onderzoek. Wanneer je kleiner kijkt en je inzoomt op één stad of doelgroep, kun je soms wel cijfers vinden. In mijn proefschrift is bijvoorbeeld gekeken naar Amsterdam en daar zie je dat de meerderheid van jongeren tussen de 18 en 23 jaar - dus niet alleen studenten - een tijdelijk huurcontract hebben."

Zekerheid in wonen

Waar vaak als reden gegeven wordt dat tijdelijke contracten helpen de doorstroming te bevorderen in een vastzittende markt, ligt de realiteit volgens Carla genuanceerder. "Neem studenten als voorbeeld. Er wordt vaak gedacht 'een tijdelijk contract hoort er voor hen bij'. Maar het is vaak niet zo dat ze direct na hun studie een woning kunnen krijgen."

Daarnaast is het hebben van woonruimte een levensbehoefte. "Daardoor hebben mensen behoefte aan zekerheid in hun wonen. Wanneer je niet weet wanneer je uit je woning moet, of wat er überhaupt gaat gebeuren wanneer je contract afloopt, kan dat enorm negatieve gevolgen hebben. Dit geldt voor huurders in de vrije sector, in de sociale sector én bij studenten."

Afstappen van traditie

De verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten is een opmerkelijke, meldt Carla in haar onderzoek. Gedurende het grootste gedeelte van de twintigste eeuw - toen het overgrote deel van de populatie haar huis huurde - had iedereen een vast contract. "Dit gaf huurders sterke huurdersrechten: ze konden alleen uit huis worden gezet wanneer er sprake was van grote overlast of verzaking van huurbetaling. Ook kon de huur niet meer worden verhoogd dan jaarlijks was toegestaan en stond de huurprijs bij het afsluiten van het contract vast."

In de afgelopen decennia stapte Nederland echter langzaam van vaste contracten af. Waar het begon met de tijdelijke huisvesting van studenten, zijn de invoering van anti-kraakcontracten en

de nieuwe Woningwet enkele andere voorbeelden. Het omslagpunt volgens Carla was echter de lobby van Amsterdamse woningcorporaties voor tijdelijke huurcontracten. "Stadgenoot begon hiermee, maar kreeg al snel bijval van andere corporaties. Ze bepleitten dat jongere huurders alleen een huis konden krijgen voor maximaal vijf jaar, waarbij het de bedoeling was dat ze later een huis konden kopen of een sociale huurwoning in een buitenwijk konden krijgen. Dit is echter geen oplossing voor een probleem, maar slechts het normaliseren van zo'n tijdelijk contract."

Dwangmiddel

Waar het begon met contracten voor vijf jaar, ziet Carla de lengte steeds korter worden. "Particuliere verhuurders mogen nu contracten voor twee jaar afsluiten, wat in de praktijk gebruikt wordt als een soort 'proeftijd' waarin de huurder zich moet bewijzen als 'goede huurder'. Vindt de huisbaas je lastig, dan wordt het contract niet verlengd. De verslechtering van huurdersrechten zie je ook terug in 2018 toen Amsterdamse woningcorporaties zeiden dat woonrecht inhoudt dat je ergens woont, maar niet per se in hetzelfde huis. Wanneer je van gezinssamenstelling of baan verandert, kun je dus gedwongen worden om je huis te verlaten. Huurders moeten zich daardoor continu bewijzen of ze wel recht hebben op hun woning."

Tweespplitsing

"Overigens is het opvallend dat het vooral stedelijke corporaties zijn die opschuiven naar dit 'Engelse model'," vertelt Carla. "Aan de andere kant van het spectrum zie je dat sommige - vaak kleine en landelijke - corporaties zich tegen de trend verzetten. Zij lijken het motto te hebben dat er altijd een grote groep mensen aangewezen zal zijn op sociale huurwoningen, en dat het belangrijk is dat die groep een woning heeft waar ze zich thuis kunnen voelen."

Tijdelijke werkcontracten

Volgens Carla is er een goede vergelijking te maken met de banenmarkt. "Daar zie je de laatste jaren ook een opkomst van tijdelijke contracten. Maar ook daar leidt dat niet per se tot meer werk, maar juist tot meer onzekerheid voor de werknemers. Het opmerkelijke is dat over die verandering wel veel bekend is, maar over tijdelijk huren niet. Daarnaast zie je ook een combinatie van de twee trends, waardoor mensen een tijdelijk huur- én werkcontract hebben en zo dubbel zoveel risico lopen."

Stille verschuiving

Hoe kan het dat er sprake is van een stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten? Volgens Carla is het gebrek aan cijfers een belangrijke reden. "Daarnaast worden zittende huurders ontzien door de trend en worden de nieuwe contracten vrijwel uitsluitend aangeboden aan nieuwe huurders. Dit zijn vaak jonge mensen die niet anders gewend zijn. Ze denken dat het huren tijdelijk is en hopen later een woning te kopen. Als laatste zijn huurders in Nederland niet sterk vertegenwoordigd. Er zijn weinig mensen verenigd in de Woonbond. Daardoor is het lastig een vuist te maken of een trend waar te nemen."

Engels model

Waar Nederland niet bekend staat om tijdelijke huurcontracten, doen andere landen als de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk dat wel. "Dit model is vooral in Angelsaksische landen erg populair. Vooral Engeland is voor ons een goed voorbeeld, omdat daar vroeger hetzelfde model werd gebruikt als in Nederland. Tussen 1980 en 1995 zijn de Engelsen daarvan afgestapt, vrijwel alles werd tijdelijk, en het opmerkelijke is dat er nu gelobbyd wordt om terug te gaan naar het oude model. Die stap terug komt bijvoorbeeld door de economische crisis. Mensen komen erachter dat ze na het huren van een huis geen woning kunnen kopen. Er zijn te weinig koopwoningen en de prijzen zijn te hoog, waardoor ze gedwongen worden om te blijven huren middels tijdelijke contracten."

Doemscenario

Voor een 'doemscenario' met enorm hoge huurprijzen en korte contracten - zoals in bijvoorbeeld Londen het geval is - hoeven we ons volgens Carla voorlopig nog geen zorgen te maken. "Het is immers een ander land met een andere cultuur. Maar het is wel belangrijk om je te beseffen dat er momenteel een stille verandering in Nederland plaatsvindt. En omdat je ziet dat Engeland de beweging terug wil maken, is het belangrijk goed na te gaan of tijdelijke huurcontracten wel een goede ontwikkeling zijn."

Vrije sector

Waar de sociale huursector heeft gelobbyd voor tijdelijke huurcontracten, pikt de vrije huursector daarvan de vruchten mee. "Als je opnieuw Amsterdam als voorbeeld neemt, zie je dat daar vrijwel alle verhuurders in de vrije sector alleen nog maar gebruikmaken van tijdelijke contracten. Hierdoor kunnen ze bij elke nieuwe huurder een hogere prijs vragen. In de sociale sector gebeurt dat niet, maar worden de contracten vaker aangeboden aan een bepaalde doelgroep zoals jongeren en studeren."

Bekendheid

Is het - mede daardoor - wel mogelijk om de geest weer terug in de fles te krijgen? Volgens Carla speelt de bekendheid van de verschuiving daarin een belangrijke rol. "Er is nu eenmaal weinig bekend over de tijdelijke huurcontracten. Het is doorgevoerd, het wordt steeds meer gebruikt, maar er is maar weinig bekend over wat het effect is op de beschikbaarheid van woningen, de economische en psychologische gevolgen van huurders en hoe veel tijdelijke contracten er eigenlijk zijn. Daarom is het belangrijk dat hier aandacht aan geschonken wordt, zodat vastgoedorganisaties beter overwogen beslissingen kunnen nemen."

Bewustzijn creëren

Op de vraag wat woningcorporaties kunnen doen om meer bewustzijn te creëren, vertelt Carla: "Het is belangrijk om bewust een beleid hiervoor te ontwikkelen. Monitor bijvoorbeeld hoeveel tijdelijke contracten je gebruikt en wie hier gebruik van maakt. Besef daarnaast dat wanneer je dit gebruikt als oplossing, je goed moet weten welk probleem je ermee denkt op te lossen en of een tijdelijk contract dus wel het juiste antwoord is. Het lijkt nu soms nog lukraak te worden ingezet, en daardoor misschien averechts te werken. Je wilt namelijk dat deze contracten een tijdelijke oplossing zijn voor een groep huurders die er baat bij heeft. Wat je niet wilt is dat het de problemen op de woningmarkt juist vergroot."

Bron: [CorporatieGids Magazine](#), Foto: RUG

Link:

https://www.corporatiegids.nl/nl/nieuws/carla_huisman_rug_tijdelijke_huurcontracten_boeken_terreinwinst_op_de_huurwoningmarkt-5534

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2737

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Milieu en Wonen over de aanstaande evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt (ingezonden 13 maart 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 11 mei 2020).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het bericht «Zorgen over tijdelijke huur van woningen, steeds meer klachten»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe rijmt u de uitspraak van de toenmalig Minister voor Wonen en Rijksdienst bij de behandeling van de wet in 2015: «Het huurcontract voor onbepaalde tijd blijft wat mij betreft de norm»² met de bevinding in het artikel dat het aantal tijdelijke huurcontracten toeneemt?

Antwoord 2

De wet Doorstroming Huurmarkt heeft als doelstelling de flexibiliteit en doorstroming van de huurmarkt te bevorderen. Uitgangspunt is dat bij «reguliere» verhuur contracten voor onbepaalde tijd worden afgesloten. Zo mogen bijvoorbeeld woningcorporaties enkel in bijzondere gevallen een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar aanbieden. Ook brancheverenigingen Vastgoed Belang en IVBN gaven eerder aan dat hun leden er in de regel baat bij hebben om langdurige huurovereenkomsten aan te gaan. Een nieuwe huurder brengt namelijk kosten met zich mee, voor bijvoorbeeld de eindinspecties en mogelijke leegstanddering. Daarnaast zijn er kosten gemoeid bij het inschakelen van een bemiddelaar om een nieuwe huurder te vinden.

¹ <https://nos.nl/artikel/2324123-zorgen-over-tijdelijke-huur-van-woningen-steeds-meer-klachten.html>

² Stenogram wetsbehandeling 1ste termijn Minister: <http://parlisweb/Parlis/document.aspx?id=2a892492-da77-4b74-a0ea-c53117fac815>

Over het gebruik van tijdelijke contracten kan ik, op basis van de monitor tijdelijke verhuur van het CBS⁵, het volgende zeggen. Per 31 december 2018 verhuren particuliere verhuurders en institutionele beleggers 880 duizend woningen. Bij 72 duizend van deze woningen wordt daarbij gebruik gemaakt van een vorm van tijdelijke verhuur. Hiermee is het aandeel tijdelijke contracten bij dat type verhuurders circa 8%. Van de circa 2,2 miljoen woningen die woningcorporaties verhuren, gaat het bij 61 duizend om een vorm van tijdelijke verhuur. Hier betreffen tijdelijke huurcontracten bijna 3% van het totaal.

Het toepassen van tijdelijke huurcontracten kan wel degelijk gewenst zijn in bepaalde situaties. Met de wet Doorstroming huurmarkt 2015 werden bepaalde categorieën huurders, zoals jongeren en grote gezinnen, aangewezen bij wie het huurcontract kan worden beëindigd op het moment dat de huurder niet meer tot die doelgroep behoort. Op deze manier kan de verhuurder de woning weer toewijzen aan een huurder die wel tot de betreffende doelgroep behoort. Dit verhoogt de slagingskans van woningzoekenden binnen deze doelgroepen en bevordert de doorstroming naar passende huisvesting.

Vraag 3, 4 en 7

Bent u van mening dat de wet, anders dan voorzien, heeft bijgedragen aan toegenomen onzekerheid bij huurders over hun woonsituatie zoals naar voren komt in het bericht? Zo ja, kunt u aangeven hoeveel tijdelijke contracten niet worden verlengd? Zo nee, waarom niet?

Heeft de wet tot een toename van het aantal tijdelijke huurcontracten geleid? Zo ja, kunt u aangeven hoeveel extra tijdelijke huurcontracten door de wet tot stand zijn gekomen?

Kunt u aangeven hoeveel tijdelijke huurcontracten uiteindelijk zijn omgezet in vaste huurcontracten? Zo ja, worden er meer of minder tijdelijke huurcontracten omgezet in vaste huurcontracten na invoering van de wet?

Antwoord 3, 4 en 7

Ook voor dat de wet Doorstroming Huurmarkt van kracht was, was het mogelijk om tijdelijk te verhuren, zoals bijvoorbeeld via zogenoemde «campuscontracten» voor studenten. Voorafgaand aan de wet gebruikten verhuurders regelmatig huurovereenkomsten met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (de wetgever dacht bij dit type huurcontracten aan vakantieverhuur). De huurder heeft bij dit type huurovereenkomsten geen huurbescherming en geen huurprijsbescherming. Met de introductie van tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor kamers) is beoogd om verhuurders en huurders bij het sluiten van de huurovereenkomst zekerheid te geven dat het huurcontract na de overeengekomen huurperiode eindigt. Daartegenover staat dat de huurder bij die huurcontracten wel huurprijsbescherming heeft. Dit heeft bijgedragen aan een verbetering van de rechtspositie van huurders. Bij de doelgroepcontracten hebben huurders dezelfde huurprijsbescherming als huurders bij «reguliere» huurcontracten.

Op het moment dat er sprake is van tijdelijke verhuur dient dat aan de voorkant te blijken uit het af te sluiten huurcontract. Een huurder weet dus van tevoren dat het contract tijdelijk is en dat het contract automatisch zal eindigen op de afgesproken datum of wanneer de verhuurder opzegt omdat de huurder niet meer tot een bepaalde doelgroep behoort⁶. In dat geval dient de huurder op zoek te gaan naar andere woonruimte. Ik kan mij voorstellen dat dat niet in alle gevallen makkelijk is en daarom zijn er diverse maatregelen om deze huurders te ondersteunen, zoals de mogelijkheid om de inschrijftijd te behouden of hulp bij het zoeken van een woning.

Uit de monitor tijdelijke verhuur van het CBS over 2018 blijkt dat tijdelijke contracten over het algemeen niet worden verlengd. Van de in 61 duizend tijdelijke contracten (waar alle soorten van tijdelijke verhuur onder vallen) die woningcorporaties sloten werden er 200 verlengd. 1200 contracten werden voortijdig opgezegd door de huurder zelf. Woningcorporaties gebruik

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/26/monitor-tijdelijke-verhuur-2018>

⁶ In dat laatste geval kan alleen de rechter de huur beëindigen wanneer de huurder niet schriftelijk met de huuropzegging door de verhuurder instemt.

tijdelijke contracten met name voor de doelgroep studenten. Op het moment dat zij niet meer tot de doelgroep behoren, wordt het contract beëindigd. De woningen blijven dan beschikbaar voor de specifieke doelgroep. Van de 18 duizend contracten die institutionele beleggers sloten werden er 1200 verlengd en werden er 900 voortijdig door de huurder beëindigd. De 54 duizend tijdelijke contracten die particuliere verhuurders sloten werden vrijwel niet verlengd. Deze verhuurders gebruiken tijdelijke contracten met name voor specifieke doelgroepen en daarnaast in het kader van leegstand-beheer (naast het gebruik van tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor kamers). Een vergelijking met tijdelijke contracten voordat de wet Doorstroming Huurmarkt van kracht was, is lastig te maken. Met de wet zijn verschillende vormen van tijdelijke huurcontracten geïntroduceerd die eerder niet bestonden en waarvan dus ook geen gebruik kon worden gemaakt. Omdat dergelijke tijdelijke contracten niet bestonden konden ze simpelweg ook niet worden opgezegd (doelgroepcontracten) of verlengd naar onbepaalde tijd (tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor kamers).

Vraag 5

Kunt u aangeven of de invoering van de wet geleid heeft tot een toename in het aanbod van huurwoningen?

Antwoord 5

In de evaluatie van de wet Doorstroming huurmarkt zal ik verder aandacht aan de toename van het aanbod van huurwoningen na invoering van de wet.

Vraag 6

Kunt u per groep huurders (studenten, starters, ouderen) aangeven hoe vaak een tijdelijk huurcontract wordt gehanteerd?

Antwoord 6

Ik kan niet aangeven hoe vaak er een tijdelijk contract wordt aangeboden aan starters en ouderen. Starters zijn geen aangewezen doelgroep op basis waarvan het huurcontract kan worden beëindigd als zij niet meer tot die doelgroep behoren. Ik beschik daardoor niet over specifieke cijfers over deze groepen.

Van studenten (alsmede promovendi, jongeren en grote gezinnen) zijn deze cijfers wel beschikbaar. Deze cijfers zijn afkomstig uit de eerder aangehaalde monitor tijdelijke verhuur van het CBS.

	Huurcontracten afgesloten door corporaties	Huurcontracten afgesloten door bedrijven	Huurcontracten afgesloten door particulieren
Studenten	36,9	5,9	14,4
Promovendi	0,7	-	-
Jongeren	3,3	1,6	-
Grote gezinnen	0	0,1	-

x 1.000

Vraag 8

Bent u op de hoogte van gevallen waarin de tijdelijke huurcontracten worden gebruikt om na de huurperiode een hogere huur op te leggen? Zo ja, kunt u cijfers overleggen in welke mate dit gebeurt?

Antwoord 8

Ik beschik niet over cijfers over deze gevallen en ik kan niet zeggen of, en zo ja in welke mate, dit gebeurt. Een nieuwe huurder heeft, ook bij tijdelijke contracten, wel de mogelijkheid om de huurprijs te laten toetsen bij de Huurcommissie.

Vraag 9

Gezien de toename van het aantal tijdelijke huurcontracten, bent u bereid om de evaluatie die wettelijk verplicht is binnen een termijn van 5 jaar nu al op te starten? Zo ja, bent u bereid om in de evaluatie mee te nemen of de wet heeft geleid tot meer onzekerheid voor huurders? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Op dit moment ben ik reeds begonnen met de voorbereidingen voor de evaluatie, zodat de evaluatie gereed is binnen de termijn van 5 jaar⁷. Hoe de wet wordt ervaren door huurders en verhuurders in de praktijk is een onderdeel van de evaluatie.

Vraag 10

Bent u het ermee eens dat het ontbreken van een registratieplicht voor tijdelijke contracten van commerciële verhuurders leidt tot beperkt zicht op de omvang van het aantal tijdelijke contracten? Zo ja, bent u bereid om te onderzoeken of een registratieplicht voor tijdelijke contracten ingevoerd kan worden?

Antwoord 10

Het CBS onderzoekt via de eerdergenoemde monitor voor tijdelijke verhuur hoeveel tijdelijke huurcontracten er worden gesloten. Op dit moment heb ik geen aanleiding om te veronderstellen dat de daarin genoemde cijfers niet kloppen. Een registratieplicht acht ik daarom nu niet nodig, mede gezien de administratieve lastenverzwaring die dit met zich mee zou brengen.

Vraag 11

Bent u het ermee eens dat huurders bescherming verdienen tegen malafide pandjesbazen? Zo ja, bent u bereid toezicht te intensiveren op personen en/of bedrijven die zich schuldig maken aan het uitknippen van huurders door misbruik te maken van de onzekerheid over de verlenging van het huurcontract?

Antwoord 11

In 2018 is gezamenlijk met vertegenwoordigende partijen uit de sector, huurders en gemeenten de aanpak Goed Verhuurderschap gestart. In dat kader wordt door middel van pilots kennis opgedaan en gedeeld met alle belanghebbenden en wordt een wettelijke grondslag uitgewerkt voor gemeenten om excessen tegen te gaan en malafide verhuurders aan te pakken. Kern is dat een lokale aanpak van malafide verhuurders zo gericht moet kunnen worden dat deze goed aansluit bij de lokale problematiek die van gemeente tot gemeente verschilt. In gesprek met gemeenten onderzoek ik daarom welke elementen onder zo'n lokale aanpak zouden kunnen vallen. Specifiek voor het gebruik van contractvormen is de bestaande wetgeving leidend. Als partijen een tijdelijke overeenkomst willen aangaan dient dat te blijken uit het huurcontract. De verhuurder dient vervolgens bij tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor woningen en maximaal 5 jaar voor kamers 1 tot 3 maanden voor het verstrijken van de overeengekomen huurtermijn de huurder schriftelijk over de afgesproken einddatum van het huurcontract te informeren. Als de verhuurder dat niet doet wordt het contract van rechtswege verlengd tot een huurcontract voor onbepaalde tijd («regulier huurcontract») en heeft de huurder volledige huurbescherming. Binnen de termijnen die de wet stelt dient de verhuurder dan ook duidelijkheid te verschaffen over het eindigen of verlengen van het tijdelijk contract. Bij de zogenoemde doelgroepcontracten kunnen verhuurders alleen de huur opzeggen als de huurder niet meer tot de betreffende doelgroep behoort. Daarbij moet de verhuurder de wettelijke opzegtermijn⁸ in acht nemen.

⁷ Voor 1 juli 2021.

⁸ Minimaal 3 maanden en voor elk jaar dat de huurder de woonruimte in gebruik heeft gehad een maand erbij, tot een maximum van in totaal zes maanden.

Vraag 12

Deelt u de opvatting dat zekerheid voor huurders essentieel is en een woning niet alleen een stapel stenen is maar een thuis? Zo ja, bent u bereid te onderzoeken in welke mate een aanscherping van de wet, door tijdelijke contracten in te perken, kan leiden tot een afname van een aaneenschakeling van tijdelijke huurcontracten en de bevordering van vaste huurcontracten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 12

Ik deel de mening dat een woning meer is dan een stapel stenen. Daarom is reguliere verhuur (verhuur voor onbepaalde tijd) nog steeds de norm. Dat neemt niet weg dat het in bepaalde gevallen passend is om een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten. Bijvoorbeeld als de verhuurder zonder de mogelijkheid van tijdelijke verhuur niet tot verhuur van de woonruimte zou zijn overgegaan of niet aan de betreffende doelgroep. Naast de eerdergenoemde doelgroepcontracten kan er bijvoorbeeld ook gedacht worden aan tijdelijke huurcontracten voor spoedzoekers die in een flexwoning gaan wonen.

Het is daarbij zo dat een tijdelijk huurcontract van 2 jaar of korter (zelfstandige woning) of 5 jaar of korter (onzelfstandige woning) niet nogmaals kan worden verlengd met een tijdelijke periode wanneer het dezelfde huurder betreft. Het is alleen mogelijk om te verlengen met een contract van onbepaalde tijd. Een aaneenschakeling van tijdelijke contracten is dus juridisch niet mogelijk.

Het kan wel gebeuren dat een huurder bijvoorbeeld eerst een tijdelijk contract heeft gehad als student en daarna voor een andere woning, bijvoorbeeld als promovendus, ook een doelgroepcontract aangeboden krijgt. Het idee hierachter is dat dergelijke woningen en/of kamers beschikbaar blijven voor die specifieke doelgroep. De huurder die afgestudeerd of gepromoveerd is wordt geacht door te stromen.

Ik wil de evaluatie gebruiken om verder inzicht te krijgen of de wet de beoogde doelstellingen behaalt en of er geen sprake is van ongewenste neveneffecten. Ook kan dan worden gezien of- en zo ja op welke punten, het wenselijk is om de wet aan te passen.

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1877

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Milieu en Wonen over de opmars van tijdelijke huurcontracten en de gevolgen daarvan (ingezonden 28 januari 2020).

Antwoord van Minister **van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 2 maart 2020).

Vraag 1

Deelt u de opvatting van uw voorganger dat tijdelijke huurcontracten niet de norm mogen worden, of zoals uw voorganger zei in een debat: «Ik deel absoluut de notie die eigenlijk iedereen uitsprak: een huurcontract voor onbepaalde tijd is de norm, dat is de standaardregel»?¹

Antwoord 1

Ja, bij reguliere verhuur is een huurcontract voor onbepaalde tijd de norm. Met de aanpassing van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 is destijds niet beoogd afbreuk te doen aan de bestaande praktijk, maar een aanvullend instrument aan te bieden om zo in te spelen op de behoefte aan de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren. Deze behoefte was er in uiteenlopende gevallen, bleek uit gesprekken met meerdere partijen. Er kan hierbij onder andere worden gedacht aan huurdersgroepen zoals arbeidsmigranten, mensen die begeleid wonen of mensen die net gescheiden zijn. Met tijdelijke huurovereenkomsten kregen verhuurders meer mogelijkheden om die specifieke doelgroepen te bedienen.

Vraag 2

Op welke manieren stimuleert u verhuurders om de norm van huurcontracten voor onbepaalde tijd (de standaardregel) te hanteren, en waar blijkt dit uit?

¹ Handelingen Tweede Kamer, Wet Doorstroming Huurmarkt 2015, 2 februari 2016.

Antwoord 2

Woningcorporaties mogen geen tijdelijke huurcontracten van 2 jaar of korter aanbieden aan reguliere huurders, maar alleen aan een aangewezen groep huurders². De norm bij woningcorporaties bij reguliere verhuur is verhuren voor onbepaalde tijd. Daarnaast kunnen woningcorporaties, net als andere verhuurders, gebruik maken van de zogenoemde doelgroepencontracten indien zij woningen voor die betreffende doelgroepen (bijv. studenten, jongeren of grote gezinnen) hebben bestemd en beschikbaar willen houden. Vastgoed Belang en IVBN geven aan dat leden met name huurcontracten voor onbepaalde tijd aanbieden. Zij benadrukken dat het sluiten van tijdelijke contracten een risico op leegstand met zich meebrengt omdat een verhuurder op zoek dient te gaan naar een nieuwe huurder. Daarnaast zijn er kosten gemoeid bij het vinden van een nieuwe huurder. Hierbij kan worden gedacht aan kosten die een makelaar in rekening brengt voor de bemiddeling en het opstellen van een nieuw huurcontract en kosten die zijn gemoeid met de voor- en eindinspectie van de woning.

Vraag 3

Hoe is het mogelijk dat, wanneer tijdelijke huurcontracten niet de norm mogen worden, maar liefst 93% van de nieuwe verhuringen in 2018 van woningcorporatie De Key bestaat uit tijdelijke huurcontracten, terwijl het overgrote deel van hun woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen? Kunt u uw antwoord toelichten?³

Antwoord 3

In Amsterdam is in de prestatieafspraken van 2015 – 2019 afgesproken dat woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisatie(s) jongeren een kans willen bieden op een zelfstandige huurwoning door te zorgen voor voldoende aanbod. In de prestatieafspraken 2020–2023 is jongerenhuisvesting opnieuw een aandachtspunt.

De Key heeft in haar beleid bijzondere aandacht aan het huisvesten van studenten en jongeren. In 2018 heeft de Key voornamelijk doelgroepencontracten gesloten met jongeren en studenten⁴. Deze huurovereenkomsten kunnen worden opgezegd op het moment dat de huurder niet meer tot deze specifieke doelgroep behoort. Hiermee blijft de woonruimte beschikbaar voor de doelgroep waarvoor deze is bestemd.

Dit zijn andere (tijdelijke) huurovereenkomsten dan huurovereenkomsten voor maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) respectievelijk maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen (kamers), zoals die onder vraag 2 worden besproken. In de prestatieafspraken hebben de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisatie(s) afgesproken dat in 2021 het effect en functioneren van de jongerencontracten wordt geëvalueerd.

Doordat jongeren en studenten (veel) sneller verhuizen dan reguliere huurders, komen voor jongeren en studenten bestemde woningen frequenter vrij en zijn daardoor gemiddeld genomen veel van de nieuw aangegane overeenkomsten een tijdelijk huurcontract. Reguliere huurders van de Key huren gemiddeld 30 jaar een woning, aldus de Key.

Vraag 4

Hoeveel tijdelijke huurcontracten voor nieuwe verhuringen zijn er in 2017, in 2018 en in 2019 in ons land afgesloten? Kunt u dit uitsplitsen naar de sociale huursector en de vrije huursector, en per jaar en per type tijdelijk contract weergeven?

² Deze aangewezen groep huurders bestaat uit:

- (internationale) studenten of arbeidsmigranten,
- huurders die vanwege sloop/nieuwbouw tijdelijk in een andere woning moeten wonen
- huurders in de noodopvang, en
- huurders met wie de woningcorporaties een tweede of laatste kans-huurovereenkomst of een tijdelijk huurcontract met woonbegeleiding aangaat.

³ Jaarverslag De Key 2018, <http://www.jaarverslagdekey2018.nl>

⁴ Jaarverslag De Key 2018, <http://www.jaarverslagdekey2018.nl>

Antwoord 4

In 2017 is een eerste onderzoek gedaan naar het gebruik van tijdelijke huurcontracten onder particuliere verhuurders. Dit zag op verhuurderheffingplichtige verhuurders waardoor een deel van verhuurders werd gemist. In 2018 is deze ontbrekende groep wel betrokken en in 2019 is gewerkt aan verbetering van de onderzoeksopzet, waardoor in 2019 betrouwbare informatie over het gebruik van tijdelijke huurcontracten beschikbaar is gekomen. De uitkomsten van het onderzoek heeft het CBS op haar website gepubliceerd.⁵ Men dient deze cijfers, gezien de beperkingen van eerdere onderzoeken, als nulmeting te zien.

In zijn algemeenheid valt over het gebruik van tijdelijke huurcontracten het volgende te zeggen. Per 31 december 2018 verhuren particuliere verhuurders en bedrijven, niet zijnde woningcorporaties, 880 duizend woningen. Bij 72 duizend van deze woningen gaat het om een vorm van tijdelijk verhuur. Hiermee is het aandeel tijdelijke contracten bij dat type verhuurders ca. 8%. Van de 2,21 miljoen die door woningcorporaties verhuren, gaat het bij 61 duizend om een vorm van tijdelijke verhuur. Hier betreft tijdelijke huurcontracten bijna 3% van het totaal. Het CBS zal het gebruik van tijdelijke huurcontracten het komende jaar verder monitoren.

Vraag 5

Is er sprake van een slechte of onvoldoende registratie van het aantal tijdelijke huurcontracten en zijn de aantallen bij het CBS een onderschatting? Zo ja, hoe wordt dat verbeterd?⁶

Antwoord 5

Zoals weergegeven in het voorgaande antwoord heeft het CBS het onderzoek op een aantal punten verbeterd ten opzichte van de eerdere onderzoeken. Vooralsnog is er geen aanleiding om aan te nemen dat het CBS de huidige cijfers onderschat en ga ik uit van de juistheid van deze cijfers.

Vraag 6

Ziet u ook een afname van de duur van tijdelijke huurcontracten en wat is uw mening daarover, met name gezien in het licht van groeiende onzekerheid door tijdelijke arbeidscontracten en woningnood op veel plaatsen in het land? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6

Ik beschik niet over gegevens waaruit ik een afname van de duur van tijdelijke huurcontracten kan constateren. Vanuit het licht van een verhuurder gezien is het ook niet per definitie wenselijk om de duur van huurcontracten te verkorten, omdat een verhuurder dan sneller op zoek zou moeten gaan naar een nieuwe huurder met de bijbehorende kosten van dien. Overigens kunnen huurders er baat bij hebben dat een gedeelte van de woningen met tijdelijke huurcontracten wordt verhuurd en daardoor sneller vrijkomen; bijvoorbeeld spoedzoekers zoals mensen die na een relatiebreuk een andere woning zoeken of arbeidsmigranten en kenniswerkers.

Vraag 7

Hoe verhoudt de groei van het aantal tijdelijke huurcontracten zich tot de primaire levensbehoefte van mensen voor betaalbare woonruimte en de verantwoordelijkheid die de overheid voor voldoende woonruimte draagt? Kunt u uw antwoord toelichten?⁷

Antwoord 7

De Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 heeft als doelstelling de doorstroom op de huurmarkt te bevorderen en daarmee het aanbod te vergroten. Het vergroten van het aanbod en een mogelijkheid bieden om een huurcontract te sluiten voor (al dan niet) tijdelijke verhuur en de daarmee gepaard gaande doorstroming, kan voor huurders die snel op zoek zijn naar een (tijdelijke)

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/26/monitor-tijdelijke-verhuur-2018>

⁶ https://www.corporatiegids.nl/nl/nieuws/carla_huisman_rug_tijdelijke_huurcontracten_boeken_terreinvinst_op_de_huurwoningmarkt-5534

⁷ De Nederlandse Grondwet, artikel 22.

woning een goede oplossing bieden. Verhuurders die voorheen niet de mogelijkheid hadden om tijdelijk te verhuren, hebben die mogelijkheid na de aanpassing van de wet wel. Hierdoor zouden zij eerder genegen kunnen zijn om over te gaan tot verhuur, waardoor het huuraanbod wordt vergroot en meer woningen beschikbaar blijven voor reguliere huurders. Bij tijdelijke huurcontracten geldt dezelfde huurprijsbescherming als bij huurcontracten voor onbepaalde tijd. Zo hebben alle huurders het recht om binnen de eerste zes maanden van het huurcontract de huurprijs laten toetsen bij de Huurcommissie. Bij tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar mag dat zelfs tot zes maanden na het einde van dat huurcontract. Dat neemt niet weg dat ik het belangrijk vind om in de evaluatie van de Wet Doorstroming huurmarkt 2015 aandacht te hebben voor de effecten voor huurders en verhuurders over deze tijdelijke huurcontracten.

Vraag 8

Bent u bereid onderzoek te doen naar de effecten van (de groei van) tijdelijke huurcontracten op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, alsmede naar de economische en psychologische gevolgen voor huurders en/of woningzoekenden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Ik ga de Wet Doorstroming huurmarkt 2015 binnenkort evalueren. De start van de onderzoeken voor de evaluatie van de wet staan voor de tweede helft van 2020 gepland, zodat ik de Kamer voor 1 juli 2021 over de uitkomsten daarvan kan informeren. Ik wil deze evaluatie gebruiken om verder inzicht te krijgen of de wet de beoogde doelstellingen behaalt en of er geen oneigenlijk gebruik optreedt. De ervaringen van huurders zullen ook worden meegenomen in deze evaluatie.

Vraag 9

Deelt u de mening dat juist ten tijde van een wooncrisis huurders beschermd moeten worden en niet minder bescherming moet worden geboden, zoals gebeurt met tijdelijke huurcontracten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u de huurder met een tijdelijk contract meer huur(prijs)bescherming bieden?

Antwoord 9

Voorafgaand aan de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 gebruikten verhuurders regelmatig huurovereenkomsten met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is. De huurder heeft bij dergelijke huurovereenkomsten geen huurbescherming en huurprijsbescherming. Dit was onwenselijk. Mede in het licht hiervan zijn de tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor kamers geïntroduceerd. Met deze tijdelijke huurovereenkomsten heeft de verhuurder vooraf de zekerheid dat het huurcontract na het einde van de afgesproken huurperiode eindigt (mits hij de huurder tijdig schriftelijk aan de einddatum herinnert), maar heeft de huurder wel huurprijsbescherming. Bij tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar kan de huurder in plaats van de gebruikelijke termijn van zes maanden na aanvang van die huurovereenkomst zelfs tot zes maanden na afloop van dat tijdelijke huurcontract (ook bij verlenging) de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie laten toetsen (zie ook het antwoord op vraag 7). Bovenstaande wordt ook toegelicht in de reactie op de motie van lid Beckerman c.s.⁸

Vraag 10

Waar kan bijvoorbeeld een hurend, jong gezin in een grote stad naar toe als het tijdelijke huurcontract afloopt, er geen andere betaalbare huurwoningen zijn en een koophuis niet haalbaar is in de huidige overspannen huizenmarkt?

Antwoord 10

Ik herken de zorgen om (snel) een passende en prettige woning te vinden. In de Nationale Woonagenda 2018–2021 hebben we afgesproken om 75 duizend woningen per jaar te realiseren. In de woondeals zijn er regionale afspraken gemaakt die eraan bij moeten dragen om de krapte terug te dringen. Met de

⁸ Kamerstuk 34 652, nr. 27

woningbouwimpuls van 1 miljard euro wordt gewerkt aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Ik heb tot doelstelling dat hiermee meer betaalbare woningen worden gebouwd.

Vraag 11

Bent u bereid het aantal tijdelijke huurcontracten dat een verhuurder mag aanbieden te maximeren, zodat er nooit meer tijdelijke contracten dan huurcontracten voor onbepaalde tijd kunnen worden afgesloten? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 11

Op dit moment ben ik niet voornemens om het aantal tijdelijke huurovereenkomsten te maximeren. Uit de cijfers van het CBS, zoals die blijken uit de Monitor Tijdelijke verhuur en besproken in vraag 4, blijkt dat het overgrote merendeel van de lopende huurovereenkomsten, overeenkomsten voor onbepaalde tijd zijn.

Zoals eerder aangegeven zal ik later dit jaar beginnen aan de evaluatie van de wet. Afhankelijk van die uitkomsten zal ik bezien of er sprake is van oneigenlijk gebruik en of beperkende maatregelen aangewezen zijn.

Vraag 12

Wilt u deze vragen afzonderlijk beantwoorden en niet samenvoegen?

Antwoord 12

Ja.

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-huurwoningen, 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 noodsituatie 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.

Paraf 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:

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de tijdelijke verhuur van onzelfstandige woonruimte.¹

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 onzelfstandige woonruimte* is ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

¹ Dit model kan gebruikt worden voor de verhuur van alle onzelfstandige woonruimte door toegelaten instellingen of andere verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen, zoals bijvoorbeeld voor tijdelijke verhuur aan statushouders.

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

Ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31

2/5

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte

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. 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;²
2. Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte.³

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt de onzelfstandige woonruimte gelegen aan te, en de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde keuken / toilet / doucheruimte / entree / gang(en) / bergruimte met medegebruik van de om het pand 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.
- 1.2 Het recht van gebruik van de hiervoor genoemde voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en de daarin aanwezige voorzieningen komen gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten toe aan huurder en huurders van de andere onzelfstandige woonruimte(n).

² 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.

³ Op grond van de Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad dit in de huisvestingsverordening te bepalen.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

Ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31

3/5

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden met een maximum van personen als woonruimte te dienen.

Artikel 3 De huurperiode

3.1 De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor de bepaalde tijd van jaren⁴ en eindigt derhalve van rechtswege op⁵

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	€
c. waterverbruik	€
d. huismeester / buurtconciërge / flatwacht	€
f. elektra gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	€
e. servicepakket huurdersonderhoud	€
f. glasfonds	€

⁴ De huurovereenkomst kan worden aangegaan voor een duur van (maximaal) vijf jaren of korter.

⁵ De maximaal toegestane bepaalde periode is zoals gezegd vijf jaren, maar er kan ook worden gekozen voor een kortere periode. Verlenging na het verstrijken van een overeengekomen periode van vijf 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 vijf jaren is overeengekomen. De wet bepaalt namelijk wel expliciet dat indien na afloop van een voor bepaalde periode van vijf 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.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

Ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31

4/5

g. ontstoppingsfonds	€
h. beheer- en administratiekosten	€
i.	€
Totaal	€

4.4 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand op de door verhuurder aangegeven wijze.

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.⁶

⁶ 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.

Paraf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (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 zelfstandige⁷ woonruimte d.d. van verhuurder van toepassing, tenzij daarvan in deze huurovereenkomst wordt afgeweken.

9.2 In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder is het volgende overeengekomen:

- Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Wanneer vaststaat wie de schade heeft veroorzaakt, zal verhuurder de schade verhalen op die persoon;
-

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;⁸
- 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:

⁷ Hier kan de huisvester zelf kiezen voor de bewoordingen van de Algemene Huurvoorwaarden. Dus zelfstandig is hier enigszins arbitrair (voetnoot Kences).

⁸ Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten, dan dienen deze stukken – indien van toepassing – te worden toegevoegd als bijlagen.

Paraaf huurder:



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



Column

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

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

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

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

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

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

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

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

Bron:

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



Woonbond: alleenstaanden worden uitgesloten van sociale huur

Het kabinet wil de inkomensgrens voor alleenstaanden die recht hebben op een sociale huurwoning naar beneden brengen. Als je als alleenstaande meer dan 35.000 euro bruto per jaar verdient, kom je niet meer in aanmerking voor een huis met een huurprijs van maximaal 720 euro.

Stefan ten Teije 29-11-19, 16:02 Laatste update: 17:20



Er zijn niet genoeg appartementen van woningcorporaties om in de groeiende vraag te voorzien. © Shutterstock

De Woonbond pleit juist voor het verhogen van de inkomensgrens. Woordvoerder Marcel Trip van de Woonbond spreekt over het uitsluiten van alleenstaanden voor de sociale huur. "Het gaat om een grote groep mensen die in de vrije huursector geen woning kunnen betalen en ook niet in staat zijn in hun eentje een huis te kopen. 140.000 huishoudens kunnen daardoor straks geen betaalbare woning vinden."

Op 12 december debatteert de Tweede Kamer voor het eerst over het kabinetsvoorstel. De inkomensgrens zou volgens minister Kajsa Ollongren afhankelijk moeten zijn van de huishoudsamenstelling. Bij gelijke inkomens houden gezinnen na aftrek van de vaste lasten minder over voor woonkosten dan een eenpersoonshuishouden, zo beredeneert zij. Daarom wil ze de grens voor gezinnen naar 42.000 euro brengen. Voor eenpersoonshuishoudens gaat de inkomensgrens omlaag naar 35.000 euro.

Het zit nu nog wat ingewikkelder in elkaar. Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 80 procent van hun vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 38.035 euro. 10 procent mag naar huishoudens met een inkomen tussen 38.035 euro en 42.436 euro en 10 procent mag naar hogere inkomens. Volgens het ministerie wordt nauwelijks gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ook deze iets hogere inkomens te bedienen.

Verder benadrukt het ministerie dat er ook in het wetsvoorstel ruimte blijft voor 'lokaal maatwerk'. Een woordvoerder: "Mocht een gemeente kampen met bijvoorbeeld een tekort aan leraren, dan kan ze beslissen om voor deze specifieke doelgroep toch sociale huurwoningen toe te wijzen. Ook als het inkomen hoger ligt dan de grens."

Alleenstaande starters en senioren

Zeker alleenstaande starters zijn de dupe, zo waarschuwt de Woonbond. "Je kunt wel zeggen dat het probleem voor mensen met een lager inkomen dan 35.000 euro groter is, maar dat heeft het kabinet dan zelf gecreëerd door de sociale huursector klein te houden. Het punt is dat starters niet aan een woning komen. Senioren die kleiner willen gaan wonen, komen er met een inkomen hoger dan 35.000 euro ook niet meer voor in aanmerking. Zij houden dan een groter huis bezet, waardoor deze wijziging ook doorstromers treft."

Kamerlid Henk Nijboer (PvdA) is alvast kritisch op de kabinetsplannen, met dezelfde argumenten als de Woonbond. Hij pleit voor het verhogen van de inkomensgrens. "Onze leraren, politieagenten en verpleegkundigen worden de steden uit gejaagd", zegt hij. "Ze zijn nu vaak meer dan de helft van hun inkomen kwijt aan wonen. Wat mij betreft zou juist deze doelgroep ook recht moeten hebben op een sociale huurwoning, tot een inkomen van 50.000 euro. Uiteraard in combinatie met andere maatregelen, zoals investeren in een grotere sociale huursector, zodat de wachtlijsten uiteindelijk gaan slinken en niet nog groter worden."

Het probleem wordt overigens deels veroorzaakt door de steeds grotere groep alleenstaanden in Nederland. Volgens [Centraal Bureau Statistiek](#) komen er tot 2030 bijna een half miljoen eenpersoonshuishoudens bij.

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/woonbond-alleenstaanden-worden-uitgesloten-van-sociale-huur~a5e88cd7/>



Loting en tijdelijke verhuur moet soelaas bieden voor starters en 'spoedzoekers'



Om starters en 'spoedzoekers' op de woningmarkt meer kans te geven, wil de gemeente Delft vanaf 2019 gaan werken met een lotingsysteem en tijdelijke verhuur van woningen. Daarnaast overweegt de gemeente mensen met een urgentieverklaring uit te zonderen van de meest gewilde woningen.

Frans Oremus 20-11-18, 07:02

Dat valt op te maken uit gemeentelijke plannen voor de huisvestingsverordening, die per 1 juli 2019 wordt vernieuwd. Het lotingsysteem en de tijdelijk verhuur van woningen worden als het aan de gemeente ligt ingevoerd naast het bestaande systeem van volgordebepaling op basis van inschrijfduur, dat in principe uitgangspunt blijft voor de woonruimteverdeling.

Ook wil de gemeente de doorstroming bevorderen. Omdat er de afgelopen jaren strengere regels zijn ingevoerd voor het krijgen van een hypotheek, stagneert met name de doorstroming van huur naar koop, waardoor er minder sociale huurwoningen vrij komen. De kansen voor starters worden hierdoor verder beperkt, net als de mogelijkheden om door te verhuizen na bijvoorbeeld gezinsuitbreiding.

Urgentieverklaring

Eén van de maatregelen die de gemeente hiertegen wil nemen - naast bijbouwen in het middeldure segment - is mensen met een urgentieverklaring uit te zonderen van de mooiste en meest gewilde woningen. Hierdoor komen meer van dit soort woningen beschikbaar voor doorstromers. De urgent woningzoekenden kunnen vervolgens terecht in de lege woning die de doorstromers achterlaten.

Tot slot wil Delft verhuismakelaars inzetten om mensen te verleiden tot - en te helpen bij - het vrijmaken van grote (eengezins)woningen, waardoor dit schaarse woningtype weer beschikbaar komt voor jonge gezinnen en andere grotere huishoudens.

Verkameren

De gemeente wil verder de eind vorig jaar ingevoerde vergunningplicht handhaven om woningen te 'verkameren' tot meerdere wooneenheden. "We willen controle blijven houden op behoud van de schaarse woningvoorraad en op verkamering in relatie tot leefbaarheid", zo schrijft het college aan de gemeenteraad.

Voordat de gemeenteraad hierover zijn mening kan geven moet de nieuwe huisvestingsverordening nog worden afgestemd met de gemeenten in de woningmarkt-regio Haaglanden.

Bron: <https://www.ad.nl/delft/loting-en-tijdelijke-verhuur-moet-soelaas-bieden-voor-starters-en-spoedzoekers~a61a5ca6/>



Bijna 3,5 jaar wachten op sociale huurwoning



Wie in Delft en omstreken een goedkope woning zoekt, moet steeds langer wachten. Gemiddeld slaagt de zoektocht naar een gesubsidieerd huis in Haaglanden pas na 3,5 jaar, zo blijkt uit de regionale Woonvisie.

Lex de Jonge 03-04-17, 07:01

Sinds 2013 is de gemiddelde wacht- tijd met liefst een jaar toegenomen, van 28 tot 40 maanden. Starters op de woningmarkt en jonge gezinnen in onder meer Delft hebben het nog moeilijker: zij wachten nu 15 maanden langer.

Volgens woningcorporatie Haag Wonen zit de sociale woningmarkt redelijk op slot: er komen relatief erg weinig sociale woningen vrij. "Mensen die iets te veel verdienen voor een gesubsidieerde woning verhuizen niet, omdat ze nauwelijks een alternatief hebben", legt een woordvoerder uit. "Er zijn weinig betaalbare huurhuizen voor lage middeninkomens. Ook krijgen zij van de strengere banken steeds moeilijker een hypotheek."

Statushouders

Wat ook meespeelt, is dat steeds meer woningzoekenden in Haaglanden met voorrang een gesubsidieerd huurhuis krijgen. Woningzoekenden zonder urgentieverklaring moeten daarom veel langer wachten. Zo kreeg in 2013 nog acht procent van de woningzoekenden in Delft, Westland, Zoetermeer, Den Haag en de overige regiogemeenten voorrang, vorig jaar was dat maar liefst 31 procent geworden.

"Zo'n elf procent is in 2016 verhuurd aan statushouders. Ofwel aan vluchtelingen met een verblijfsvergunning die snel onderdak moeten krijgen. De overige 20 procent zijn alleenstaanden of gezinnen aan wie om medische of sociale redenen voorrang is verleend."

Afspraken

Een andere reden voor de groeiende wachtlijst is het tekort aan sociale woningen. De bouw is tijdens de laatste crisisjaren stil komen te liggen. Bovendien houden vooral kleine gemeenten in Haaglanden zich niet aan de regionale afspraak van 30 procent sociale woningbouw.

Zo blijft de gemeente Pijnacker-Nootdorp steken op 17 procent en Leidschendam-Voorburg en Wassenaar rond de 25 procent. Rijswijk, Zoetermeer, Den Haag en Delft voldoen wel aan de norm. Delft zelfs ruim. Hier is van alle huizen 38 procent gesubsidieerd.

Bron: <https://www.ad.nl/delft/bijna-3-5-jaar-wachten-op-sociale-huurwoning~a2ba255a/>

Politieke stellingname

za 3 mrt 2018, 10:00



Hoe blijft wonen in Delft mogelijk en betaalbaar? (Foto: archief)

In de aanloop naar de verkiezingen laat Delft op Zondag wekelijks de politieke partijen in Delft aan het woord. Aan de hand van een aantal stellingen kunnen zij hun visie op Delft en hun plannen voor de stad geven. Vandaag stelling 6: Iedereen moet hier in de toekomst een woning kunnen vinden, niet alleen studenten en kenniswerkers.

CDA, Rob van Woudenberg:

Het CDA vindt dat iedereen tenminste een gelijke kans moet hebben op een woning in Delft. Niet zoals nu 2000 studentenwoningen bouwen en tegelijk tegen jongeren die niet studeren zeggen dat ze maar ergens anders moeten gaan wonen. Gelijke kansen voor senioren, die in Delft oud willen worden. Gelijke kansen voor alle gezinnen, niet alleen kenniswerkers bevoordelen. Delft is een compacte, volgebouwde stad. De komende jaren worden er nog ongeveer 5000 woningen bijgebouwd in de Spoorzone, Harnaschpolder en op andere plekken in de stad. De coalitiepartijen willen daarnaast nog tienduizend woningen extra bouwen in Delft. Het CDA heeft gevraagd om een grondige analyse: wat betekent het voor de leefbaarheid van de stad als er nog zoveel huizen bijgebouwd worden? Waar kunnen die woningen komen? Moeten er bedrijventerreinen verdwijnen, en wordt Delft daarmee een woonstad in plaats van een werkstad? Een soort tweede Zoetermeer? Of moeten er parken opgeofferd worden? Wat zijn de gevolgen voor het verkeer en voor onze voorzieningen als er zoveel woningen bijkomen? Kortom, het CDA is nog niet overtuigd dat er zoveel woningen bijgebouwd kunnen worden zonder dat de mensen die al in Delft wonen er in leefkwaliteit op achteruit gaan. Er is dus een goede kans dat er meer mensen in Delft willen wonen dan er woningen zijn. En dan vindt het CDA dat iedereen een gelijke kans op een woning in Delft moet hebben. Gelijke kansen voor iedereen!

ChristenUnie Delft, Joëlle Gooijer:

Eens, Delft is een stad voor iedereen. Dus ook wat betreft woningen wil de ChristenUnie in elke wijk een gezonde mix van woningen, waarin zowel ouderen, jongeren, hoger- en lageropgeleiden een plek kunnen vinden. Er zijn meer betaalbare woningen nodig voor mensen die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Om dit te bereiken moet er slim worden omgegaan met de al bebouwde ruimte en moet waardevolle stadsnatuur behouden blijven. Ook door de transformatie van kantoorruimte naar woningen kunnen meer woningen worden gerealiseerd. Intussen moet er ook weer geïnvesteerd worden in bestaande huurwoningen. Zodat ook mensen die nu al in onze stad wonen prettig kunnen blijven wonen en hun energielasten omlaag kunnen. Als het gaat om studenten, vinden we dat er niet alleen dure zelfstandige wooneenheden bijgebouwd moeten worden - die zadelen studenten op met hoge huren en de samenleving met meer huurtoeslag. Gezamenlijke studentenwoningen zijn goedkoper en zijn beter voor verenigingsactiviteiten en ontmoeting. De ChristenUnie wil zich speciaal inzetten voor ouderen door meer betaalbare tussenvormen tussen het verpleeghuis en thuis: waar ouderen nabij andere ouderen wonen, met zorg op afroep. Zodat ouderen die hun hele leven al in Delft wonen er ook kunnen blijven wonen.

D66 Delft, Christine Bel:

D66 wil dat iedereen prettig kan wonen in Delft: alleen, met zijn tweeën, met een gezin of samen met anderen. We willen de balans terugbrengen in het woningaanbod door woningtypes te bouwen waar nu een tekort aan is. Vooral aan modale huurwoningen (€700 - €900 per maand) en middeldure koopwoningen is een groot tekort. Met corporaties wil D66 scheef wonen tegengaan. Er is bij de bouw van nieuwe woningen meer aandacht nodig voor levensloopbestendige woningen. De gemeente moet faciliteren dat mensen kunnen verhuizen naar zo'n woning. Ook is het belangrijk dat er voldoende aanbod 'beschermd wonen' is in Delft en begeleiding waardoor mensen de vervolgstap kunnen maken naar (weer) zelfstandig wonen. D66 wil naast voldoende studentenwoningen ook blijvende aandacht voor voldoende woningen voor afgestudeerden in hun eerste of tweede baan. De huidige starters- en blijverslening kunnen we hier zo nodig voor blijven inzetten. Om potentiële overlast te voorkomen stellen we bij verkamering kwalitatieve eisen, zoals brandveiligheid, geluidsisolatie, voldoende fietsenstalling, huismeester. D66 wil dat nieuwe woningen energieneutraal zijn en bestaande woningen worden verduurzaamd. Bij het bepalen waar woningen worden gebouwd is het belangrijk om rekening te houden met behoud van groen, voldoende ruimte in de stad voor bedrijvigheid en werkgelegenheid en het blijven bieden van voldoende voorzieningen.

GroenLinks, Frank van Vliet:

Wij zijn het hier volmondig mee eens. Delft is een stad met veel verschillende mensen. Iedereen moet in Delft een woning kunnen vinden die bij hem of haar past. Dat vraagt een grote diversiteit aan woningen. De afgelopen jaren zijn er veel studentenwoningen bijgebouwd en er komen er nog flink wat bij. Dat is heel fijn. Er komen volgens de woonvisie van de Gemeente Delft ook flink wat woningen voor kenniswerkers. Die zijn belangrijk voor de stad. GroenLinks wil daarnaast meer aandacht voor de mensen met een bescheiden inkomen. Dan hebben we het over de caissière, de schoonmaker, maar ook over de leraar, verpleegster en politieagent. Die wachten 3 tot 5 jaar op een sociale huurwoning. Want commerciële huurwoningen en koopwoningen zijn te duur, zeker voor starters. Ook vinden we het belangrijk dat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en dat mensen met een beperking zo veel mogelijk in een zelfstandige woning kunnen blijven wonen, in hun eigen buurt. Maar ook dat er aantrekkelijke vormen van verzorgd zelfstandig wonen zijn om naartoe te verhuizen. GroenLinks is voor een evenredige spreiding van alle woningtypen. Hiermee worden buurten aantrekkelijker en leefbaarder en is het voor iedereen fijn om in Delft te wonen. Daarom moeten we ook in de nieuwbouw zorgen voor 30% sociale huurwoningen.

Onafhankelijk Delft, Martin Stoelinga:

En wel per direct dienen er woningen beschikbaar gesteld te worden onze Delftse jongeren en starters. Meer betaalbare sociale koop- en huurwoningen. Afspraken dienen gemaakt te worden met de corporaties om duurzame en goedkope huurwoningen beschikbaar te stellen. Woonreuzen dienen gebouwd te worden om de woningnood in Delft op te heffen!! Onafhankelijk Delft streeft naar een evenredige mix van huur- en koopwoningen in de achterstandswijken. Huurwoningen die gerenoveerd kunnen worden dienen niet gesloopt te worden. Ook de huurwoningen Heilige land dienen gerenoveerd te worden in plaats van slopen. Maak de woningnood niet erger, renoveer in plaats van slopen. Mensen die in Delft wonen dienen voorrang te krijgen op huurwoning zoekenden van buiten Delft. Huurwoning zoekenden met een sociaal- en economische binding of opleidingsplaats in Delft krijgen moeten absoluut voorrang op huurders zonder binding. Eventueel stapt Delft uit het Haaglanden Woonnet systeem als er geen oplossing komt. Huizen bestemd voor asielzoekers worden niet eens meer gepubliceerd in dit systeem. De huizen gaan zonder publicatie direct naar asielzoekers. Dit betreft ruim 7-10% van het aanbod in Delft. Wij willen geen voorrang meer voor asielzoekers. Duwo herbestemt sociale woningbouw tot studentenwoning. Dit gebeurt al stilletjes in het Voorhof en Buitenhof. Er blijven steeds minder huizen over voor de inwoners van Delft. Het huisuitzettingsbeleid van Duwo wordt gesteund door Stip. Het moet afgelopen zijn, onze eigen bewoners, geboren en getogen in Delft moeten uitwijken naar omliggende steden. Er is geen betaalbare woning meer voor Delftenaren. Er dient nieuwbouw voor studenten gerealiseerd te worden in de campus en niet in de stad.

PvdA, Willy Tiekstra:

Iedereen in Delft heeft recht op een goede en betaalbare woning. Daarom wil de PvdA het volgende.

Van alle Delftse woningen moet minimaal een derde deel geschikt zijn voor mensen met een modaal inkomen (€ 37.000, -) of lager. Ook zijn er meer koopwoningen nodig voor huishoudens met anderhalf keer modaal (€ 55.000, - per jaar). Daarnaast willen wij dat er voldoende woningen komen met een middenhuur (€ 650 - € 950). Ouderen blijven langer zelfstandig wonen.

Levensloopbestendige woningen en appartementen waarin zorg kan worden geleverd horen daar bij. De PvdA stimuleert kleinschalige wooninitiatieven voor ouderen. En wij vinden het belangrijk dat ook in de Spoorzone ruimte wordt gemaakt voor woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen. Er moet voldoende woonruimte met ondersteuning zijn voor mensen die vanuit een kwetsbare situatie komen, zoals mensen uit beschermd wonen of de maatschappelijke of vrouwenopvang en statushouders. Voor deze groep geldt allereerst dat de woning betaalbaar is. Er moeten daarom kleine woningen en appartementen komen en woningen die geschikt zijn voor bewoning door meerdere mensen, al dan niet tijdelijk. Wij willen daarvoor leegstaande kantoren en andere bedrijfsgebouwen in woningen omzetten. De wachttijd voor sociale huurhuizen, nu al gestegen naar gemiddeld 40 maanden, moet omlaag, allereerst voor gezinnen.

Delft wil door maximaal 15.000 woningen bij te bouwen iets doen aan de grote vraag op de woningmarkt. De PvdA steunt uitbreiding, maar wil ook weten wat 15.000 woningen extra betekent voor de leefbaarheid, de voorzieningen en het verkeer in de stad. Dat moet eerst onderzocht worden.

SP Delft, Lieke van Rossum:

Helemaal mee eens! Delft dreigt steeds minder een stad te worden waar iedereen terecht kan. Iedereen die hier wel eens een huurhuis heeft gezocht weet dat er een schrijnend tekort aan betaalbare huurwoningen is. Als jongere die het huis uit wil, als oudere of alleenstaande, als je een laag inkomen hebt of net afgestudeerd bent, je kunt steeds lastiger in Delft terecht. De wachtlijsten worden langer en inmiddels moet je vaak jaren op een huis wachten. In plaats van hier iets aan te doen, wil de gemeente juist een heel aantal betaalbare huurwoningen verkopen of slopen om er dure huizen voor in de plaats te zetten en daar geld mee te verdienen. Alsof Delft een bedrijf is in plaats van een stad om in te wonen! De gevolgen zien we goed in het Heilige Land, waar bewoners samen met de SP strijden voor renovatie in plaats van sloop van tientallen historische huurwoningen. De SP wil daarom dat de komende jaren 3000 betaalbare huurwoningen (sociale huur en net daar boven) in Delft gebouwd worden. En bestaande woningen worden zoveel mogelijk gerenoveerd in plaats van gesloopt. We wonen in een prachtige, historische stad en niemand moet weg gejaagd worden omdat er geen huis meer te vinden is!

Stadsbelangen, Bram Stoop:

Het is vrijwel onmogelijk dat iedereen in de toekomst een woning kan vinden in Delft. Delft is redelijk vol gebouwd. Delft staat de komende jaren voor een opgave om, waar het kan, nog woningen bij te bouwen. Hierbij dient de leefbaarheid in onze stad niet verloren te gaan. Als bijbouwen van woningen ten koste gaat van bijvoorbeeld groen, zal hiervoor elders compensatie gevonden moeten worden. De afgelopen jaren is het accent door opeenvolgende coalitiepartijen te veel gelegd op het bouwen van studentenwoningen. Dit ging ten koste van Delftse jongeren, starters en ouderen. Stadsbelangen Delft vindt dat studentenwoningen vooral op de campus van de TU gerealiseerd moeten worden of in samenwerking met en bij aangrenzende gemeenten. Het moet ook voor studenten duidelijk zijn dat het ondoenlijk is om alleen maar te kunnen wonen in Delft. Er zijn meer mensen die graag in Delft willen en blijven wonen. Natuurlijk wil Stadsbelangen Delft ook aan kenniswerkers woonruimte bieden in onze mooie stad. Maar zoals aangegeven, is het onmogelijk om dat voor iedereen te realiseren. Wat Stadsbelangen Delft betreft worden accenten in de komende periode verschoven en worden vooral woningen gerealiseerd voor Delftse jongeren, starters en ouderen. Kern hierbij is het vinden van de juiste balans en meer samenwerking als het gaat om woningen met omliggende gemeenten.

STIP, Michelle Corten:

STIP wil dat iedereen die in Delft wil wonen hier een woning kan vinden. Daarom spreekt STIP de ambitie uit om nog 15.000 woningen te bouwen. De vraag naar woningen is namelijk groot, vooral naar middeldure huur- en koopwoningen. Mensen die nu in een sociale huurwoning wonen, maar eigenlijk te veel verdienen kunnen dan doorstromen naar een passende, middeldure woning. Zo komen de sociale huurwoningen weer beschikbaar voor de mensen waarvoor ze bedoeld zijn. Middeldure en dure woningen zijn ook belangrijk om starters en kenniswerkers een plek in de stad te bieden. Nu zijn ze vaak gedwongen om buiten Delft te wonen, waardoor veel jong talent wegtrekt uit Delft, terwijl deze groep juist belangrijk is voor de economie en voorzieningen van Delft. STIP wil ook de kwaliteit van de huidige sociale huurwoningen verbeteren en verduurzamen. Daarnaast wil STIP voldoende woningen voor studenten en jongeren. Voor deze doelgroepen is het nu namelijk erg lastig om een huis te vinden. Jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten hebben vaak nog niet genoeg inkomen voor een dure woning, maar hebben ook nog niet genoeg wachttijd opgebouwd voor een sociale huurwoning. Jongeren kunnen 5 jaar in deze woning blijven wonen, waarna ze kunnen doorstromen naar een duurdere woning of een sociale huurwoning. Zo blijven we jongeren een kans geven op zichzelf te gaan wonen.

VVD, Bart Smals:

De woningmarkt van Delft is niet eerlijk verdeeld. In Delft is er veel sociale huur, meer dan in vergelijkbare steden. Van alle woningen in Delft is 37% een koopwoning, 15% een particuliere huurwoning en 47% een sociale huurwoning. Dit zorgt voor een onevenwichtige woningmarkt. Hierdoor zijn er te weinig mogelijkheden voor huurders om door te stromen of voor jongeren om te starten. De VVD wil dat iedereen in Delft een woning kan vinden die bij hem of haar past. Omdat dat niet lukt trekken starters op de woningmarkt en mensen die een middeldure of dure woning zoeken, weg uit Delft. Dat willen wij voorkomen. Daarom pleit de VVD, om de balans terug te brengen, door het bijbouwen van woningen in het midden en duurdere segment.

Volgende week stelling 7: Stem op ons, want...

Bron: <https://www.delftopzondag.nl/nieuws/algemeen/86833/politieke-stellingname->

Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning?

Deze vraag wil ik anders stellen t.w. wat is een rechtvaardige huur voor de bewuste woning. Zeker mag je deze vraag stellen, als de prijzen voor kleine (zelfstandige) woningen zonder enige vorm van luxe ruim boven €6.000 per vierkante meter uitkomen; gebaseerd op WOZ-waarden.

Voorbeeld: "Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort" (€68,75/m²; groot 4m²)

Het is niet verkeerd, dat heel goed gedefinieerd wordt wat nog als een woning/kamer wordt gezien. Woningen met dergelijke huurprijzen per vierkant meter passen echt niet bij de doelgroep waarvoor deze kleine woningen zijn bestemd.

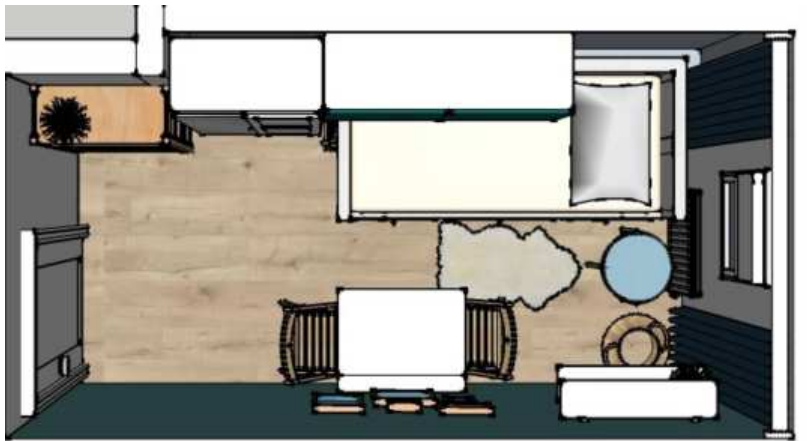
Op basis van het huidige puntensysteem levert dit zo'n 90 WWS-punten op, waarvan **87,5% afkomstig** is uit de minimale WOZ-waarde van €40.000; de bijbehorende huur mag dan zelfs €435,79 bedragen; **€108,95/m²**.



Foto: Nederwoon



Je kunt er zo in!



Deze complete inrichting van de kamer door het interieurteam van Ikea kost 1250 euro. © Ikea

Iedereen zal begrijpen, dat de meeste woningzoekenden deze woning slechts huren in uiterste nood of als sociaal experiment om te kunnen ervaren hoe het **mini-mini-wonen** is. Bij micro-wonen praten wij nog over woningen met een maximale woonoppervlakte van zo'n 40m².

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

213

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht «Absurditeit op Amsterdamse huizenmarkt: mini-hotelkamer te huur als woning» (ingezonden 18 augustus 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 29 september 2020) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 3990.

Vraag 1

Kent u het bericht «Absurditeit op Amsterdamse huizenmarkt: mini-hotelkamer te huur als woning»? Wat is hierop uw reactie?¹

Antwoord 1
Ja

Vraag 2 en 5

Is er bekend hoeveel personen gebruik maken van dit aanbod zoals aangeboden op Kamernet?²
Is er bekend of dit aanbod voornamelijk internationale studenten betreft of ook Nederlandse studenten? Kunt u dit achterhalen?

Antwoord 2 en 5

Het is mij niet bekend hoeveel personen gebruik maken van dit concept en wie hier gebruik van maken. Volgens Cityhub hotel wordt er zeer beperkt gebruik gemaakt van dit aanbod en geeft zij aan dat zij geen onderscheid maakt in de gebruikers van de aangeboden ruimten en de door u gevraagde uitsplitsing niet aan kan leveren.

Vraag 3

Ziet u dit aanbod als woonverblijf of als hotelverblijf? Kunt u dit uitleggen?

¹ Joop, Bnnvara, Kijk nou, 12 augustus 2020, «Absurditeit op Amsterdamse huizenmarkt: mini-hotelkamer te huur als woning» <https://joop.bnnvara.nl/kijk-nou/absurditeit-op-amsterdamse-huizenmarkt-mini-hotelkamer-te-huur-als-woning>

² Kamernet, Kamer in Amsterdam, Bellamystraat <https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/bellamystraat/kamer-1834721>

Antwoord 3

Of er sprake is van een woonverblijf hangt in eerste instantie af van de bestemming. In deze casus is er sprake van een hotelbestemming waarbij de gebruiker een bepaald bedrag betaalt per nacht of per termijn. Het gebeurt vaker dat mensen om uiteenlopende redenen een wat langere periode in een hotel verblijven. Voorts is er bij wonen sprake van een huurovereenkomst waardoor de huurder meer rechten heeft dan een gebruiker van een hotelkamer. In sommige situaties kan er huurrecht ontstaan zonder dat er sprake is van een huurovereenkomst. Het is uiteindelijk aan de rechter om te bepalen of er sprake is van reguliere huur.

Vraag 4

Voldoet dit aanbod volgens u aan het bouwbesluit? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 4

Het Bouwbesluit 2014 is ook van toepassing op hotelkamers. Het is aan de gemeente Amsterdam om te controleren of in deze casus aan het Bouwbesluit 2014 is voldaan.

Vraag 6 en 12

Bent u bekend met het concept «flexible living»? Wat is hierover uw oordeel?³ Vindt u dit aanbod wenselijk? Zo ja, kunt u dit toelichten? Zo nee, op welke wijze bent u van plan om dit soort praktijken tegen te gaan?

Antwoord 6 en 12

Ik heb kennis genomen van het door u genoemde concept. CityHub hotel biedt kamers aan voor kortstondig verblijf onder een hotelbestemming. Hoewel ik de voorkeur geef aan reguliere bewoning voor mensen die opzoek zijn naar een woning, kunnen dergelijke aanlandplekken uitkomst bieden voor een woningzoekende die kortstondig onderdak nodig heeft in afwachting van een woning. Het is echter aan gemeenten om te bezien of dergelijke aanlandplekken een bijdrage kunnen leveren voor bijvoorbeeld studenten.

Vraag 7

Hoeveel studenten maken op dit moment gebruik van deze zeer korte termijn verblijven? Kunt u dit uitsplitsen in Nederlandse en internationale studenten?

Antwoord 7

Hiervan worden geen cijfers bijgehouden.

Vraag 8 en 9

Vindt u een huurprijs van 799 euro per maand voor zes vierkante meter, waarvan twee vierkante meter woonoppervlakte een redelijke huurprijs? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet? Kunt u verklaren op basis van welke criteria deze verhuurder tot dit bedrag is gekomen?

Antwoord 8 en 9

In deze casus is er geen sprake van een huurprijs maar van een hotelkamerprijs. Het is aan de sector zelf om een overnachtingsprijs te bepalen en aan een gebruiker om deze prijs wel of niet te betalen.

Vraag 10 en 11

Is het volgens het woningwaarderingstelsel ook mogelijk om tot dit bedrag te komen? Kunt u dit toelichten? Kunnen huurders zich in dit geval ook wenden tot de Huurcommissie om een lagere huurprijs af te dwingen?

³ Het Parool, 12 augustus 2020, «Hotel biedt longstay aan: 799 euro voor 6 vierkante meters» <https://www.parool.nl/amsterdam/hotel-biedt-longstay-aan-799-euro-voor-6-vierkante-meter-be716c79/>

Antwoord 10 en 11

Huurprijsbescherming is in beginsel niet van toepassing op de verhuur van hotelkamers. In het geval van huur van woonruimte is in beginsel huurprijsbescherming en huurbescherming van toepassing, behalve wanneer het gaat om huur «welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is» (artikel 7:232 lid 2 BW). In dat geval geldt de huurprijsbescherming en huurbescherming van woonruimte niet, en geldt slechts wat tussen partijen is overeengekomen. Bij de beoordeling of van dit «gebruik dat naar zijn aard van korte duur is» sprake is, zijn blijkens de jurisprudentie een aantal criteria van belang, waarvan de duur van de huurovereenkomst er (slechts) een is. Er geldt daarbij dus geen harde grens van 6 maanden. Het is aan de huurcommissie en uiteindelijk aan de rechter om te bepalen of sprake is van reguliere huur van woonruimte en of daarbij vervolgens de huurprijsregelgeving wordt overschreden.

Vraag 13

Wanneer wordt er meer navolging gegeven aan de motie Asscher / Heerma over bestuurlijke boetes voor verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen?⁴

Antwoord 13

Over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de door u genoemde motie, wordt u bij brief separaat geïnformeerd.

Vraag 14, 15 en 16

Op welke wijzen kunnen (buitenlandse) studenten extra worden beschermd tegen de uitwassen van zogenaamde studentenhotels en «short stay» contracten, waarbij er weinig tot geen sprake is van huur(prijs)bescherming? Kunt u uw antwoord toelichten?

Bent u bereid om met gemeenten, studentenhuusvesters en studentenorganisaties in overleg te treden om te waarschuwen tegen nadelige kanten van constructies als studentenhotels?

Wat gaat u aan deze situatie doen? Bent u niet bang dat straks een hele generatie studenten zonder huurrechten komt te zitten?

Antwoord 14, 15 en 16

Ambtelijk is met de gemeente Amsterdam gesproken over de wenselijkheid van dergelijke constructies. De gemeente Amsterdam heeft aangegeven dat zij hotelkamers als aanlandplekken voor studenten beschouwen maar dat dit in geen enkel opzicht de norm mag worden. Volgens de gemeente Amsterdam zijn hotels in beginsel niet om in te wonen. Ik sta achter dit uitgangspunt. Ambtelijk wordt er samen met de gemeente Amsterdam bezien wat passende maatregelen zijn om langdurig verblijf in hotels niet de norm te laten worden.

Ik vind het belangrijk dat voor studenten voldoende en passende huisvesting beschikbaar is. Daarom heb ik samen met betrokken partijen het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting ondertekend. Samen zetten we ons in op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod naar studentenhuisvesting. De ambities die de studentensteden de afgelopen jaren hebben uitgesproken worden meer en meer ondersteund door concrete plannen waarmee het tekort lokaal zal teruglopen. Zo zijn er vorig jaar in verschillende studentensteden bijna 8.000 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn verschillende acties ingezet om studenten te informeren over hun rechten en mogelijkheden, zoals het laten checken van hun huurprijs bij de Huurcommissie.

Vraag 17

Kunt u alle vragen apart beantwoorden en niet clusteren alstublieft?

Antwoord 17

De vragen zijn zo veel als mogelijk apart beantwoord.

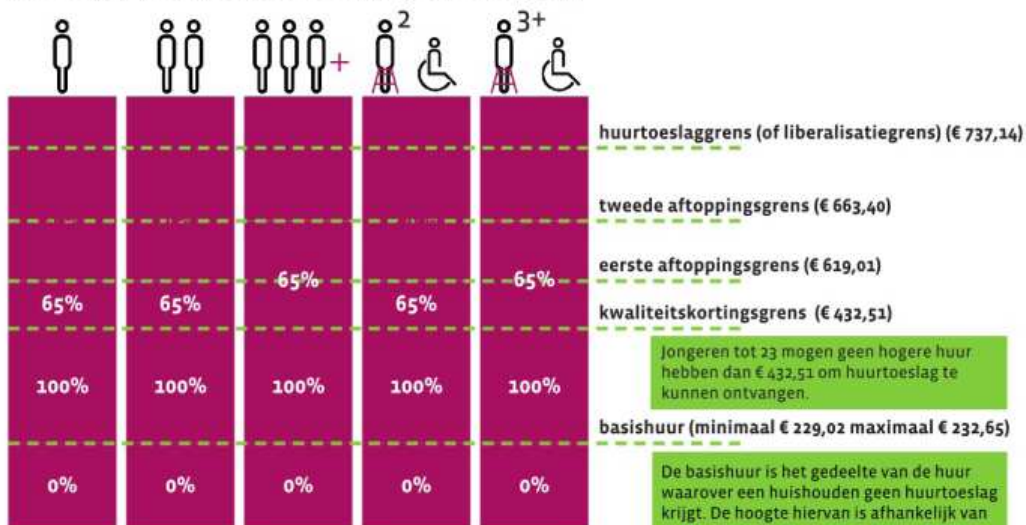
⁴ Kamerstuk 35 300, nr. 22

Huurbeleid 2020

De belangrijkste cijfers op een rij



Huurprijsgrenzen en huurtoeslag



Het percentage van de huur dat gecompenseerd wordt door de huurtoeslag (per type huishouden).

Passend toewijzen



Toewijzing huurwoningen met kale huurprijs tot de aftoppingsgrenzen

Nieuw in 2020

De maximale inkomensgrenzen vervallen voor de huurtoeslag. Daardoor wordt de huurtoeslag bij toename van het inkomen geleidelijker afgebouwd. De inkomensgrenzen blijven wel in gebruik voor het passend toewijzen.

95%

5%

Jaarlijks moet 95% van de huishoudens met een inkomen tot de onderstaande inkomensgrens voor passend toewijzen een woning toegewezen krijgen met een kale huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

Uitzonderingsgevallen

Eenpersoonshuishouden (tot de AOW-leeftijd)



Eenpersoonshuishouden (tot de AOW-leeftijd)



Eenpersoonshuishouden (tot de AOW-leeftijd)



Eenpersoonshuishouden (tot de AOW-leeftijd)

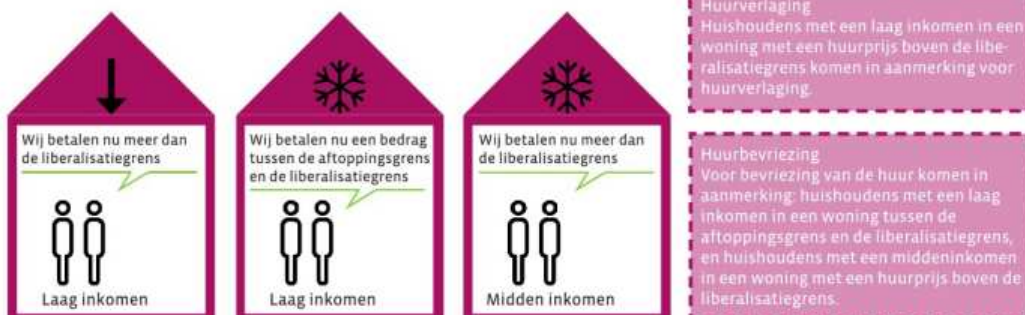


Toewijzen volgens staatssteunregeling (EU-grens)



Specifiek maatwerk

Aedes en de Woonbond hebben afgesproken dat sommige huurders in aanmerking komen voor huurverlaging of huurbevrozing. Lokaal kan hiervan worden afgeweken.



Huishoudens met deze kenmerken komen alleen in aanmerking voor specifiek maatwerk als ze minimaal zes maanden in de woning wonen, of als de hoofdbewoner de pensioenleeftijd bereikt.

Doelgroep	1 persoon	2 personen	3+personen
Laag inkomen	≤ € 15.500	≤ € 26.500	≤ € 33.500
Midden inkomen	> € 15.500 en ≤ € 27.000	> € 26.500 en ≤ € 37.000	> € 33.500 en ≤ € 43.500



Maximale huurverhoging per 1 juli 2020

2,6%
Huurstijging (gemiddelde huurverhoging op corporatieniveau)

5,1%
Huishoudens met inkomen tot en met € 43.574

6,6%*
Huishoudens met inkomen boven € 43.574

4,1%
Onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen

Huishoudens van 4 of meer personen, huishoudens waarbij iemand de AOW-leeftijd heeft bereikt en sommige chronisch zieken en gehandicapten zijn uitgezonderd van de hogere huurverhoging.



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, studentenhuysvesters, 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 _____ dagen.
en eindigt zonder dat daartoe opzegging is vereist op _____.

2(4)



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





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 Donniger
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](#)

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 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. 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@sshxl.nl).

Met vriendelijke groet,

Roeland Kreeft
Manager Wonen



Bewonersoverleg Koepel SSH (BOKS)
T.a.v. het bestuur
bestuur@boks.nl

Postbus 85042
3508 AA Utrecht

088 730 42 00
info@ssh.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 jl. 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 Veem 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 stadspanen. 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 Veem

Het handhaven van de campuscontracten in Warande te Zeist beschouwen jullie als een logisch vervolg op dezelfde maatregel in de Stadspanen 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,

Rob Doninger
directeur / bestuurder

handhaving campusclausule en invoering jongerencontracten **IMPORTANT** (zie ook [link](#))

20190624-20190627 [adviesverzoek inc.bijsluit](#) → [mail](#)

("Door onze kleine zelfstandige woningen [in Utrecht] in te zetten als 'jongerenwoningen', zorgen we voor doorstroming) (en daarmee voor een betere beschikbaarheid van kamers en woningen voor onze doelgroep.")

↓

("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")

20190725 [reactie op adviesverzoek](#) - bijlagen 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | [ALL](#) → [mail](#) wb-BoKS

20190731 [conceptadvies](#) → [mail](#) BoKS-wb

20190810 [reactie op conceptadvies](#) - bijlagen [adviesverzoek](#) | [conceptadvies](#) → [mail](#) wb-BoKS

20190815-20190820 definitief [advies BoKS inc.bijsluit](#) → [mail](#) BoKS-wb

20190907 [reactie op advies SSH-BoKS](#) | [mail](#) → 20190906 kennisgeving SSH aan [woonbesturen](#)

(onverklaarbare samenvatting van reactie SSH: BoKS-bestuur is "blij dat SSH in elk geval de contracten van zittende huurders **niet** zal opzeggen")

(door BoKS-bestuur gewijzigd in "BoKS-bestuur is "blij dat SSH in elk geval de contracten van zittende huurders **niet nu meteen/direct** zal opzeggen")

Informatieavond zelfstandige woningen

26 november 2019



Inhoud

- Waarom een strategie voor onze zelfstandige woningen?
- Hoe zijn we tot onze strategie gekomen?
- Welke keuzes hebben we gemaakt?
- Hoe nu verder?



Waarom een strategie voor onze zelfstandige woningen?

De SSH wil zich volledig toeleggen op de huisvesting van studenten en jongeren

- We verhuren veel woningen die (nu) niet specifiek bestemd zijn voor onze doelgroep; we zien steeds minder doorstroming
- Er is een grote vraag naar huisvesting voor studenten en jongeren; die willen we graag zo goed mogelijk bedienen
- We verhuren al vooral aan studenten en jongeren; onze dienstverlening is daarop afgestemd
- In Utrecht zijn nog vier (grote) woningcorporaties actief die zich richten op een bredere doelgroep



Hoe zijn we tot onze strategie gekomen?

1. 2016-2017 gesprekken met o.a. BoKS en met de gemeente Utrecht over onze strategische doelen
2. Focus op studenten en jongeren is opgenomen in het Ondernemingsplan en SVB
3. Analyse welke complexen zich lenen voor huisvesting van een jonge doelgroep
4. 2017-2019 Overleg met de gemeente Utrecht over de wenselijkheid van labeling (jongeren, starters, friends)
5. Besluit voor een strategie per complex
6. Informatie aan huurders + overleg



Welke keuzes hebben we gemaakt?

Woningen met campusclausule/woningen short-stay

→ Geen veranderingen



Welke keuzes hebben we gemaakt?

Kleine zelfstandige woningen (wijst de SSH zelf toe)

→ Jongerencontract

*Toewijzing aan jongere tot maximaal 27 jaar
Tijdelijk contract: maximaal vijf jaar*

Uitzondering: Vletweide, woongroepen, zorg

Geen gevolgen voor de huidige huurders



Welke keuzes hebben we gemaakt?

'Woningnet-woningen'

→ 1. Jongerenlabel in Woningnet

*Toewijzing aan jongere tot maximaal 30 jaar
Toewijzing door middel van loting
Regulier huurcontract*

→ 2. Overdragen aan collega-corporatie

Geen veranderingen

Geen gevolgen voor de huidige huurders



Hoe nu verder?

Labeling woningen voor jongeren in Woningnet → 1 januari 2020

Invoering jongerencontracten → 1 juni 2020

Overdracht woningen aan collega-corporatie(s) → Onbekend

Vervolgoverleg met woonbesturen/huurders





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 studentenhuisvesting biedt de SSH (alleen in Utrecht) startershuisvesting 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 studentenhuusvestingsmarkt 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 (Griftkwartier)
- 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 studentencomplexen 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, wongroepen 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 Donsinger
Directeur-bestuurder SSH

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 19

AMENDEMENT VAN HET LID ALBERT DE VRIES

Ontvangen 2 februari 2016

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel I, onderdeel F, wordt in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, na «toepassing» ingevoegd: ; zij kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.

Toelichting

Voor huurders die een huurcontract voor bepaalde duur hebben is het nodig om voor hun huurcontract afloopt om te zien naar vervangende woonruimte. Als het onmogelijk is om het tijdelijk huurcontract tussentijds op te zeggen worden huurders op een onredelijke manier gedwongen om het huurcontract uit te dienen. Hierdoor worden ze teveel belemmerd in hun mogelijkheden tijdig een nieuwe woonruimte te vinden. Door dit amendement wordt het mogelijk de huurcontracten voor bepaalde tijd tussentijds op te zeggen.

Albert de Vries

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 24

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN DE LEDEN VAN DER LINDE EN ALBERT DE VRIES TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 8

Ontvangen 2 februari 2016

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

In artikel I, onderdeel B, onderdeel 2, wordt in het tweede lid «achtien maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, is ingegaan» vervangen door: zes maanden na afloop van een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin,.

II

In artikel I, onderdeel F, wordt in artikel 271, eerste lid, «één jaar» vervangen door «twee jaar» en «één onderscheidenlijk vijf jaar» telkens door: twee onderscheidenlijk vijf jaar.

Toelichting

De indieners willen tijdelijke huurovereenkomsten tot maximaal twee jaar in plaats van één jaar mogelijk maken. Op deze manier wordt het voor huiseigenaren en verhuurders nog aantrekkelijker om woningen – al dan niet eerst tijdelijk – te verhuren. Op de woningmarkt ontstaat zo meer ruimte en flexibiliteit voor huurders en verhuurders om verschillende huurovereenkomsten voor kortere periodes af te sluiten, inspeland op de verschillende behoeftes in de samenleving.

Daarnaast regelt dit amendement dat tot uiterlijk zes maanden na afloop van een voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst die is aangegaan voor de duur van twee jaar of korter door de huurder aan de huurcommissie kan worden verzocht uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

Van der Linde
Albert de Vries

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 49

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID SCHOUTEN TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 37

Ontvangen 9 februari 2016

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel I, onderdeel F, wordt artikel 271, eerste lid, als volgt gewijzigd:

1. In de tweede volzin wordt na «toepassing» ingevoegd: , mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert.

2. Na de tweede volzin wordt een volzin ingevoegd, luidende: Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die volzin, voor onbepaalde tijd verlengd.

Toelichting

Met dit amendement wordt geregeld dat bij huurcontracten voor bepaalde tijd met een duur van maximaal één jaar bij zelfstandige woningen en maximaal vijf jaar bij onzelfstandige woningen de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk één maand voor de afloop van de huurtermijn een kennisgeving hierover dient te versturen naar de huurder. Indien de verhuurder dit niet doet ontstaat hiermee een contract voor onbepaalde tijd.

Schouten

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 4

ADVIES AFDELING ADVISERING RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT¹

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 9 december 2015 en het nader rapport d.d. 18 december 2015, aangeboden aan de Koning door de Minister van Veiligheid en Justitie, mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Bij Kabinetsmissive van 3 november 2015, no. 2015001915, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Veiligheid en Justitie, mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015), met memorie van toelichting.

Het voorstel omvat drie maatregelen. Ten eerste wijzigt het voorstel de in de Woningwet opgenomen huursombenadering. Ten tweede past het voorstel de reeds bestaande mogelijkheid aan van een hogere huurverhoging bij een inkomen dat de toewijzingsgrens van een sociale huurwoning overstijgt. Ten derde worden in het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheden tot het aangaan van tijdelijke huurovereenkomsten uitgebreid.

De Afdeling advisering van de Raad van State adviseert het voorstel aan de Tweede Kamer te zenden, maar acht op onderdelen een dragende motivering of aanpassing van het voorstel aangewezen. Onduidelijk is waarom de voorgestelde huursombenadering zo wordt vormgegeven dat deze een drempel vormt voor de liberalisatie van sociale huurwoningen. Daarnaast adviseert de Afdeling af te zien van de voorgestelde mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen ten behoeve van de

¹ De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

huisvesting van categorieën personen die in de huisvestingsverordening worden aangewezen.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 3 november 2015, nr. 2015001915, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen en een afschrift daarvan te zenden aan mijn ambtgenoot voor Wonen en Rijksdienst. Dit advies, gedateerd 9 december 2015, nr. W03.15.0379/II, bied ik U hierbij mede namens mijn ambtgenoot voor Wonen en Rijksdienst aan.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met de opmerkingen van de Afdeling rekening zal zijn gehouden.

1. Inleiding

Het voorstel omvat drie soorten maatregelen. Ten eerste wijzigt het voorstel de in de Woningwet opgenomen huursombenadering. De huursombenadering houdt in dat de stijging van de gemiddelde huurprijs van de woningen van een toegelaten instelling in een jaar niet hoger mag zijn dan een bepaald percentage (inflatie+1%). Het voorstel betreft bij de berekening van de gemiddelde huurprijs de huren die worden verhoogd bij het aangaan van een huurovereenkomst met een nieuwe huurder.² Ten tweede past het voorstel de al bestaande mogelijkheid aan van een hogere huurverhoging bij een inkomen dat de toewijzingsgrens van een sociale huurwoning overstijgt. Indien op basis van een driejaarlijkse (thans: jaarlijkse) inkomenstoets blijkt dat het huishoudinkomen boven de toewijzingsgrens ligt, kan de huur gedurende drie jaar worden verhoogd met een maximale huurverhoging van inflatie + 4%. Ten derde worden in het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheden tot het aangaan van tijdelijke huurovereenkomsten uitgebreid. Het betreft hier de uitbreiding van de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» in verband met een aantal specifieke vormen van tijdelijk gebruik en de introductie van een tijdelijke huurovereenkomst van minder dan één jaar. Met betrekking tot het voorstel maakt de Afdeling de volgende opmerkingen.

2. Geliberaliseerde woningen als onderdeel van de huursombenadering

Ingevolge het voorstel wordt de bestaande huursombenadering in de Woningwet aangepast.³ De huursombenadering houdt in dat een limiet wordt gesteld aan de stijging van de gemiddelde huurprijs van alle gereguleerde huurwoningen van een toegelaten instelling gedurende een jaar. Binnen deze grens kan de huurverhoging per individuele woning worden gedifferentieerd, mits de individuele verhoging niet hoger is dan het wettelijke maximum.

Het voorstel betreft bij de berekening van de huursom de huren die worden verhoogd door harmonisatie. Harmonisatie houdt in dat wanneer een woning een nieuwe huurder krijgt, de huur van de woning kan worden bijgesteld tot de maximaal toegestane huur op basis van het woonwaarderingstelsel. Door de harmonisatie bij de berekening van de huursom te betrekken worden de mogelijkheden om de huur te verhogen afgevlakt. Niet alleen de huurprijzen van zittende huurders, maar ook de

² Extra huurstijgingen als gevolg van de huurverhogingen bij huishoudens boven de toewijzingsgrens tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging, mits de extra huurinkomsten overeenkomstig prestatieafspraken met de gemeenten worden ingezet voor investeringen.

Artikel VI, onderdeel D (54, tweede lid, onderdeel d, Woningwet (nieuw)).

³ Artikel VI, onderdeel D.

huren bij nieuw aangegane huurovereenkomsten worden immers meegenomen bij de berekening van de gemiddelde huurprijsstijging. De toelichting vermeldt dat het betrekken van de huurstijging van vrijkomende woningen ook een rem vormt op het liberaliseren van huurwoningen van toegelaten instellingen.⁴ Dit lijkt echter niet zozeer het gevolg van het betrekken van de huurstijging van vrijkomende woningen in de gemiddelde huurprijsstijging, als wel van het feit dat het voorstel ook de huurstijging van woningen die in het desbetreffende jaar worden geliberaliseerd bij de vaststelling van de gemiddelde huurprijsstijging betreft.⁵ De in dat jaar geliberaliseerde huurwoningen zouden immers ook van de berekening van de gemiddelde huurprijsstijging kunnen worden uitgezonderd.

De toelichting vermeldt niet waarom het wenselijk is door deze vormgeving van de huursombenadering, het liberaliseren van huurwoningen door toegelaten instellingen te beperken. Liberalisatie van huurwoningen leidt er doorgaans toe dat een meer marktconforme huur kan worden gevraagd. Bovendien wordt door liberalisatie het middensegment van huurwoningen, dat momenteel nog een beperkte omvang heeft, groter. Voor zover de regering meent dat liberalisatie van gereguleerde huurwoningen ertoe zal leiden dat de omvang van de gereguleerde huursector zodanig afneemt dat deze onvoldoende is om de doelgroep (huishoudens met een inkomen tot aan de toewijzingsgrens) te huisvesten, zou deze verwachting in de toelichting nader moeten worden gestaafd.

De Afdeling adviseert in de toelichting op het bovenstaande in te gaan en zo nodig het voorstel aan te passen.

3. Uitbreiding opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik»

Tenzij een huurder met de opzegging van de huurovereenkomst instemt, kan de huurovereenkomst in principe slechts via de rechter worden opgezegd. Een vordering tot opzegging van een huurovereenkomst van een woning kan op een limitatief aantal gronden worden toegewezen.⁶ Eén van die gronden betreft «dringend eigen gebruik».⁷ Onder «dringend eigen gebruik» wordt mede geschaard gebruik ten behoeve van een aantal in de wet genoemde categorieën personen. Hierdoor kunnen huurwoningen worden bestemd voor een bepaalde doelgroep en kan de huur worden opgezegd wanneer de huurder niet (meer) tot de doelgroep behoort. Het gaat nu nog om gehandicapten, ouderen en studenten.⁸ Het voorstel voegt hier verschillende categorieën aan toe.⁹ Eén van deze nieuwe categorieën betreft de groep «aangewezen personen». Het betreft categorieën personen die in de huisvestingsverordening van de gemeente worden aangewezen¹⁰, waarvoor huurwoningen beschikbaar worden gesteld en het wenselijk is die woningen blijvend voor die categorieën personen beschikbaar te houden.

De Afdeling acht de omstandigheid dat het voorstel de mogelijkheid biedt dat het in de wet opgenomen limitatief aantal gronden voor opzegging van huurovereenkomsten door de gemeenteraad via de huisvestingsverordening kan worden uitgebreid, niet in overeenstemming met de wijze

⁴ Memorie van toelichting, paragraaf 2.1.

⁵ Artikel VI, onderdeel D (Artikel 54, tweede lid, onderdeel a, Woningwet (nieuw)).

⁶ Artikel 7:274, lid 1, BW.

⁷ Artikel 7:274, lid 1 sub c BW.

⁸ Artikel 7:274, lid 3 en lid 4, BW.

⁹ Artikel I, onderdeel H.

¹⁰ Artikel II, onderdeel A.

waarop ter bescherming van de huurder de opzegging van huurovereenkomsten in het Burgerlijk Wetboek is vormgegeven. Hierdoor wordt het stelsel van limitatieve opzeggingsgronden uitgehold. Voorts leidt dit ertoe dat per gemeente waar schaarste heerst andere opzeggingsgronden voor huurovereenkomsten kunnen gelden. Daarbij komt dat de mogelijke uitbreiding niet is geclausuleerd. De vraag rijst in dit verband voorts in hoeverre gemeenten in geval van schaarste ervoor kunnen kiezen om beleid te maken dat wringt met het in het Burgerlijk Wetboek vastgestelde huurbeleid. Zo is denkbaar dat gemeenten krachtens de huisvestingsverordening bepaalde woningen bestemmen voor een bepaalde leeftijdscategorie, bijvoorbeeld de groep van 18 tot 35 jaar, die afwijkt van de leeftijdscategorie van het voorgestelde artikel 274c lid 2. Ook zou de gemeenteraad bepaalde woningen kunnen reserveren voor huishoudens met een bepaalde samenstelling of met een bepaald inkomen. De gemeenteraad zou bijvoorbeeld kunnen regelen dat de stijging van het inkomen boven een bepaalde grens of de daling van het inkomen onder een bepaalde grens een grond vormt voor opzegging van de huurovereenkomst. Uit de toelichting kan niet worden opgemaakt welke toepassingen zijn voorzien en of er ook toepassingen denkbaar zijn die de bedoelingen van de wetgever doorkruisen.

Gelet op de uitholling van het ter bescherming van de huurder limitatieve systeem van opzeggingsgronden en de onduidelijkheid over de toepassingsmogelijkheden adviseert de Afdeling van dit onderdeel van het voorstel af te zien.

4. Uitsluiting pensioengerechtigden van inkomenstoets

Het voorstel bepaalt dat een verhuurder ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt, een voorstel kan doen strekkend tot verhoging van de huurprijs omdat het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar hoger is dan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag. Dit geldt echter niet voor een huishouden waartoe iemand behoort die de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt.¹¹ De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft tot doel huurders van een sociale huurwoning met een hoger inkomen te prikkelen om door te stromen naar een niet gereguleerde woning. De toelichting stelt dat het kabinet het minder opportuun vindt ouderen door middel van een driejaarlijkse inkomenstoets te prikkelen tot doorstroming.¹² Waarom dit minder opportuun is, motiveert de toelichting niet duidelijk. Gezien de tegenwoordige levensverwachting¹³ zouden personen die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt en een inkomen hebben boven de toewijzingsgrens, nog lange tijd kunnen wonen in woningen die bedoeld zijn voor groepen met een lager inkomen. Voor zover de regering meent dat van ouderen vanwege hun fysieke of mentale gesteldheid niet gevergd kan worden dat zij nog verhuizen en daarom ook niet daartoe geprikkeld mogen worden, zou de toelichting nader moeten motiveren waarom de grens ligt bij de pensioengerechtigde leeftijd. In zijn algemeenheid kan niet worden gesteld dat van personen die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt, niet kan worden gevergd dat zij nog verhuizen.

De Afdeling adviseert het voorstel op dit punt nader te motiveren en zo nodig het voorstel aan te passen.

¹¹ Artikel I, onderdeel C (252a, eerste lid).

¹² Toelichting, paragraaf 2.3.

¹³ De resterende levensverwachting op 66-jarige leeftijd is voor mannen 18 jaar en voor vrouwen 21 jaar. CBS, Statline, Levensverwachting; geslacht en leeftijd, vanaf 1950 (per jaar), 08 september 2015.

5. Doorlopen van inschrijving bij tijdelijke huisvesting

Met betrekking tot de tijdelijke huurovereenkomsten voor jongeren schrijft het voorstel voor dat in de huisvestingsverordening wordt bepaald dat, indien een jongere een dergelijke tijdelijke huurovereenkomst is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.¹⁴ De toelichting geeft aan dat het onwenselijk wordt geacht dat de opgebouwde inschrijvingsduur van een jongere verloren gaat door de verhuizing naar een woonruimte die met een jongerenhuurovereenkomst wordt verkregen. Hierdoor wordt de positie van de jongere na afloop van het jongerencontract verbeterd. Het is de Afdeling niet duidelijk waarom het voorstel enkel voor jongeren, en niet voor studenten en promovendi bepaalt dat de inschrijving niet vervalt. Voor studenten en promovendi geldt immers evengoed dat wanneer hun tijdelijke huurcontract eindigt, het vinden van nieuwe huisvesting kan worden bemoeilijkt als gevolg van het feit dat zij geen inschrijvingsduur hebben opgebouwd.

De Afdeling adviseert in de toelichting op het bovenstaande in te gaan en zo nodig het voorstel aan te passen.

6. Toepassing artikel 12 van de Wet raadgevend referendum

Het voorstel bepaalt dat onder toepassing van artikel 12 van de Wet raadgevend referendum de artikelen van deze wet in werking treden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.¹⁵ Dit betekent dat de voorgenomen wet geen uitstel kan lijden en daarom in werking kan treden, onverminderd de mogelijkheid over de wet een referendum te houden. De toepassing van artikel 12 van de Wet raadgevend referendum wordt gemotiveerd door erop te wijzen dat alleen bij inwerkingtreding van het voorstel per uiterlijk 1 maart 2016 de toegang tot het portal voor het verstrekken van huishoudverklaringen bij de belastingdienst tijdig is geregeld voor de huurverhogingsronde per 1 juli. In de toelichting wordt echter tevens opgemerkt dat de inwerkingtreding van de voorgestelde artikelen over de driejaarlijkse inkomstenstoets is voorzien op 1 januari 2017. Onduidelijk is daarom welk spoedeisend belang toepassing van artikel 12 van de Wet raadgevend referendum rechtvaardigt.

De Afdeling adviseert in de toelichting op het bovenstaande in te gaan, en zo nodig het voorstel aan te passen.

7. Redactionele kanttekeningen

De Afdeling verwijst naar de bij dit advies behorende redactionele bijlage.

1. Ik volg het advies van de Afdeling om in de memorie van toelichting in te gaan op de verwachting dat liberalisatie van gereguleerde huurwoningen ertoe zal leiden dat de omvang van de gereguleerde huursector zodanig afneemt dat deze onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten. Het is niet de bedoeling dat toegelaten instellingen hun gehele potentieel te liberaliseren bezit (woningen met voldoende woningwaarderingspunten om verhuurd te mogen worden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, ca. 40% van het woningebezit van toegelaten instellingen) geliberaliseerd gaan verhuren. Dan

¹⁴ Artikel II, onderdeel B (11a Huisvestingswet 2014). Zie tevens artikel IV, onderdeel B (artikel 46, derde lid, nieuw).

¹⁵ Artikel X.

ontstaat wel een groter middensegment, waar ook behoefte aan is, maar verkleint het aanbod gereguleerd verhuurde woningen van toegelaten instellingen dusdanig dat er waarschijnlijk onvoldoende voorraad overblijft voor de doelgroep (inkomens tot aan de toewijzingsinkomensgrens).

Daarom mogen toegelaten instellingen hun potentieel te liberaliseren woningen wel gedeeltelijk daadwerkelijk geliberaliseerd gaan verhuren bij huurdersmutatie, maar met mate. Met het meenemen van de liberalisatie van woningen bij harmonisatie in de maximale huursomstijging wordt de liberalisatieruimte van toegelaten instellingen begrensd. Hierover kunnen op grond van de Woningwet overigens ook prestatieafspraken gemaakt worden tussen huurdersorganisaties, toegelaten instellingen en gemeenten. Het is de bedoeling dat het aanbod van middensegment-huur meer van beleggers en particuliere verhuurders komt. Mede daarom is in de Woningwet die per 1 juli 2015 geldt, bepaald dat toegelaten instellingen zich richten op hun kerntaak: huisvesten van huishoudens die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Daarmee ontstaat meer ruimte voor beleggers en particuliere verhuurders voor nieuwbouw in het middensegment.

Om meer aanbod in het middensegment te stimuleren zijn of worden daarnaast andere maatregelen genomen:

- De WOZ-waarde is sinds 1-10-2015 in het woningwaarderingstelsel opgenomen; de gewildheid van de woning bepaalt dus mede de maximale huurprijsgrens van de woning.
- De liberalisatiegrens wordt drie jaar (2016-2018) lang bevroren op het huidige niveau (€ 710,68 p.m.), zodat beleggers en particuliere verhuurders vooraf zekerheid hebben over de huurprijs waarbij liberalisatie is toegestaan; dat bevordert nieuwbouw door beleggers en particuliere verhuurders.
- En naar aanleiding van de moties Van der Linde/Monasch/De Vries worden de mogelijkheden bezien voor verruiming van het woningwaarderingstelsel voor kleine (nieuwbouw)woningen.

De memorie van toelichting is in die zin aangevuld. Het voorstel is niet aangepast.

2. Ik volg het advies van de Afdeling om gelet op de uitholling van het ter bescherming van de huurder limitatieve systeem van opzeggingsgronden en de onduidelijkheid over de toepassingsmogelijkheden van het onderdeel «dringend eigen gebruik» voor door de gemeenteraad via de huisvestingsverordening aan te wijzen groepen af te zien van dit onderdeel van het voorstel. Het voorstel en de memorie van toelichting zijn hierop aangepast.
3. Ik volg het advies van de Afdeling om de memorie van toelichting op het gebied van de uitsluiting van pensioengerechtigden ten aanzien van de inkomensstoets aan te passen. Gemiddeld genomen zal bij pensionering sprake zijn van een inkomensachteruitgang, terwijl het voor ouderen ook lastiger is om daadwerkelijk door te stromen naar een andere woning, onder meer omdat het verkrijgen van een woning hypotheek voor de volledige hypotheeksom voor hen, gezien hun leeftijd, over het algemeen moeilijker is. De memorie van toelichting is in die zin aangevuld. Het voorstel is niet aangepast.
4. Ik volg het advies van de Afdeling niet om ook de inschrijfduur voor studenten en promovendi niet te laten vervallen. In het doorlopen van de inschrijfduur tijdens de duur van het jongerencontract is uitsluitend voor jongeren voorzien. Immers, voor bestaande groepen waarvoor de opzeggrond dringend eigen gebruik al van toepassing is, zoals studenten. is nooit gebleken dat de tijdens de looptijd van de huur-overeenkomst opgebouwde inschrijfduur niet voldoende zou zijn om vervolghuisvesting te vinden. Bovendien zijn groepen als studenten en promovendi kansrijker, hebben zij daardoor over het algemeen meer mogelijkheden voor het kiezen van vervolghuisvesting, zullen zij

minder snel aangewezen zijn op sociale huur en zijn zij daarbij bovendien naar verwachting minder lokaal gebonden. De memorie van toelichting is in die zin aangepast. Het voorstel is niet aangepast.

5. Ik volg het advies van de Afdeling om het voorstel aan te passen in die zin dat de mogelijkheid van artikel 12 van de Wet raadgevend referendum in het voorgestelde artikel X wordt geschrapt. De memorie van toelichting is overeenkomstig aangepast.
6. De door de Afdeling gemaakte redactionele opmerkingen onder het eerste, tweede en vierde gedachtestreepje zijn overgenomen. De redactionele opmerking onder het derde gedachtestreepje is niet overgenomen. De gegevens krachtens de artikelen 7: 252b, tweede lid, en 7: 253, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek betreffen gegevens die door de huurder in voorkomende gevallen worden overgelegd, daar waar artikel 19b van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte juist doelt op de gegevensstroom die plaatsvindt tussen de verhuurder en de inspecteur, bedoeld in artikel 7: 252a, tweede lid, onderdeel e (nieuw), van het Burgerlijk Wetboek. Zo bepaalt artikel 19b, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een concrete sanctie bij het door de verhuurder niet naleven van het eerste, tweede, derde of vierde lid van dat artikel.
7. Voorts is van de gelegenheid gebruik gemaakt om nog een enkele inhoudelijke wijziging door te voeren. In het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom, dat op 27 november 2015 tussen de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Veiligheid en Justitie, Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Financiën en de Vereniging Nederlandse Gemeenten is gesloten is aangegeven dat het Rijk zich specifiek voor onzelfstandige woonruimte inzet om door middel van wetwijziging mogelijk te maken dat huurcontracten voor een periode van vijf jaar kunnen worden afgesloten. Na de periode van vijf jaar waarvoor de subsidieregeling voor de huisvestingsvoorziening voor vergunninghouders geldt, willen toegelaten instellingen de mogelijkheid hebben om de huisvestingsvoorziening aan te passen naar reguliere sociale huurwoningen, mits dit past binnen de prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Het voorstel en de memorie van toelichting zijn in die zin aangepast.
8. Tot slot zijn in het voorstel en de memorie van toelichting nog enkele cijfermatige en redactionele wijzigingen doorgevoerd.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

De vice-president van de Raad van State,
J.P.H. Donner

Ik moge U mede namens mijn ambtgenoot voor Wonen en Rijksdienst verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister van Veiligheid en Justitie,
G.A. van der Steur

Redactionele bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no. W03.15.0379/II

- In artikel I, onderdeel C (artikel 252a, vierde lid), «peiljaar» vervangen door: inkomenstoetsjaar.
- In artikel I, onderdeel H (274c en 274e), de gelijkstelling met promovendi, respectievelijk jongeren en studenten regelen.
- In artikel IV, onderdeel E, tevens rekening houden met de gegevens verschaft op grond van artikel 7:252b, tweede lid, en artikel 7:253, tweede lid.
- In artikel VII artikel 208ha (nieuw) vervangen door: Op huurovereenkomsten die zijn gesloten voor de inwerkingtreding van de artikelen 271, 274, 274a tot en met 274 g, 275 en 277 van Boek 7, zoals deze door de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn komen te luiden, blijven de bepalingen van titel 4, afdeling 5, onderafdeling 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zoals die luiden op de dag voor inwerkingtreding van de genoemde artikelen.

Vergaderjaar 2014–2015

34 156

Voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren)

Nr. 4

ADVIES VAN DE AFDELING ADVISERING VAN DE RAAD VAN STATE EN REACTIE VAN DE INITIATIEFNEMER

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 13 mei 2015 en de reactie van de indiener d.d. 29 juni 2015, aangeboden aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Het advies van de Afdeling advisering is cursief afgedrukt.

Het voorstel brengt enkele wijzigingen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek aan die beogen om tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken voor jongeren. Hiermee kan een verhuurder een huurovereenkomst voor de duur van maximaal 5 jaar, met de mogelijkheid van verlenging tot 7 jaar, aangaan met een jongere van 18 tot 28 jaar. Gedurende de tijdelijke huur blijft de jongere ingeschreven staan als woningzoekende, waardoor inschrijfduur kan worden opgebouwd. Met het voorstel wordt beoogd de doorstroming in de woningen die bedoeld zijn voor jongeren te bevorderen om zo deze woningen sneller opnieuw beschikbaar te krijgen voor de doelgroep.

De Afdeling advisering van de Raad van State onderkent de moeilijkheden die jongeren hebben bij het betreden van de woningmarkt. Het voorstel kan dan ook een positieve bijdrage leveren aan de aanpak van deze problematiek. De Afdeling wijst erop dat voorkomen moet worden dat met het voorstel de problematiek van de huisvesting van jongeren verschuift in de tijd tot het moment dat het tijdelijke contract is afgelopen. De Afdeling adviseert de toelichting op dit punt aan te vullen. Tevens adviseert de Afdeling om de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) te consulteren over het voorstel.

De indiener is blij dat de afdeling de moeilijkheden die jongeren hebben bij het betreden van de woningmarkt onderkent en dat de afdeling van mening is dat het voorstel een positieve bijdragen kan leveren aan de aanpak van deze problematiek.

De indiener begrijpt de zorg dat de problematiek van de huisvesting van jongeren verschuift in de tijd tot het moment dat het tijdelijke contract is afgelopen. Veel jongeren zullen echter een inkomenssprong maken of

gaan samenwonen. Een groot deel kan na afloop van het jongerencontract een woning huren of kopen in de vrije sector. Jongeren die een laag inkomen houden blijven aangewezen op sociale huur. Indiener is echter van mening dat door het behoud van de inschrijfduur (artikel II en III van het wetsvoorstel) en de mogelijkheid om te verlengen (artikel 274a lid 4 van het Burgerlijk Wetboek) ook deze jongeren voldoende mogelijkheden hebben voor het tijdig vinden van een andere sociale huurwoning. De memorie van toelichting is op dit punt aangevuld.

De indiener heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) geconsulteerd over het voorstel en de memorie van toelichting ook op dit punt aangevuld.

1. Effectiviteit

Het voorstel heeft als doel de doorstroming van jongeren op de woningmarkt te bevorderen. Het aanpakken van dit probleem is wenselijk. Het wetsvoorstel richt zich echter slechts op een deelprobleem van de bredere problematiek van de woningmarkt. Hierdoor rijst de vraag naar de doorstroming van de jongeren na afloop van het tijdelijke contract. Zo blijkt uit de evaluatie van het jongerencontract in Amsterdam dat jongeren met een tijdelijk contract niet erg positief zijn over hun kansen op vervangende woonruimte als het contract eindigt.¹ In de evaluatie door RIGO van het Amsterdamse experiment met jongerencontracten staat: «Een groot vraagteken is hoe realistisch de veronderstelling is dat de huurders met een tijdelijk contract rond hun 26^e verjaardag probleemloos kunnen doorstromen. Ook het netto effect op de doorstroming op de woningmarkt als geheel is nog onduidelijk».²

In de toelichting wordt niet ingegaan op de vraag waar jongeren heen gaan na beëindiging van het jongerencontract.³ Gelet op de lange inschrijfduur die in sommige gemeenten nodig is om in aanmerking te komen voor een reguliere sociale huurwoning, is niet zeker dat jongeren hiervoor in aanmerking kunnen komen.⁴ In de vrije sector zijn de huren zo hoog dat dit voor veel mensen geen perspectief geeft.⁵ Vanwege het huidige financiële klimaat wordt er bovendien minder geïnvesteerd in het bouwen van woningen in het segment boven de sociale huurwoningen. Ten slotte is het de vraag of voor deze groep jongeren na afloop van het tijdelijke contract het kopen van een woning een optie is, nu eisen voor het verkrijgen van een hypotheek zijn aangescherpt en deze groep geconfronteerd wordt met een arbeidsmarkt waarbij vaste contracten zeldzamer worden.⁶ De enkele passage in de toelichting over de mogelijkheden die jongeren hebben om na afloop van het tijdelijke contract een

¹ Sleurink, M. (2013) Jongerenhuisvesting in Amsterdam: een kwalitatief onderzoek naar de ervaringen, verwachtingen en toekomstperspectieven van jongeren woonachtig in jongerenwoningen van Stadgenoot, Amsterdam.

² RIGO (2014) Jongerenwoningen op de Amsterdamse woningmarkt Analyse van vraag en aanbod.

³ Uit onderzoek blijkt dat 62% van degenen die een sociale huurwoning verlieten, opnieuw een sociale huurwoning betrekken. 11% verhuist naar een vrijesectorwoning en 29% naar een koopwoning. Platform 31, Tijdelijke verhuur en beschikbaarheid, mei 2014, blz. 15.

⁴ Uit de cijfers van de gemeente Amsterdam blijkt dat hiervoor een gemiddelde inschrijfduur van 11,4 jaar nodig is, gemeente Amsterdam, Bureau Onderzoek en Statistiek, Basismeetset 2014, blz. 271.

⁵ Zoals de gemeente Amsterdam aangeeft brengt de overstap van de gereguleerde huur naar de vrije huur mee dat de huurprijs van maximaal € 699 doorschiet naar minimaal € 900 tot 1000 huur, brief van de gemeente Amsterdam aan Minister Blok inzake maatwerk (pilot) Amsterdam – Utrecht van 25 februari 2014.

⁶ Zie bijvoorbeeld de reactie van de Stichting Utrechtse Woningcorporaties van 4 november 2014 op het wetsvoorstel tijdelijke huur en de reactie van de Bond Precaire Woonvormen van 5 november 2014.

andere woning kunnen vinden, gaat onvoldoende in op de hierboven geschetste aspecten.⁷

Gelet op deze onzekerheid over de mogelijkheden om na afloop van de tijdelijke huur een geschikte woning te vinden, rijst de vraag of met het voorstel het probleem van de huisvesting van jongeren niet wordt verschoven. Indien dat het geval zou zijn, is het de vraag hoe effectief het voorstel is in het aanpakken van het geschetste probleem, tegen de achtergrond van de bredere problematiek van de woningmarkt.

De Afdeling adviseert in de toelichting op het bovenstaande in te gaan.

De indiener meent dat deze vragen van de Afdeling allemaal terug te leiden zijn tot de vraag uit de inleiding of de problematiek van huisvesting van jongeren niet in de tijd verschuift tot het moment dat het tijdelijke contract is afgelopen.

Indiener onderkent dat er momenteel veel vraagstukken zijn op de woningmarkt die elkaar beïnvloeden zoals wachtlijsten in de sociale huursector, financieringsmogelijkheden door strengere hypotheekregels, gebrekkige doorstroming en de stagnatie in de bouw.

Het is begrijpelijk dat jongeren die bijna aan het eind komen van hun tijdelijke huurcontract zich zorgen maken over de mogelijkheden die ze hebben als ze de jongerenwoning moeten verlaten. Overigens is het onderzoek waar de Afdeling in dit verband naar verwijst gebaseerd op 13 diepte interviews met jongeren. Het onderzoek pretendeert dan ook niet representatief te zijn. Wel heeft de indiener, juist gezien genoemde zorgen de mogelijkheid van verlenging van het jongerencontract met twee jaar opgenomen in het wetsvoorstel. Voorts blijkt uit onderzoek van dezelfde onderzoeker overigens ook dat de meeste jongeren de tijdelijkheid voor lief nemen en voornamelijk blij zijn met het feit dat ze dankzij tijdelijke contracten een betaalbare woning kunnen huren.⁸ Voor veel jongeren is tijdelijkheid van huurcontracten geen taboe meer.⁹ Jongeren hebben zelf de keuze om te kiezen voor het jongerencontract. Andere jongeren kiezen er voor langer te wachten op een regulier huurcontract of zoeken andere alternatieven zoals het delen van een woning.

Hoe realistisch de veronderstelling is dat de huurders met een tijdelijk contract rond hun 26^e verjaardag probleemloos kunnen doorstromen is lastig aan te geven. De genoemde evaluatie van RIGO van het Amsterdamse experiment is een tussenevaluatie omdat de eerste deelnemers aan dit experiment nog niet aan het eind van de looptijd van hun huurcontract zijn. Wel wijst indiener er op dat de doelgroep van dit experiment op een jongere leeftijd de tijdelijke huurwoning moet verlaten dan in het voorliggende wetsvoorstel. Tijdelijke jongerencontracten zijn in het experiment exclusief bedoeld voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 23 jaar. Zij mogen een jongerenwoning huren, op voorwaarde dat ze die uiterlijk zes maanden na hun 26ste verjaardag weer verlaten. In het voorliggende wetsvoorstel is de doelgroep 18 tot 28 jaar en is de huurtermijn 5 jaar met een mogelijkheid dit te verlengen met twee jaar. Dat betekent dat jongeren die van het voorgestelde jongerencontract gebruik maken langer in de woning kunnen zitten en dus ook meer

⁷ Toelichting, paragraaf 3, Doelgroep jongerencontract.

⁸ M. Sleurink, Amsterdam slachtoffer van eigen succes? In: *Rooilijn*, jrg. 46, nr. 6, 2013, pp. 404-411 <http://archief.rooilijn.nl/download?type=documentcomplete&identifier=513899>

⁹ Sleurink, M. (2012) *The transformation of the Amsterdam housing market and how young adults respond to declined access to housing*, masterscriptie Urban geography, Universiteit van Amsterdam, Amsterdam, <http://dare.uva.nl/cgi/arno/show.cgi?fid=468292>

inschrijfduur hebben kunnen opbouwen en dus meer kans hebben om probleemloos door te stromen. De jongere die al op zijn 18^e gebruik maakt van het voorgestelde jongerencontract maakt na afloop van dit contract goede kans op een reguliere sociale huurwoning, maar kan in het uiterste geval ook doorstromen naar een andere woning met een jongerencontract.

Het netto effect op de doorstroming op de woningmarkt als geheel is inderdaad nog onduidelijk. Dit effect zal pas geruime tijd na invoering van dit wetsvoorstel kunnen worden gezien. Ook het experiment in Amsterdam loopt nog te kort om uitspraken te kunnen doen over de structurele effecten. Het is uiteraard van belang deze effecten goed te monitoren en te evalueren waarbij rekening wordt gehouden met de grote verschillen in de woningmarkt tussen verschillende regio's.

Indiener wijst er ook op dat het aantal huishoudens met een laag inkomen met name onder hoog opgeleiden fors daalt rond het dertigste levensjaar. Een grote groep is dus slechts tijdelijk aangewezen op sociale huur maar komt hiervoor in een woningmarkt als Amsterdam moeilijk aan bod gezien de wachtlijsten¹⁰. Juist voor deze groep biedt dit wetsvoorstel een oplossing.

Het is inderdaad van belang waar jongeren heen gaan na beëindiging van het jongerencontract. De Afdeling verwijst hiervoor naar een onderzoek van Platform31 dat stelt dat 62% van degenen die een sociale huurwoning verlaten opnieuw in een sociale huurwoning trekken. Dit betreft echter een cijfer voor de hele sociale huursector en niet specifiek voor jongeren. Bovendien zijn tijdelijke contracten ook bedoeld om een woning weer sneller beschikbaar te maken voor de doelgroep. Dat wordt niet alleen bereikt bij doorstroming naar een vrije sector of koopwoning, maar ook bij doorstroming naar een andere sociale huurwoning. Dat een deel van de huurders doorstroomt naar een andere sociale huurwoning is vaak zelfs ook vanuit de optiek van de huurder wenselijk bijvoorbeeld als het gaat om een jongere die begint in een jongerenwoning, een gezin sticht en doorstroomt naar een grotere sociale huurwoning.

Indiener erkent dat het genoemde percentage wel een indicatie is dat voor een groot deel van de huurders in de sociale huursector tijdelijke contracten niet het aangewezen instrument zijn om doorstroming naar vrije sector huur of koop te bevorderen. Indiener verwijst hierbij naar de discussies over scheefwonen en de maatregelen die hiervoor zijn genomen (verhoging van de huur op basis van inkomen).

De indiener verwacht dat het wetsvoorstel ook een extra prikkel is voor jongeren om sneller door te stromen naar woningen in een ander segment (vrije sector of koop). In de huidige situatie vinden jongeren vaak pas later een sociale huurwoning, maar blijven hier ook langer wonen omdat de prikkel om door te stromen beperkt is. Een huurder met een jongerencontract staat na 5 of 7 jaar echter voor de keuze om door te stromen naar een andere sociale huurwoning, indien hij daarvoor in aanmerking komt op grond van zijn inkomen, of een vrije sector of koopwoning.

De Afdeling wijst terecht op de situatie op de Amsterdamse woningmarkt waar een tekort is aan woningen vlak boven de liberaliseringsgrens. Dit probleem valt buiten de kaders van dit wetsvoorstel. Wel wijst indiener er

¹⁰ P. Hoetjes en B. Wortman, «Toegang tot de stad met het vijfjarencontract», In: Rooilijn, jrg. 46, nr. 6, 2013, pp. 412-419, <http://archieef.rooilijn.nl/download?type=documentcomplete&identificer=513899>

op dat de verwachting is dat door de nieuwe regels in de Woningwet voor toegelaten instellingen deze markt zich de komende jaren zal ontwikkelen.

Wat betreft de mogelijkheden voor jongeren op de koopmarkt is indiener van mening dat naast de strengere hypotheekregels er voor jongeren momenteel ook een voordeel is als gevolg van de lage stand van de hypotheekrente. Hierdoor is de positie van deze jongeren gunstiger dan jongeren die 8 jaar geleden een huis kochten en nu vaak een hypotheek hebben die onder water staat en bij verkoop een restschuld hebben. Jongeren ondervinden daarnaast ook de gevolgen van de huidige arbeidsmarkt. Ook dit valt echter buiten de kaders van dit wetsvoorstel. Dit probleem is er ook voor jongeren als het jongerencontract niet ingevoerd zou worden.

Op de vraag of het wetsvoorstel niet leidt tot verschuiving van het probleem van de huisvesting van jongeren is indiener al ingegaan in de inleiding van deze reactie. De indiener is er van overtuigd dat het voorstel gaat bijdragen aan het aanpakken van de geschetste problemen voor jongeren op de woningmarkt. Indiener wijst er op dat na de introductie van de campuscontracten de wachttijd voor studenten voor een studentenkamer is gedaald.

2. Consultatie VNG

Uit de toelichting blijkt dat verschillende instanties geconsulteerd zijn over de startnotitie met de kaders van het voorstel. Hierbij wordt niet vermeld of de VNG over het voorstel geconsulteerd is. De regering is op grond van de bestuursafspraken 2011–2015 verplicht de VNG in de gelegenheid te stellen een bestuurlijke reactie te geven op voorstellen voor regelgeving met relevantie voor decentrale overheden. Deze verplichting richt zich niet tot Tweede Kamerleden die een initiatiefvoorstel aanhangig maken. Aangezien het hier een terrein is dat ligt binnen de huishouding van de gemeente en gemeentebesturen bij het opstellen van de huisvestingsverordening hiermee rekening moeten houden, acht de Afdeling het in dit geval van belang dat de VNG over het voorstel advies uit kan brengen. De Afdeling adviseert in de toelichting in te gaan op de vraag of de VNG over het voorstel is geconsulteerd en de resultaten daarvan weer te geven. Indien de VNG niet is geconsulteerd adviseert de Afdeling om dit alsnog te doen.

De indiener heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) geconsulteerd over het wetsvoorstel en de memorie van toelichting op dit punt aangevuld.

De waarnemend vice-president van de Raad van State,
(get.) Wiebenga

Schouten

Vergaderjaar 2003–2004

29 707

Wijziging van artikel 274 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (teneinde doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte te bevorderen)

Nr. 4

ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 5 april 2004 en het nader rapport d.d. 15 juli 2004, aangeboden aan de Koningin door de minister van Justitie. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Bij Kabinetsmissive van 29 januari 2004, no.04.000287, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Justitie, mede namens de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet houdende wijziging van artikel 274 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (teneinde doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte te bevorderen), met memorie van toelichting.

Het wetsvoorstel beoogt bij te dragen aan een oplossing voor het tekort aan onzelfstandige woonruimte voor studenten, een tekort dat in sommige steden zelfs structureel is. Het wetsvoorstel beoogt de doorstroom van studenten in de daarvoor bestemde woonruimte te bevorderen door de termijn van huurcontracten met studenten te koppelen aan de inschrijving als student. Het wetsvoorstel ziet zowel op nieuwe als bestaande huurcontracten met studenten. De Raad van State maakt naar aanleiding van het wetsvoorstel opmerkingen met betrekking tot het probleem van de studentenhuisvesting en de voorgestelde oplossing van het probleem, de voorwaarde dat de woonruimte beschikbaar blijft voor studenten, het jaarlijkse verzoek van de verhuurder aan de student/huurder tot overlegging van een bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling, de opzegtermijn en het overgangsrecht. Hij is van oordeel dat in verband met deze opmerkingen het wetsvoorstel aanpassing behoeft en van een dragende motivering moet worden voorzien.

Blijkens mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 29 januari 2004, nr. 04.000287, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 5 april 2004, nr. W03.04.0042/l, bied ik U hierbij aan. De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met zijn opmerkingen rekening zal zijn gehouden.

1. Het probleem van de studentenhuisvesting en de voorgestelde oplossing. In het algemeen deel van de memorie van toelichting (inleiding) wordt over de problematiek van de studentenhuisvesting onder meer opgemerkt dat er in een aantal studentensteden niet slechts sprake is van tijdelijke terugloop van het aanbod van onzelfstandige woonruimte, maar van structureel optredende tekorten en dat zonder verdere maatregelen van de Rijksoverheid, de

KST78720
0304kkst29707-4
ISSN 0921 - 7371
Sdu Uitgevers
's-Gravenhage 2004

Tweede Kamer, vergaderjaar 2003–2004, 29 707, nr. 4

1

gemeenten en verhuurders deze tekorten niet zullen afnemen, maar dat de druk op de kamermarkt naar verwachting aanmerkelijk groter zal worden door een reeds ingezette toename van het aantal studenten. Naar aanleiding van een van de aanbevelingen van het rapport «Studeren op kamers in Utrecht» van de werkgroep «pilot Utrecht» om het aanbod van studentenkamers te vergroten wordt in het voorliggende wetsvoorstel een regeling opgenomen voor de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van aan studenten verhuurde woonruimte (zogenoemde «campuscontracten»), waarbij met betrekking tot de huurbescherming van de huurder een koppeling wordt gemaakt tussen de gebruiksduur van de studentenwoning en de studieduur.

De Raad mist in de memorie van toelichting een analyse van de omvang en oorzaken van het probleem dat sommige studenten ook na hun studie op hun studentenkamer blijven wonen en aldus een kamer bezet houden terwijl er een ernstig tekort is aan kamers voor nieuwe, aankomende studenten. Niet duidelijk is om hoeveel studentenkamers het eigenlijk gaat in verhouding tot het totale tekort aan studentenkamers en hoe lang de kamers gemiddeld door deze ex-studenten bezet worden gehouden. Ook wordt geen inzicht gegeven in de oorzaken van de gebrekkige doorstroming naar de zelfstandige woningmarkt.

In de toelichting wordt ook niet duidelijk gemaakt in hoeverre alternatieve oplossingen voor het tekort aan studentenkamers overwogen worden, zoals een aanpassing van de door de ex-student te betalen huur. Ten slotte is nog niet duidelijk welke de effecten zullen zijn van de reeds eerder voorgestelde verruiming van de Leegstandwet.

De Raad adviseert in de memorie van toelichting nader in te gaan op hetgeen hierboven is opgemerkt en het wetsvoorstel van een dragende motivering te voorzien.

1. De Raad van State heeft met betrekking tot de memorie van toelichting een aantal vragen opgeworpen en geadviseerd in de memorie van toelichting hierop nader in te gaan en het wetsvoorstel van een dragende motivering te voorzien. Ten einde hieraan te voldoen is de memorie van toelichting aangevuld en zijn daaraan feitelijke gegevens toegevoegd.

2. De voorwaarde dat de woonruimte blijvend beschikbaar blijft voor studenten

Teneinde te verzekeren dat de woonruimte blijvend beschikbaar zal worden gesteld aan studenten is in het derde lid van artikel 7:274 BW onder meer de voorwaarde opgenomen dat de woonruimte krachtens de huurovereenkomst na beëindiging van de huurovereenkomst met de student opnieuw aan een student zal worden verhuurd. De Raad zet echter een vraagteken bij de handhaafbaarheid van deze bepaling. In de toelichting¹ wordt opgemerkt dat, zo de huurder twijfelt aan deze verzekering, hij dit aan de orde kan stellen in een eventuele beëindigingsprocedure bij de rechter en dat de verhuurder dan desgevraagd aannemelijk zal moeten maken dat ook aan deze voorwaarde bij het opnieuw verhuren van de woonruimte zal worden voldaan. Zolang de woonruimte nog niet door de zittende huurder is ontruimd, zal in de meeste gevallen echter nog weinig bekend zijn omtrent het voornemen van de verhuurder ten aanzien van een nieuwe huurder en zal het daarom weinig zinvol zijn om dit voornemen in een ontruimingsprocedure aan de orde te stellen. Indien achteraf zou blijken dat de verhuurder zich niet aan de hiervoor bedoelde voorwaarde van artikel 7:274 BW heeft gehouden, zal de oorspronkelijke huurovereenkomst niet meer kunnen worden hersteld.

De Raad adviseert onderdeel d, punt 3^o, van het derde lid van artikel 7:274 BW te schrappen.

2. De Raad van State heeft voorts een vraagteken gezet bij de handhaafbaarheid van de in het derde lid van artikel 7:274 BW opgenomen voorwaarde dat de woonruimte krachtens de huurovereenkomst na beëindiging van de huurovereenkomst met de student opnieuw aan een student wordt verhuurd. De Raad heeft in dit verband gewezen op een opmerking in de toelichting dat, zo de huurder twijfelt aan deze verzekering, hij dit aan de orde kan stellen in de beëindigingsprocedure bij de rechter en dat de verhuurder dan desgevraagd aannemelijk zal moeten maken dat ook aan deze voorwaarde bij het opnieuw verhuren zal worden voldaan. De Raad wijst er voorts op dat, zolang de woonruimte nog niet door de zittende huurder is ontruimd, in de «meeste

¹ Toelichting bij artikel 274 lid 3 eerste zin, onderdeel d, onder 3^o, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

gevallen» nog weinig bekend zal zijn omtrent het voornemen van de verhuurder ten aanzien van een nieuwe huurder, terwijl, indien achteraf zou blijken dat de verhuurder zich niet aan de hier voor bedoelde voorwaarde van artikel 274 heeft gehouden, de oorspronkelijke huurovereenkomst niet meer zal kunnen worden hersteld.

Schrapping van deze bepaling verdient evenwel geen aanbeveling. De door de Raad geciteerde passage uit de toelichting beoogt niet de handhaafbaarheid van de bepalingen aan de orde te stellen. Die handhaafbaarheid is een algemeen probleem bij de beëindigingsgrond van artikel 274 lid 1 onder c, kort gezegd, het zo dringend nodig hebben voor eigen gebruik dat van de verhuurder niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd. In alle gevallen van artikel 274 lid 1 onder c, waaronder ook alle gevallen vermeld in artikel 274 lid 3, kan het zich voordoen dat achteraf blijkt dat de verhuurder het gehuurde toch niet in gebruik heeft genomen voor het doel met het oog waarop uiteindelijk ontruiming is verkregen. Voor al deze gevallen geeft artikel 7:276 BW een regeling die inderdaad ervan uitgaat dat de oorspronkelijke huurovereenkomst niet meer wordt hersteld, maar die aan de ontruimde huurder een aanspraak op schadevergoeding geeft, wanneer aan de eisen van dit artikel is voldaan. In de memorie van toelichting is verduidelijkt, dat dit artikel hier inderdaad van toepassing is. Derhalve kan niet worden gezegd dat de bepaling van onderdeel d, punt 3°, van artikel 7:274 BW bijzondere handhaafbaarheidsproblemen oplevert.

Aantekening verdient overigens dat de veronderstelling van de Raad van State dat juist bij studentenhuisvesting «in de meeste gevallen» nog weinig bekend zal zijn over de voornemens van de verhuurder ten aanzien van een nieuwe huurder, zolang de oude niet vertrokken is, feitelijk niet juist is. Verwacht mag immers worden dat in de gebieden waar een tekort is aan studentenhuisvesting wachtlijsten bestaan, bijgehouden door de verhuurder zelf of door de organisatie die zich met studentenhuisvesting bezig houdt, waarvan voor de hand ligt dat zij door de verhuurder zullen worden ingeroepen in het kader van zijn beroep op het dringend nodig hebben voor eigen gebruik. Daarmee is tevens duidelijk dat de verhuurder voornemens is de woning aan een student op de wachtlijst te gunnen.

3. Het overleggen van een bewijs van inschrijving

Als een van de voorwaarden voor toepassing van de voorgestelde regeling is in artikel 7: 724 lid 3, onder d, punt 2°, bepaald dat de huurder tegen wie de vordering tot ontruiming is ingesteld niet heeft voldaan aan het jaarlijkse schriftelijk verzoek om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan de onderwijsinstelling over te leggen.

Deze bepaling verplicht de verhuurder om jaarlijks de huurder te vragen een kopie van inschrijving over te leggen. De Raad is van mening dat deze verplichting een onnodige last op de schouders van de verhuurder legt en dat volstaan kan worden met het verlenen van de bevoegdheid aan de verhuurder om van de huurder te verlangen dat hij een kopie van het bewijs van inschrijving overlegt. Het kan aan de verhuurder worden overgelaten wanneer hij van deze bevoegdheid gebruik wenst te maken.

De Raad adviseert ook op dit punt het wetsvoorstel te heroverwegen.

3. De Raad van State heeft in artikel 7:274 lid 3 onder d, punt 2°, gelezen dat op de verhuurder een verplichting rust aan de huurder jaarlijks een schriftelijk verzoek te richten om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van inschrijving over te leggen. Deze lezing is evenwel niet juist. De verhuurder is bevoegd jaarlijks tot de huurder een dergelijk verzoek te richten. De huurder is verplicht aan dat verzoek te voldoen, als het wordt gedaan. Het is niet de bedoeling dat de verhuurder zijn recht om van de regeling gebruik te maken verspeelt, indien hij één of meer jaren van zijn voormelde bevoegdheid geen gebruik heeft gemaakt. Wel is een verzoek van de verhuurder noodzakelijk om, indien de verhuurder de huur wil beëindigen, te doen vaststaan dat de huurder niet in staat is gebleken om een kopie van het bewijs van inschrijving voor het betreffende jaar over te leggen.

Ten einde duidelijker te doen uitkomen dat het om een bevoegdheid van de verhuurder gaat, is de tekst van de bepaling van lid 3 onder d punt 2° iets aangepast. Gesproken wordt thans van «een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen». Ook de memorie van toelichting is op dit punt verduidelijkt.

4. Opzegtermijn

In de memorie van toelichting (toelichting bij artikel 1, onderdelen 1 en 2, onder b) wordt erop gewezen dat in voorkomende gevallen de huurder/student – met in achtneming van de in artikel 271 lid 5 onderdeel b, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek voor de verhuurder geldende opzegtermijnen bij een contractsduur van 3 jaar of langer – totaal ten minste 9 maanden tot zelfs in het meest gunstige geval totaal ten minste 18 maanden de gelegenheid heeft om andere passende woonruimte te vinden. Daargelaten het feit dat, gelet op de gemiddelde relatief korte duur van de studietijd, de hier genoemde lange opzegtermijnen in de praktijk niet zo vaak zullen voorkomen, kan de vraag worden gesteld waarom niet gekozen is voor een uniforme passende opzegtermijn ten aanzien van woonruimte voor studenten. De duur van de huurovereenkomst van een studentenwoning is, anders dan bij huur van andere woonruimte, een minder belangrijke factor die aanleiding zou geven tot het hanteren van verschillende opzegtermijnen. Bovendien weet de student aan het begin van de huurperiode op welke termijn hij de woonruimte zal moeten ontruimen na beëindiging van zijn studie. De Raad geeft in overweging het wetsvoorstel ook op dit onderdeel te heroverwegen.

4. De Raad van State heeft voorts aandacht gevraagd voor een passage in de memorie van toelichting betreffende de opzegtermijn. Deze passage gaat uit van de toepasselijkheid van de algemene regeling betreffende de opzegtermijn ter zake van huur van woonruimte, vervat in artikel 7:271 lid 5 onder b. De Raad van State stelt voor om voor studentenhuisvesting van deze algemene regeling af te wijken en een bijzondere, kortere termijn voor de opzegging van de huur van een studentenwoning in te voeren.

Heroverweging van dit punt heeft ertoe geleid de toepasselijkheid van artikel 7:271 lid 5 onder b te handhaven, nu, gelijk bij reguliere huisvesting, ook bij studentenhuisvesting behoefte is en blijft aan een genuanceerde regeling, die rekening houdt met bijzondere omstandigheden in het concrete geval. Bovendien wordt groot belang gehecht aan een zo eenvoudig mogelijke, en dus uniforme, regeling met betrekking tot opzegtermijnen.

5. Opzet van de voorgestelde regeling

Het wetsvoorstel bevat een bijzondere regeling van de vordering tot ontruiming van woonruimte die bestemd is voor studenten. Deze regeling is ingevoegd in artikel 7:274 BW dat een regeling bevat van de gevallen waarin de rechter een vordering tot ontruiming van woonruimte slechts kan toewijzen. De Raad merkt op dat hoewel deze wijze van invoegen past in de huidige opzet van artikel 274, zij tot resultaat heeft dat er een ingewikkelde en ook weinig doorzichtige regeling ontstaat. In dit verband kan gewezen worden op de ingelaste uitzondering in lid 1, onderdeel c (andere passende woonruimte) en het toevoegen van onderdeel d aan het derde lid (eigen gebruik). De regeling zou naar de mening van de Raad kunnen worden verduidelijkt en vereenvoudigd, indien zij in een afzonderlijk artikel zou worden opgenomen. De Raad adviseert de opzet van de voorgestelde regeling te heroverwegen.

5. De Raad van State heeft voorts opgemerkt dat de invoeging van de regeling in artikel 7:274 BW weliswaar in de opzet van dit artikel past, maar tot resultaat heeft dat een ingewikkelde en ook weinig doorzichtige regeling ontstaat. Die regeling zou volgens de Raad kunnen worden vereenvoudigd, indien zij in een afzonderlijk artikel zou worden opgenomen.

Heroverweging heeft tot de slotsom geleid dat verwerking van de regeling in artikel 7:274 de voorkeur verdient. Een afzonderlijk artikel zou meebrengen dat daarin een groot deel van de inhoud van artikel 274 opnieuw zou moeten worden uitgeschreven. Betwijfeld moet worden of dat een vereenvoudiging zou opleveren. Uitgangspunt moet immers blijven dat het in wezen gaat om de opzeggingsgrond van – kort gezegd – dringend nodig hebben voor eigen gebruik door de verhuurder, te weten voor het gebruik als studentenhuisvesting. Om toch aan de bezwaren van de Raad tegemoet te komen wordt voorgesteld de wijziging op te nemen in een nieuw toe te voegen lid 4 onder vernummering van de leden 4 en 5 tot 5 en 6.

6. Voor redactionele kanttekeningen verwijst de Raad naar de bij het advies behorende bijlage.

6. De tekst van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting zijn, waar nodig, geactualiseerd en verduidelijkt. Daarbij is ook aandacht gegeven aan de door de Raad van State in de bijlage bij het advies gemaakte redactionele aantekeningen.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

*De Vice-President van de Raad van State,
H. D. Tjeenk Willink*

Ik moge U, mede namens de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

**Bijlage bij het advies van de Raad van State van 5 april 2004,
no.W03.04.0042/I, met redactionele kanttekeningen die de Raad in
overweging geeft.**

- In artikel 274, derde lid, onderdeel d, de woorden «deelnemer die is ingeschreven .. wetenschappelijk onderzoek» vervangen door student;
- Aan artikel 274, derde lid, een nieuw onderdeel e toevoegen, die luidt: In deze bepaling wordt onder student verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of aan 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;
- In artikel 274, derde lid, onderdeel d, 1° en 3°, de woorden «deelnemers of studenten, als bedoeld in de aanhef» vervangen door: studenten.

3.3 Representativiteit van huurdersorganisaties

De leden van de CDA-fractie waren van mening dat de bestaande eis dat de huurdersorganisatie bij particuliere verhuurders ten minste 50% van de huurders moet vertegenwoordigen een goed uitgangspunt is. Het is, aldus deze leden, van groot belang dat huurders zich betrokken weten bij de vertegenwoordiging van hun belangen en tegelijkertijd kan een huurdersorganisatie slechts met gezag spreken als zij een substantieel deel van de huurders vertegenwoordigt. De leden van de CDA-fractie zagen graag een reactie op dit punt.

De leden van de VVD-fractie vroegen waarom de eis dat 50% van de huurders moet worden vertegenwoordigd wordt los gelaten.

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af hoe de representativiteit van de huurders in de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie gewaarborgd wordt.

De leden van de CDA-fractie vroegen zich af of dit wetsvoorstel niet gebruikt moet worden om ook aan de representativiteit van huurdersorganisaties bij sociale verhuurders een minimumgrens te stellen. Graag zagen deze leden een reactie van de regering op dit punt.

Voor een goed overleg is een laagdrempelige toegang voor huurders tot informatie en advies en overlegmogelijkheden gewenst. Woningcorporaties zijn maatschappelijke organisaties met een sociale taak en zullen dus belang hechten aan een goed overleg met hun huurders. Om die reden zijn bij de invoering van de Wohv geen eisen aan de representativiteit van de huurdersorganisaties bij sociale verhuurders gesteld.

Uit de evaluatie is gebleken dat het niet stellen van representativiteits-eisen aan de huurdersorganisatie bij sociale verhuurders nergens tot problemen leidt. Dat vindt mede zijn oorzaak in het feit dat het draagvlak en de kwaliteit van de huurdersorganisaties middels de eisen die op grond van de Wohv aan deze organisaties worden gesteld, waaronder een solide rechtsvorm en een informatie- en consultatieplicht van de achterban, is gewaarborgd. Het gaat dus niet om los-vaste organisaties die op ad hoc basis en zonder duidelijk draagvlak een overleg met de verhuurder wensen aan te gaan. Gegeven deze uitkomsten is er geen reden waarom de toegang van huurders tot het overleg bij particuliere verhuurders niet hetzelfde zou kunnen zijn als bij sociale verhuurders. De 50% eis bij particuliere verhuurders komt daarom te vervallen. Evenmin is er dus noodzaak om een representativiteitseis in te voeren bij sociale verhuurders, zoals gevraagd door de leden van de CDA-fractie.

De leden van de CDA-fractie vroegen hoe de regering staat tegenover de stelling dat hoe groter het belang, hoe groter de representativiteit van de huurders moet zijn.

Tevens vroegen deze leden of de regering mogelijkheden ziet met voorstellen te komen waarbij de representativiteit van huurders gekoppeld is aan het belang van het voorgenomen besluit.

Ik ben het met de leden van de CDA-fractie eens dat bij een zwaarder recht een grotere representativiteit van de vertegenwoordigende organisatie wenselijk is. Zo zullen bij een informatierecht of een adviesrecht minder zware eisen gesteld hoeven te worden aan de representativiteit van een vertegenwoordigende organisatie dan bij bijvoorbeeld een initiatief- of instemmingsrecht.

De Wohv geeft huurdersorganisaties en bewonerscommissies een informatie-, overleg- en adviesrecht. Mijns inziens is door de eisen die in de Wohv worden gesteld met betrekking tot het draagvlak en de kwaliteit van huurdersorganisaties en bewonerscommissies aan de representativiteitsvereisten met betrekking tot deze rechten voldaan, ook nu de eis dat

deze organisaties minstens 50% van de huurders moeten vertegenwoordigen is komen te vervallen.

Een eventueel initiatiefrecht of instemmingsrecht heeft, zoals ik eerder heb aangegeven, over het algemeen een directe weerslag op de individuele huurovereenkomst. Regeling van een dergelijk recht in het BW is dan ook op zijn plaats. Bij regeling in het BW komt het recht in principe toe aan de individuele huurder; deze kan indien gewenst een vertegenwoordiging machtigen namens hem op te treden. In dat geval is de representativiteit van de vertegenwoordiging uiteraard ook geborgd.

De leden van de SP-fractie onderschreven het schrappen van de gekwantificeerde representativiteits bij particuliere verhuurders. Alleen in situaties waarin er sprake is van meerdere, concurrerende huurdersorganisaties wordt wat hen betreft de erkenning bepaald door de organisatie met de grootste aanhang.

In het verlengde hiervan wordt ook het idee van de leden van de SP-fractie niet overgenomen om bij meerdere, concurrerende huurdersorganisaties alleen de organisatie met de grootste aanhang te erkennen. Nog los van de moeilijkheid om te bepalen welke organisatie nu werkelijk de meeste huurders vertegenwoordigt, aangezien organisaties ongeveer even groot kunnen zijn en in de tijd wisselend van omvang, geldt het hiervoor gestelde ten aanzien van de moeilijkheid van het onderscheiden van belangen. Er is op voorhand geen reden om de huurders die zich door de grootste organisatie niet vertegenwoordigd voelen van het overleg uit te sluiten. Let wel: ook de kleinere huurdersorganisatie moet voldoen aan de eisen van rechtsvorm en draagvlak. Verder wijst het bestaan van verschillende huurdersorganisaties erop dat de ene organisatie door sommige huurders herkenbaarder wordt gevonden dan andere. Ook dat is een reden om in voorkomende gevallen met alle aan de eisen voldoende huurdersorganisaties te overleggen. Het is overigens aanmerkelijk dat de huurdersorganisaties vanuit strategische overwegingen bij veel onderwerpen samen zullen optrekken richting hun verhuurder.

De leden van de VVD-fractie vroegen hoe de regering wil bewerkstelligen dat daadwerkelijk alle (ook bijvoorbeeld de allochtone of lager opgeleide) bewoners vertegenwoordigd worden.

Zoals gezegd kan het voorkomen dat sommige huurders zich meer herkennen in een bepaalde huurdersorganisatie dan in een andere. Mogelijk geven sommige huurdersorganisaties ook gericht aandacht aan specifieke groepen, zoals de hiervoor genoemde. Een reden temeer dus om niet bij voorbaat huurdersorganisaties, mits deze aan de gestelde eisen voldoen, uit te sluiten van het overleg.

De eisen gesteld aan huurdersorganisaties/bewonerscommissies omvatten onder meer het informeren en consulteren van huurders. Het is een taak van huurdersorganisaties/bewonerscommissies zelf om daadwerkelijk pogingen te doen om alle huurders te informeren en te betrekken. Daarin heb ik geen rol.

Overigens kan ook het geven van – meertalig – voorlichtingsmateriaal door de gemeente, zoals gebeurt bij de herstructurering van wijken, er toe bijdragen dat groepen huurders bereikt worden.

Uiteindelijk ligt er ook een verantwoordelijkheid voor de huurder zelf om informatie in te winnen en eventueel contact op te nemen met de huurdersorganisatie/bewonerscommissie. Niet alle huurders willen actief betrokken worden bij het beleid van hun verhuurder. Ik kan dan ook niet garanderen dat een huurdersorganisatie/bewonerscommissie daadwerkelijk alle individuele huurders van een verhuurder of van een wooncomplex

vertegenwoordigt. De huurdersorganisatie treedt wel op voor en namens alle huurders.

Tevens vroegen deze leden zich af of het feit dat een huurdersorganisatie bestaat uit huurders van verschillende verhuurders niet ten koste gaat van de representativiteit.

Aan huurdersorganisaties die bestaan uit huurders van verschillende verhuurders worden dezelfde eisen gesteld als aan andere huurdersorganisaties. **Het informeren en consulteren van de huurders van de betreffende verhuurder, zodat deze worden betrokken bij de standpuntbepaling van de huurdersorganisatie, is hiervan een essentieel onderdeel. Dit is een waarborg voor de representativiteit. In de praktijk zullen de vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie in dergelijke situaties een extra druk ervaren, zowel vanuit de eigen achterban als vanuit die van de verhuurder, om aannemelijk te maken dat de standpunten ook daadwerkelijk zijn afgestemd met de huurders. De vertegenwoordigers zullen zich er namelijk van bewust zijn dat zodra zou blijken dat dit niet het geval is, niet is voldaan aan de voorwaarden van de wet.**

3.4 Verlagen minimum aantal wooneenheden van 100 naar 25

De leden van de CDA-fractie vroegen zich af wat de ratio is van het voorstel om in de definitie van verhuurder het minimum aantal wooneenheden, waarbij sprake is van een verhuurder in de zin van de Wohv, te verlagen van 100 naar 25. Deze leden konden zich voorstellen dat de minimum grens op 100 blijft liggen.

De leden van de CDA-fractie vroegen de regering om een onderbouwing naar de noodzaak van deze ondergrens van 25.

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af of een ondergrens van 25 noodzakelijk is. Tevens vroegen zij hoe tot dit aantal is gekomen.

Net als de leden van het CDA-fractie hebben ook de leden van de VVD-fractie zorgen over een onevenwichtige lastenverzwaring voor een beperkt aantal woningen.

Versterken van de positie van huurders betekent ook dat gekeken is naar de definitie van verhuurder en de minimeisen ten aanzien van het aantal wooneenheden die daarbij gesteld zijn. Huurders van woningcorporaties waren in dat opzicht met het huidige Bbsh, waar geen drempel is opgenomen om in aanmerking te komen voor een recht op informatie, overleg en advies, beter af dan huurders van particuliere verhuurders. De Commissie Leemhuis stelde dan ook voor de minimeis voor de particuliere sector ook geheel te laten vervallen zowel in de definitie over de omvang van het bezit van de verhuurder als de definitie over de omvang van een complex. De consequentie van dit voorstel zou evenwel niet alleen een forse versteviging van de positie van de huurders zijn, maar ook een forse stijging van de administratieve lastendruk met € 37 mln per jaar. Het zoeken was naar een evenwicht tussen de belangen van de huurder en het bedrijfseconomisch belang van een verhuurder. Ook met een ondergrens van 10 woningen, waarbij van bedrijfsmatige verhuur kan worden gesproken, waren de administratieve lasten hoog. In het Bbsh was weliswaar geen sprake van een drempel, maar in de praktijk telt de kleinste corporatie zo'n 25 wooneenheden. Dat betekende dat er sprake was van een natuurlijke ondergrens en een logisch niveau om bij aan te sluiten. Een nieuwe hogere grens zou een verslechtering betekenen voor huurders van toegelaten instellingen en voor de particuliere verhuurders betekent een grens van 25 wooneenheden dat in plaats van ruim 40 000 verhuurders slechts 3700 verhuurders met de Wohv te maken krijgen. De administratieve lasten van een grens van 25 woningen voor particuliere verhuurders acht ik aanvaardbaar.

Voor corporaties verandert er op dit punt niets, omdat nu al – op grond van het Bbsh – voor hen geen ondergrens in het woningenaantal geldt voor het voeren van overleg met hun huurders.

De leden van de VVD-fractie vroegen of het niet mogelijk is om de ondergrens van 25 te verhogen en dan een uitzondering te maken voor de positie van wooncomplexen mede ten behoeve van een vermindering van administratieve lasten.

In de definitie van wooncomplex is de grens niet voor niets gelijk gesteld aan de ondergrens van 25 verhuurde wooneenheden. Daarmee wordt namelijk voorkomen dat een groep huurders wel als huurdersorganisatie of bewonerscommissie in de zin van de Wohv wordt aangemerkt omdat het wooncomplex 25 woningen telt, terwijl ze aan die status geen rechten kan ontleen omdat voor de verhuurder de Wohv niet geldt doordat hij minder dan de hogere ondergrens (bijv. 100) van verhuurde wooneenheden verhuurt.

3.5 Ledenbestand huurdersorganisaties

Deze vragen zijn beantwoord in § 3.2 «*Primaat en rollen van huurdersorganisaties en bewonerscommissies*».

3.6 Bewonerscommissies

Deze vragen zijn beantwoord in § 3.2 «*Primaat en rollen van huurdersorganisaties en bewonerscommissies*».

3.7 Op verzoek informeren over beleid en beheer

De leden van de PvdA-fractie ondersteunden het voorstel voor individuele huurders het recht op informatie op verzoek vast te leggen. Deze leden meenden echter dat in een aantal specifieke situaties voor de verhuurder ten opzichte van de huurder een informatieplicht zou moeten gelden. In geval van ingrijpende beleidswijzigingen, zoals sloop of renovatie of bij wijzigingen omtrent de servicekosten, zou de verhuurder naar de mening van de leden van de PvdA-fractie de individuele huurder wel in een vroegtijdig stadium uit eigen beweging moeten informeren.

Het wetsvoorstel regelt dat een verhuurder de betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies eigener beweging moet informeren over voornemens tot wijzigingen van het door hem gevoerde beleid of beheer. Deze huurdersorganisaties en bewonerscommissies moeten hun achterban betrekken bij haar/hun standpuntbepaling. Dat kunnen zij niet doen zonder de huurders te informeren over deze beleidsvoornemens. De individuele huurders kunnen zich in zo'n geval door de verhuurder op verzoek nader laten informeren. Zodra de beleidsplannen zo concreet geworden zijn dat zij gaan ingrijpen op individuele huurovereenkomsten tussen verhuurder en huurders, dan dient de verhuurder de betreffende huurders uiteraard ook uit eigen beweging direct te informeren. Deze informatieplicht vloeit dan echter niet voort uit de Wohv, maar uit de regels omtrent (huur)overeenkomsten in het BW.

De vraag van de leden van de SP-fractie of het BW de juiste plaats is om het initiatiefrecht voor woningverbetering/isolatie te regelen en of het niet logischer is om dit initiatiefrecht in dit wetsvoorstel te regelen, is in § 2.1 beantwoord.

De leden van de VVD-fractie merkten op dat artikel 3 dusdanig wordt gewijzigd dat huurders het recht hebben op informatie en, waar nodig,

Opinie

'Woonplicht is uitkomst voor links én rechts'

Het invoeren van een woonplicht haalt druk van de stedelijke woningmarkt en brengt vraag en aanbod efficiënter bij elkaar, aldus consultant stedelijke vraagstukken Maurits Bongenaar.

Maurits Bongenaar 27 december 2018, 13:44



Volgens historicus Rutger Bregman is het aan de overheid om de waarde­stijging van vastgoed af te romen en te herverdelen

Beeld Merel Corduwener

Het klinkt niet onredelijk: de gemeente die de koper van een woning verplicht om er ook daadwerkelijk gebruik van te maken door er zelf te wonen.

Zo'n woonplicht wordt steeds vaker aangedragen als maatregel om de druk op de woningmarkt in grote steden te verlichten.

De Amsterdamse SP-wethouder voor woningbouw Laurens Ivens heeft de maatregel inmiddels met steun van GroenLinks en PvdA in het coalitieakkoord laten opnemen. Nog onderbelicht blijft de functie van een woonplicht in het terugbrengen van de groeiende vermogensongelijkheid. De maatregel is bovendien niet alleen voor links interessant, ook aanhangers van de vrije markt moeten zich erin kunnen vinden.

Historicus Rutger Bregman betoogde in een aflevering van Tegenlicht dat de groeiende ongelijkheid tussen groepen in de samenleving een van de belangrijkste uitdagingen is van deze tijd. De woningmarkt is bij uitstek de arena om deze kwestie uit te vechten en ze is de versterkende factor van deze ongelijkheid.

Mensen die dertig tot veertig jaar geleden een huis kochten, hebben de waarde van hun woning door de jaren heen aanzienlijk zien stijgen. Dit gaat ten koste van starters die nu de opgeblazen woningmarkt betreden in grote steden als Amsterdam.

Zij kunnen enkel nog een woning betalen met financiële steun van hun ouders, vaak woningeigenaren die van een eerdere waarde­stijging hebben kunnen profiteren.

De ongelijkheid van belang: niet iedere starter is gezegend met zulke ouders.

Dit probleem is benoemd door systeemcritici als econoom Thomas Piketty: zij die welvarend zijn blijven welvarend, het is voor buitenstaanders haast onmogelijk om daartussen te komen.

Waarde­stijging

Volgens Bregman is het aan de overheid om de waarde­stijging van vastgoed af te romen en te herverdelen. Waarde­stijging van vastgoed is immers de verdienste van de samenleving, niet enkel van de individuele woningeigenaar.

De woonplicht geldt als een elegante maatregel om tot herverdeling te komen. Ze geniet vooral steun van politiek links, maar valt na herijking ook te beschrijven als een rechtse maatregel ten gunste van vrijhandel.

Een belangrijk uitgangspunt van het vrijemarktprincipe is het zo efficiënt mogelijk bijeenbrengen van vraag en aanbod. Op de woningmarkt komt de vraag van twee groepen: enerzijds mensen die in hun woning willen wonen, anderzijds particuliere beleggers.

Die tweede groep koopt panden op om ze tegen een hoger bedrag door te verkopen of zet koopwoningen om in huurwoningen. Grote steden verliezen zo de controle over de samenstelling van de woningvoorraad. Met de huidige stortvloed aan bouwprojecten is gemeenten er veel aan gelegen om die controle te herwinnen.

De particuliere belegger is niet geïnteresseerd in de gebruikswaarde van vastgoed, enkel in het rendement. Dit type belegger zit als tussenpersoon de verbinding van vraag en aanbod in de weg.

Rechts stokpaardje

Beleggers die hun aankoop omzetten in huurwoningen verlagen het eigenwoningbezit, een traditioneel rechts stokpaardje. Het invoeren van een woonplicht garandeert in dit geval dat de koper daadwerkelijk gebruik gaat maken van de woning.

Het 'opblazen' door particuliere beleggers van de vraag naar woningen, en daarmee de prijs, wordt zo vermeden. Over de uitvoerbaarheid van een woonplicht valt nog te twisten.

Zo moet er bijvoorbeeld een formeel onderscheid komen tussen institutionele beleggers als pensioenfondsen enerzijds en de particuliere belegger anderzijds. Ook moet de gemeente bepalen hoe ze omgaat met de huidige groep particuliere beleggers.

Prins Bernhard en VVD-kamerlid Wybren van Haga kwamen dikwijls als boegbeelden van deze groep in het nieuws. Wethouder Ivens en de coalitie toonden zich in mei welwillend om de woonplicht in te zetten, maar sindsdien bleef het angstvallig stil.

Het doel en het middel zijn duidelijk: een woonplicht brengt de waarde van een woning terug naar de gebruiksfunctie, iets waar zowel vanuit links als vanuit rechts genoeg voor te zeggen valt.

Bron: <https://www.parool.nl/nieuws/woonplicht-is-uitkomst-voor-links-en-rechts~b9f3e0e7/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Het Parool

Verhuurverbod: woonplicht bij nieuwbouw in Amsterdam



De nieuwe maatregel geldt alleen voor nieuwbouwhuizen. Beeld Jean-Pierre Jans

Kopers mogen hun nieuwbouwhuis niet meer voor veel geld verhuren, zoals nu vaak gebeurt. De gemeente stelt een woonplicht in om beleggen in huizen tegen te gaan. 'Mensen verdienen nu aan de woningnood.'

Michiel Couzy 15 januari 2020, 12:57

Kopers moeten voortaan zelf in hun nieuwbouwhuis gaan wonen. Dat staat in een besluit van de gemeente, dat woensdag naar buiten komt. Deze zogenoemde zelfwoonplicht moet volgens wethouder Laurens Ivens de huizenmarkt beschermen tegen kopers die hun nieuwe woning direct doorverhuren. Volgende week begint de inspraakprocedure voor de maatregel, die alleen geldt voor nieuwbouwhuizen.

De woonplicht is een nieuw wapen in de strijd tegen beleggers die woningen kopen om voor hoge prijzen te verhuren. Dit fenomeen, ook wel *buy-to-let* genoemd, is een groeiend verschijnsel in de stad, met dank aan de stijgende huizenprijzen. Volgens De Nederlandsche Bank valt inmiddels één op de vijf verkochte woningen in Amsterdam in handen van beleggers. "We zien dat de particuliere huurmarkt enorm groeit," aldus Ivens. "We willen alle potentiële kopers een kans geven." Sinds 1 januari gelden ook strengere regels voor verhuur aan groepen.

Uit onderzoek van de Amsterdam School of Real Estate blijkt dat buy-to-let de huizenmarkt verstoort. Vooral starters kunnen niet op tegen beleggers, die veel meer kunnen en willen betalen. Ze weten dat huizen prima beleggingen zijn en dat verhuur voor hoog rendement zorgt.

Inbreuk maken

"We moeten zorgen dat woningen worden gekocht om in te wonen en niet om er zoveel mogelijk aan te verdienen, zodat de prijzen alleen maar sneller stijgen," aldus Ivens.

Volgens Jerry Wijnen, voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam, kopen niet alleen beleggers een huis voor verhuur. Ook particulieren die al een woning bezitten, gaan na een bezoek

aan hun financieel adviseur met hun overwaarde op jacht naar een tweede huisje, dat ze vervolgens verhuren. "Dat is echt een trend. Voor een woning van 50 vierkante meter kunnen ze elke maand 1300 tot 1500 euro huur vangen. Van de bank krijgen ze niets meer voor hun geld," aldus Wijnen.

Hij vindt het ondanks zijn liberale inborst 'niet raar' dat de gemeente maatregelen neemt. "Anders veranderen huizen in handelswaar en verdienen mensen veel geld aan de woningnood."

Volgens Ivens was het een juridische worsteling om deze plicht vorm te geven. "Dit is een vergaande maatregel, die inbreuk maakt op het eigendomsrecht. Maar dit houdt stand voor de rechter." Het is niet gelukt om de woonplicht in te voeren voor de bestaande woningbouw. Daarvoor is landelijke wetgeving nodig.

Berlijn en Barcelona

Het verhuurverbod voor nieuwbouw wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden en geldt ook voor volgende kopers. Verhuur aan directe familie blijft mogelijk. Ook geldt een uitzondering voor Amsterdammers die tijdelijk in het buitenland verblijven. Ivens staat wel toe dat eigenaren hun huis verhuren als sociale of middeldure woning, dus met een maximale huurprijs van 1027 euro per maand.

Volgens Ivens is Amsterdam de eerste gemeente in Nederland die dit invoert. In het buitenland proberen steden ook de invloed van beleggers in te perken. Berlijn en Barcelona kochten zelf woningen op, in Engeland geldt een extra belasting voor de aankoop van tweede huizen.

Bron: <https://www.parool.nl/nieuws/verhuurverbod-woonplicht-bij-nieuwbouw-in-amsterdam~bb80bcf3/>



Woonplicht moet vastgoedinvesteerder stoppen

BNR Webredactie
vrijdag 6 september 2019, 11:50

Steeds meer gemeenten hebben hun zinnen gezet op een woonplicht. Huizenkopers moeten dan voor een bepaalde tijd verplicht in het huis gaan wonen dat ze gekocht hebben. Daarmee willen gemeentes vastgoedinvesteerders buitenspel zetten en speculatie of onderverhuur tegengaan.

[Luister ook *Kabinet wil starter vrijstellen van overdrachtsbelasting*](#)
[Luister ook *Woonbond: beboet verhuurders die te hoge prijzen vragen*](#)

Steden als Maastricht, Groningen, Amsterdam en Rotterdam doen onderzoek naar de invoering van zo'n woonplicht. In Amersfoort is de gemeenteraad akkoord met een woonplicht, in Eindhoven geldt die voor nieuwbouwwoningen, maar wil de gemeente die ook voor bestaande woningen invoeren.

Woonplicht helpt starters

Volgens hoogleraar Woningmarkt Peter Boelhouwer van de TU Delft levert de maatregel niet meer woningen op, maar zorgt het wel voor een andere verdeling. 'Je helpt er starters mee', zegt Boelhouwer.

Invoering van de woonplicht voor bestaande woningen, zoals de gemeente Eindhoven wil, is volgens Boelhouwer moeilijk. 'Dan moet je de wet aanpassen, dat is best ingewikkeld. In grote steden wordt 10 procent van de woningen verkocht aan investeerders, die het weer verhuren.'

Een politiek besluit

Boelhouwer noemt het een politiek besluit. De beleggers kopen vooral aan de onderkant van de woningmarkt en genereren huurwoningen in het middensegment. 'Met een woonplicht ga je buy to let tegen'.

Toegenomen concurrentie op woningmarkt

Wethouder Wonen Yasin Torunoglu van de gemeente Eindhoven is niet per se tegen beleggers, maar wijst op de toenemende concurrentie op de woningmarkt: studenten, expats, arbeidsmigranten en beleggers. 'We hebben twee of drie keer gezien dat woningen van Funda werd teruggetrokken omdat een belegger ze kocht. Dat is een onwenselijke situatie.'

'Woning als investeringsobject is pervers'

Torunoglu ziet dat woningen in toenemende mate niet meer een primaire behoefte zijn, maar een investeringsobject: 'Dat is pervers, het verbaast me dat we in die hysterie terecht zijn gekomen. We hadden in Eindhoven redelijk betaalbare woningen, nu zie je dat de prijzen omhoog schieten. Dan is het niet alleen vrijemarktwerking, maar ook een maatschappelijk effect waar je als lokale bestuurder oog en oor voor moet hebben'.



ANP XTRA ROBIN VAN LONKHUIJSEN

Bron: <https://www.bnr.nl/nieuws/binnenland/10388902/woonplicht-moet-vastgoedinvesteerder-stoppen>

Amsterdam komt met woonplicht tegen dure doorverhuur

16 januari 2020

Amsterdam wil in de strijd tegen het duur verhuren van nieuwbouw koopwoningen (buy-to-let) maatregelen nemen, zodat deze woningen alleen nog maar door de koper zelf bewoond kunnen worden. De gemeente wil zo een rem zetten op de trend dat huizen worden gekocht om daarna tegen de hoofdprijs te verhuren.



Op deze manier kunnen mensen die een huis willen kopen om daar zelf te gaan wonen weer aan bod komen.

Zelf wonen

Wethouder Laurens Ivens: "Ik wil alles op alles zetten om ervoor te zorgen dat Amsterdam een stad blijft waar iedereen kan wonen, ongeacht de dikte van je portemonnee. Daarom moeten we zorgen dat woningen worden gekocht om in te wonen en niet om er zoveel mogelijk aan te verdienen, zodat de huur- én koopprijzen alleen maar sneller stijgen. Door te zorgen dat nieuwe woningen alleen worden verkocht aan mensen die daar zelf willen wonen, zorgen we dat deze woningen koopwoningen blijven en dat ze niet terecht komen in het dure huursegment."

Uitzonderingen

Wel zijn er uitzonderingen: het blijft mogelijk te verhuren aan een eerstegraads familielid (partner, kinderen en hun partners, ouders) en bij tijdelijk verblijf in het buitenland. Het blijft ook mogelijk om een woning te verhuren als tot een huurprijs van maximaal 1027 euro.

Huizen als handelswaar

Jerry Wijnen, voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam, snapt de maatregel heel goed, laat hij weten in het parool.. 'Voor een woning van 50 vierkante meter kunnen ze elke maand 1300 tot 1500 euro huur vangen. Van de bank krijgen ze niets meer voor hun geld,' aldus Wijnen. 'Anders veranderen huizen in handelswaar en verdienen mensen veel geld aan de woningnood.'

Alleen voor nieuwe koopwoningen

De maatregel geldt alleen voor woningen die nog gebouwd moeten worden en zowel voor nieuwbouw als voor 'transformatie' van bijvoorbeeld kantoren naar woningen. De eerste woningen waar deze maatregel voor geldt, zullen dus pas over enkele jaren worden opgeleverd. Bij nieuwbouw kan de gemeente via de erfpachtvoorwaarden ingrijpen, maar in de bestaande woningvoorraad kan dat niet. Om kopers te verplichten zelf in een bestaande woning te gaan wonen, moet de landelijke wetgeving aangepast worden. Ivens: "Ik ben blij dat de minister momenteel de mogelijkheden onderzoekt om ook een landelijke zelfbewoningsplicht in te kunnen voeren voor de bestaande woningvoorraad. Wij kijken met spanning uit naar de voorstellen waar zij mee komt." Andere steden zoals Eindhoven, Groningen, Maastricht en Den Haag buigen zich ook over de mogelijkheden van een woonplicht.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/amsterdam-komt-woonplicht-tegen-dure-doorverhuur>

Utrecht krijgt wellicht woonplicht in strijd tegen huisjesmelkers

Geschreven door Marc van Rossum du Chattel

donderdag 16 januari 2020, 19.10 uur



UTRECHT - De kans is groot dat Utrecht een woonplicht gaat invoeren bij de verkoop van woningen. Daarop hintte wethouder Lot van Hooijdonk vandaag tijdens het wekelijkse vragenuur.

Een woonplicht wil zeggen dat de koper ook zelf in een woning moet gaan wonen. Dat voorkomt dat huisjesmelkers de prijs van woonhuizen opdrijven en zo een koopwoning onbereikbaar maken voor veel woningzoekenden.

Een grote meerderheid in de Utrechtse gemeenteraad wil dat er een einde komt aan het opkopen door beleggers van woningen in de stad. Daarom wil de raad dat er een dergelijke woonplicht komt in de stad. Amsterdam gaf eerder al aan dat te willen.

Floor Koning van GroenLinks stelde vandaag vragen aan het college. Koning wilde weten: "Deelt de wethouder de mening van de fracties dat invoering van een woonplicht ook in Utrecht kan bijdragen het beheersen van verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen?" De partijen willen er zo voor zorgen dat woningen betaalbaar blijven, en dat toekomstige inwoners van de stad niet afhankelijk worden van beleggers.

Wethouder Van Hooijdonk wilde geen antwoord geven op de vraag of het college voor een woonplicht is. In plaats daarvan zei ze dat het college binnenkort met een brief voor de raad komt waarin het ingaat op de vraagstelling. Uit de manier van antwoorden valt op te maken dat het college daarbij ook in zal gaan op de door een meerderheid van de raad gewenste woonplicht.

Bron: <https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/2006986/utrecht-krijgt-wellicht-woonplicht-in-strijd-tegen-huisjesmelkers.html>



vrijdag 13 maart 2020, 18.14 uur

UTRECHT - De gemeente Utrecht verplicht kopers van een nieuwbouwwoningen tot 307.400 euro op gemeentegrond, dat ze zelf in het huis moeten gaan wonen.

Het gemeentebestuur hintte in januari al zo'n regel [in te voeren](#). Die voorkomt dat huisjesmelkers de prijs van woonhuizen opdrijven en zo een koopwoning onbereikbaar maken voor veel woningzoekenden.

De gemeente heeft naast de zelfbewoningsplicht een anti-speculatiebeding ingevoerd. "Wij willen bereiken dat de woningen ten goede komen aan voor wie ze bedoeld zijn. In dit geval zijn dat dus starters en mensen met een middeninkomen", aldus wethouder Kees Diepeveen (wonen).

"Speculatie drijft de koopprijs op, terwijl het verhuren van koophuizen tot relatief hoge huurprijzen leidt. Deze maatregel moet dat tegengaan."

De maatregel kan gelden voor tienduizenden woningen, meldt de gemeente. Utrecht verwacht de regeling ook op te kunnen nemen in afspraken met ontwikkelaars wanneer de gemeente niet de grondeigenaar is.

Bij een zelfbewoningsplicht mag een huis alleen door de koper zelf worden bewoond. Voor verhuur aan eerstegraadsfamilieleden en gedurende tijdelijk verblijf in het buitenland wordt een uitzondering gemaakt. Het anti-speculatiebeding houdt in dat een woning pas na vijf jaar mag worden doorverkocht.

Bron: <https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/2027524/utrecht-voert-woonplicht-in.html>

Gemeenten krijgen meer armslag in huurbeleid

Michiel Maas 18 mei 2020



Gemeenten mogen van minister Ollongren (BZK) in buurten waar ze dat nodig vinden een opkoopbescherming invoeren. Op die manier kunnen ze voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden weggekaapt door beleggers om tegen veel geld te verhuren.

Pakket

De maatregel is onderdeel van een pakket dat de minister vrijdag aankondigde. Naast de opkoopbescherming wil ze ook in de vrije sector de huurverhoging wordt gemaximeerd op 2,5 procent. Tot nu toe golden in de vrije sector andere regels voor het verhogen van huren, maar daar wordt nu een eind aan gemaakt.

Verstoord

Met de regels wil Ollongren voorkomen dat de woningmarkt te veel verstoord wordt door beleggers, die bij een lage rente en hoge huren veel geld investeren in het kopen van goedkopere koopwoningen, om die vervolgens te verhuren. Met name starters op de woningmarkt vissen daardoor achter het net: ze kunnen niet aan de bedragen tippen die beleggers bieden. Het Amsterdamse stadsbestuur kondigde onlangs ook al aan maatregelen te zullen nemen tegen het opkopen van koopwoningen door - vaak - particuliere beleggers.

Opeenstapeling

De reactie op de maatregelen zijn onder vastgoedpartijen dan ook verdeeld: de institutionele beleggers, verenigd in de IVBN, zeggen de maatregelen van Ollongren 'verstandig' te vinden. Maar Vastgoedbelang, de brancheorganisatie voor particuliere vastgoedbeleggers, vindt dat de huursector wordt geconfronteerd met een opeenstapeling van maatregelen. De organisatie waarschuwt dat de maatregelen een averechts effect kunnen hebben. 'Het is goed met gerichte maatregelen de excessen uit de markt te halen, maar nu wordt de sector generiek zwaarder belast en dicht gereguleerd. Daardoor kan het aanbod nog kleiner en de huurprijzen juist hoger worden.'

Bron: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/nieuws/gemeenten-krijgen-meer-armslag-in-huurbeleid.13281468.lynkx>

Woonplicht in meer gemeenten. Maar werkt het ook?

Inmiddels hebben achttien gemeenten de woonplicht ingevoerd, waaronder grote steden als Amsterdam, Utrecht en Zwolle. Wat houdt dit precies in en waarom is het vooral symptoombestrijding?

Door redactie Wegwijs op

maandag 10 augustus 2020



De zelfbewoningsplicht rukt op. Steeds meer gemeenten proberen op die manier beleggers in woningen buiten de deur te houden. Kopers van een nieuwbouwwoning moeten er door deze regelgeving zelf gaan wonen. Het verhuren of doorverkopen is dus niet toegestaan. Inmiddels hebben achttien gemeenten de woonplicht ingevoerd, waaronder grote steden als Amsterdam, Utrecht en Zwolle. Het klinkt goed maar werkt het ook?

Op dit moment kunnen gemeenten de zelfbewoningsplicht alleen voor nieuwbouw instellen. De overheid onderzoekt de mogelijkheid tot uitbreiding naar bestaande woningen. Hiervoor zou eerst de wetgeving aangepast moeten worden.

Regels verschillen per gemeente

Het Financieele Dagblad meldt dat de regels per gemeente afwijken. Bijvoorbeeld in Nuenen geldt de plicht alleen voor nieuwbouw tot € 200.000. In Haarlem ligt de lat hoger met € 383.358. In Zwolle ben je als koper na vijf jaar weer verlost van de woonplicht.

Zijn verhuurder echt het probleem?

Verhuurders van woningen komen niet altijd even positief onder de aandacht. Zeker niet diegene die buitensporige huren vragen of het niet zo nauw nemen met bijvoorbeeld het onderhoud aan de woning. Een kritische benadering is in dat geval meer dan terecht. Toch is het te kort door de bocht om iedere verhuurder van woningen af te serveren als een belegger die de prijzen opdrijft en het kopen van een woning onmogelijk maakt voor reguliere kopers.

Bij de laatste meting van het CBS bezaten ruim 280 duizend personen een of meer woningen voor de verhuur. Dit totale bezit is goed voor 6 procent van de totale woningvoorraad. Het is de vraag in hoeverre deze groep de woningmarkt daadwerkelijk ontwricht. Denk bijvoorbeeld aan een ZZP'er die een verhuurwoning koopt als aanvulling op zijn latere [pensioen](#). Een ander voorbeeld is de ouder die een woning koopt en verhuurt aan zijn of haar kind. Voor starters is het, zeker in deze woningmarkt, niet wenselijk dat er een streep door de koop en verhuur optie gaat.

Hogere overdrachtsbelasting voor beleggers

Een eerder plan om het beleggen in woningen te ontmoedigen is het verhogen van de [overdrachtsbelasting](#). Deze zou voor beleggers stijgen naar 6 procent. Starters moeten juist worden ontzien en betalen nul procent in het voorstel. Het kabinet hakt na de zomer een knoop door over het voorstel. De voortekenen zijn echter niet gunstig. Een onderzoek in opdracht van het ministerie van Financiën wijst uit dat het een weinig effectieve maatregel is. Bovendien kan het zelfs hogere huren tot gevolg hebben wanneer kopers de extra kosten doorrekenen in de huurprijs.

Bouwen, bouwen, bouwen

Uiteindelijk is er maar 1 echte remedie tegen schaarste aan betaalbare woningen. Zorgen dat er voldoende gebouwd wordt om aan de stijgende vraag te voorzien. Als koper krijg je in dat geval keus uit een stijgend aantal beschikbare woningen. Voor beleggers wordt het in die situatie minder interessant om nieuwbouw te kopen en de woningen meteen weer in de markt te zetten. Het stimuleren van voldoende nieuwbouw is al jaren een uitdaging voor de overheid, nog los van zaken als de recente PFAS- en stikstofcrisis.

De woonplicht kan zeker in de grotere en populaire steden voorkomen dat het woningaanbod massaal wordt opgekocht door beleggers. Het is alleen wel meer symptoombestrijding dan genezing van de kwaal. Het beste medicijn blijft het bouwen van meer woningen in het juiste segment en op de juiste plaats. Daar heeft de overheid nog altijd geen passende oplossing voor.

Bron: <https://www.wegwijs.nl/artikel/2020/08/woonplicht-in-meer-gemeenten-maar-werkt-het-ook>

Meer gemeenten voeren woonplicht in voor kopers

10 augustus 2020



Een groeiend aantal gemeenten verplicht kopers om in hun koopwoning te gaan wonen. Door invoering van deze woonplicht willen de gemeenten zoveel mogelijk beleggers uitsluiten van de lokale woningmarkt. Een en ander blijkt uit een onderzoek van het FD.

Een groep van achttien gemeenten heeft in het afgelopen jaar de zogeheten zelfbewoningsplicht ingevoerd, zo blijkt uit het [onderzoek van het FD](#). Daarmee wordt woningverhuur onmogelijk. Deze woonplicht zorgt ervoor dat starters en mensen met een kleine beurs makkelijker een nieuwe woning kunnen kopen. Het aantal beleggers die woningen na aankoop verhuurt neemt in Nederland een [hoge vlucht](#). Terwijl de Nederlandse woningmarkt kampt met een tekort van 330.000 huizen. Vooral starters en lage inkomens lijden hieronder. Met de komst van steeds meer particuliere woningbeleggers komen deze groepen woningzoekenden verder in het nauw.

Lees verder onder de afbeelding



In Amsterdam geldt een woonplicht voor nieuwbouwwoningen (foto Vastgoed Actueel)

Zelfwoonplicht beteugelt beleggers

Niet alleen de grote steden zoals Amsterdam en [Utrecht](#) treffen deze maatregel. Ook gemeentebestuurders in Bernheze, Nieuwkoop en Bergeijk legden onlangs de zelfwoonplicht bij nieuwbouw op om de komst van beleggers te beteugelen. Het is opvallend dat een groeiend aantal gemeenten deze plicht pas nu invoert, omdat de mogelijkheid al langer bestond. Eerder maakten gemeenten vooral gebruik van het [antispeculatiebeding](#), dat de snelle doorverkoop van koopwoningen verbiedt. Daarnaast legden studentensteden als Groningen, Den Haag en Leiden de verkamering van woningen aan banden. Ook steden als Rotterdam en Nijmegen volgen dit voorbeeld.

Die manier waarop gemeenten invulling geven aan de zelfwoonplicht verschilt van elkaar. Zo geldt de plicht in Zwolle voor alle nieuwbouwwoningen voor een periode van vijf jaar. Andere gemeente

willen vooral een specifieke deel van de markt aanpakken. Zo voert het Brabantse Nuenen een zelfwoonplicht in voor woningen onder de twee ton. In Haarlem ligt de grens tot €383.358.

Lees verder onder de tweet



'Geen oplossing voor woningtekort'

Volgens directeur Laurens van der Noort van Vastgoed Belang is de woonplicht geen oplossing voor het woningtekort. "De maatregel heeft een hoog symbolisch gehalte", zegt de voorman van de branche-organisatie voor particuliere vastgoedbeleggers. Volgens hem mogen gemeenten namelijk deze plicht alleen opleggen bij de verkoop van eigen grond of in een exploitatie-overeenkomst met een grondontwikkelaar voor nieuwbouw. Juist het aanbod van die categorie woningen blijft ver achter bij de voorraad bestaande koopwoningen.

Bestaande woningen

Desalniettemin geeft minister Ollongren van Binnenlandse Zaken de gemeenten meer wettelijke bevoegdheden om opkoop van woningen door particuliere beleggers te voorkomen. Met de zogeheten [opkoopbescherming](#) kunnen gemeenten de komende drie jaar ingrijpen in wijken waar schaarste is voor groepen woningzoekenden. Daar kan een bestaande woning niet worden verkocht aan een belegger voor de verhuur.

Vastgoed Belang waarschuwt de minister dat de maatregelen een averechts effect kunnen hebben. "Het is goed met gerichte maatregelen de excessen uit de markt te halen, maar nu wordt de sector generiek zwaarder belast en dicht gereguleerd. Daardoor kan het aanbod nog kleiner worden, waardoor de huurprijzen juist stijgen", aldus de branche-organisatie voor particuliere beleggers in vastgoed.

Bron: <https://www.vastgoedactueel.nl/woonplicht-kopers-huis/>

Utrecht voert zelfbewoningsplicht in voor woningen tot 307.400 euro

16 maart 2020



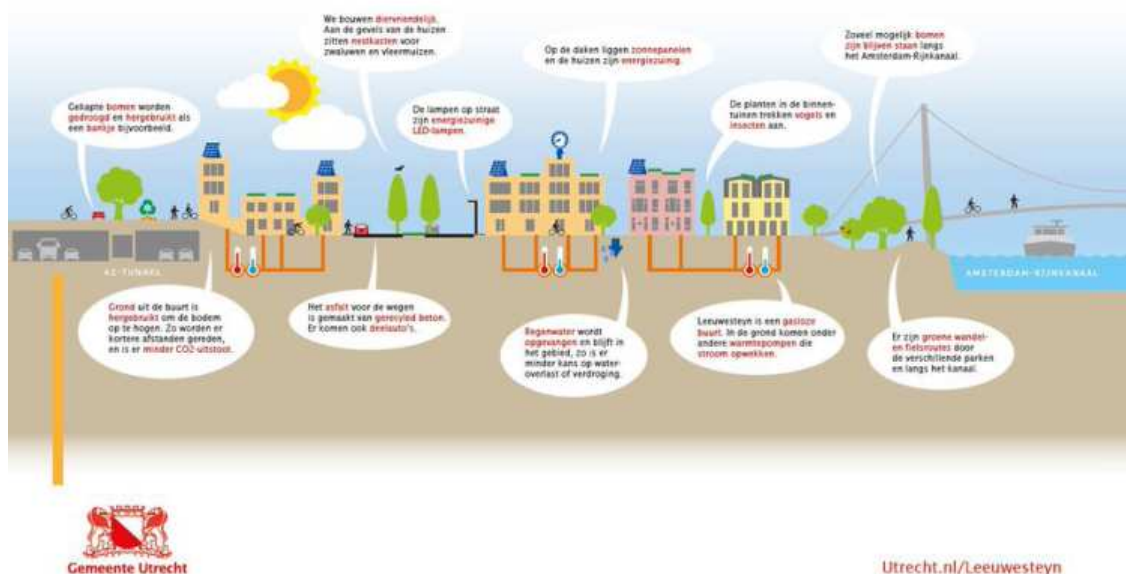
De gemeente Utrecht verplicht kopers van nieuwbouwwoningen tot 307.400 euro op gemeentegrond, om zelf in hun huis te wonen. De zelfbewoningsplicht is op vrijdag 13 maart ingegaan.

Daarnaast voerde de gemeente een anti-speculatiebeding in. Met beide maatregelen wil de gemeente beleggers en speculanten van de woningmarkt weren. De gemeente verwacht de regelingen ook te kunnen opnemen in afspraken met ontwikkelaars wanneer de gemeente geen grondeigenaar is.

Merwede en Leidsche Rijn

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding worden al toegepast in [Utrecht](#). Voor koopwoningen die gebouwd worden in de stadswijk Merwede, onderdeel van de ontwikkeling van de [Merwedekanaalzone](#), zijn beide regelingen in de voorlopige afspraken opgenomen. Ook in het project Leeuwesteijn in Leidsche Rijn is een zelfbewoningsplicht toegepast.

Zo duurzaam is Leeuwesteijn



In januari voerde [Amsterdam](#) al een zelfbewoningsplicht in. In [Rotterdam](#) wil de PvdA zelfbewoningsplicht van vijf jaar voor alle koopwoningen invoeren.

Uitzonderingen op zelfbewoningsplicht

Bij een zelfbewoningsplicht mag een woning alleen door de koper zelf worden bewoond, verhuur is dus verboden. De zelfbewoningsplicht geldt zowel voor de eerste koper als ook voor eventuele volgende kopers. Om te ondervangen dat bepaalde groepen onbedoeld worden geraakt, maakt de gemeente een aantal uitzonderingen. Zo blijft verhuur aan eerstegraads familieleden en gedurende tijdelijk verblijf in het buitenland wel mogelijk.

Het anti-speculatiebeding betekent dat een woning pas na vijf jaar mag worden doorverkocht. Wil de koper binnen deze termijn de woning verkopen, dan moet hij een deel van de winst afdragen aan de gemeente.

'Woningen voor starters en mensen met een middeninkomen nodig'

Het vinden van een betaalbare koopwoning in Utrecht is al langer lastig. "Wij willen bereiken dat de woningen ten goede komen voor wie ze bedoeld zijn. In dit geval zijn dat dus starters en mensen met een middeninkomen", aldus Kees Diepeveen (wethouder Wonen). Soms leidt het onderverhuren van koopwoningen tot relatief hoge huurprijzen. "Deze maatregel moet dat tegengaan."

Bron: <https://www.vastgoedactueel.nl/utrecht-voert-zelfbewoningsplicht-in-voor-koopwoningen-tot-307-400-euro/>



Roep om 'paardenmiddel' woonplicht zwelt aan, maar er zijn twijfels

Steeds meer gemeenten willen een woonplicht voor nieuwe huizen. Het kabinet gaat het misschien ook voor bestaande huizen invoeren. De maatregel is bedoeld om beleggers te dwarsbomen. "Het is de vraag of een woonplicht het juiste middel is", zegt stadsgeograaf Cody Hochstenbach.

Stefan ten Teije 18-09-19, 19:00



Onder meer Maastricht, Eindhoven, Amsterdam en Den Haag hebben het voornemen om huizenkopers in hun gemeente te verplichten om ten minste drie jaar te gaan wonen in het huis dat ze kopen. De steden hebben echter alleen invloed op nieuwbouwprojecten en hebben geen wettelijke instrumenten om (op)kopers van bestaande huizen een woonplicht op te leggen.

Uit [onderzoek van De Volkskrant](#) bleek recent dat beleggers een steeds grotere stempel op de woningmarkt drukken. Het aantal huurhuizen in bezit van de grootste particuliere eigenaren is in tien jaar tijd met 22,3 procent gestegen. Ook grote institutionele beleggers kochten de afgelopen jaren huurhuizen bij. Die investering of 'belegging' levert geld op omdat vanwege de schaarste de huren hoog liggen. Een woonplicht kan ook kleine beleggers (particulieren die een appartementje uit de buurt kopen om te verhuren) treffen.

Prijsopdrijving

'We willen het in deze overspannen woningmarkt voor iedereen die dat wil mogelijk maken om een woning voor een redelijke prijs te kopen', liet de Eindhovense wethouder Yasin Torunoglu deze week tegenover Eindhovens Dagblad weten. 'Daarom willen we het doorverkopen van nieuwbouwwoningen aan beleggers tegengaan en prijsopdrijving van de woningen bij de verkoopprocedure vermijden.'

In Amsterdam is een meerderheid van de gemeenteraad voor een woonplicht van drie jaar voor nieuwbouwhuizen. De plicht wordt waarschijnlijk opgenomen in de erfpachtvoorwaarden die de gemeente vaststelt bij de uitgifte van de grond. De ontwikkelaar neemt deze plicht vervolgens op in het koopcontract. Wethouder Laurens Ivens (SP) drong er recent nog op aan dat de landelijke overheid ook instrumenten moet geven om bij bestaande bouw een woonplicht in te kunnen voeren. Het steekt hem dat hij over vele Amsterdamse wijken niks te zeggen heeft, terwijl de torenhoge prijzen ervoor zorgen dat oorspronkelijke bewoners niet meer in de stad kunnen blijven wonen.

Het is een ongewone tijd. De woningmarkt is uit balans omdat er te weinig woningen zijn

Hans André de la Porte, Vereniging Eigen Huis

Paardenmiddel

Zijn oproep is blijkbaar gehoord en serieus genomen. Vlak voor Prinsjesdag maakte het kabinet bekend ook een landelijke invoering te onderzoeken, [samen met andere maatregelen](#) die de verhitte huurdersmarkt moeten laten afkoelen. "Het is goed dat de minister laat zien dat ze dit probleem nu ook wil aanpakken, zodat we het probleem kunnen oplossen en niet alleen verplaatsen" zegt Ivens als reactie op de aankondiging. "Ik hoop dat ze hier haast mee maakt want de woningprijzen laten abnormale hoogtes zien"

Het is een opvallende aankondiging, want het wordt gezien als een verregaande bemoeienis van de overheid in de vrije markt, waarin mensen zelf mogen bepalen wat ze met hun bezit willen doen. "Het is een paardenmiddel, maar we leven ook in een ongewone tijd", zegt Hans André de la Porte van Vereniging Eigen Huis. "De woningmarkt is uit balans omdat er te weinig woningen zijn. We zijn daarom voorstander van maatregelen die ervoor zorgen dat huizen beter beschikbaar worden voor mensen die een huis willen kopen om in te wonen."

Naast de woonplicht wil het kabinet ook een hogere overdrachtsbelasting voor beleggers. Starters op de huizenmarkt zouden dan kunnen worden vrijgesteld van een belasting op het kopen van een huis (nu 2 procent van de koopsom, wat bij een huis van 3 ton neerkomt op 6.000 euro).

[Ik kan je voorspellen dat bij het invoeren van een woonplicht veel huizen illegaal worden verhuurd](#)
Paulus Jansen, Directeur Woonbond

Uitzonderingen

"In algemene zin is het goed dat er wordt nagedacht om beleggers te beperken in hun mogelijkheden op de huizenmarkt", zegt Cody Hochstenbach, als stadsgeograaf onderzoeker naar de woningmarkt. "Woonplicht is een van de opties, maar ik denk niet de beste. Je ontkomt er namelijk niet aan uitzonderingen te bedenken. Ouders die voor hun kinderen een huis kopen of bestaande particuliere verhuurders die nog moeten kunnen wisselen, bijvoorbeeld." In Amsterdam werd gewezen op problemen die kunnen ontstaan bij een echtscheiding. Moet een gescheiden stel noodgedwongen drie jaar bij elkaar blijven wonen, omdat ze hun huis niet mogen verkopen?

Het onderliggende idee van een woonplicht is dat een woning er is om in te wonen en niet om geld aan te verdienen, legt Hochstenbach uit. "Maar sommige beleggers zijn natuurlijk goed en heel belangrijk voor de woningmarkt, zeker als ze zelf huizen bouwen en een redelijke prijs vragen. Van oudsher vervullen particuliere verhuurders een belangrijke rol in de steden, omdat het voor nieuwkomers de enige manier was om een betaalbare woning te vinden. Zeker als een huis kopen niet mogelijk is en er een lange wachtlijst is voor sociale woningbouw."



Maastricht is een van de steden die een woonplicht overweegt. Het kabinet gaat onderzoeken of een landelijke invoering mogelijk is. © Shutterstock

Het is de schaarste waardoor beleggers profiteren van de woningnood. "Ze vragen 2.000 euro voor een appartement van 70 vierkante meter. Dat is logisch vanuit het individuele belang van een belegger, maar onwenselijk voor de samenleving", aldus de geograaf. "Dat zou je in mijn ogen beter kunnen aanpakken door het puntensysteem uit te breiden, zodat het moeilijker wordt om huren te verhogen."

Met het puntensysteem worden de prijzen voor huurhuizen bepaald. Als een huis dankzij de grootte, een goed energielabel of een hoge waarde (WOZ) boven een bepaald puntenaantal komt, mag de eigenaar de huurprijs zelf bepalen.

Handhaven

Paulus Jansen, directeur van de Woonbond, noemt een woonplicht 'sympathiek', maar vraagt zich af of het wel nageleefd gaat worden. „Ik ben wethouder in Utrecht geweest en verwacht dat zo'n stad wel tien nieuwe ambtenaren nodig heeft bij de invoering van een woonplicht, want ik kan je voorspellen dat dan veel huizen illegaal worden verhuurd."

Hochstenbach ziet wel wat in een hogere overdrachtsbelasting voor beleggers. "Maar beleggers in nieuwbouw zou je tegemoet kunnen komen door als gemeenten bijvoorbeeld korting op de grondprijs te geven als ze voor betaalbare woningen zorgen. Starters vrijwaren van een overdrachtsbelasting, zoals het kabinet voorstelt, is te overwegen. Starters zijn momenteel de grootste verliezers van de beleggersactiviteiten."

"Het belangrijkste is dat een dergelijke maatregel eigenlijk alleen goed werkt als je hem landelijk invoert", vervolgt hij. "In Canada bleek dat Chinese beleggers uitweken naar Toronto toen in Vancouver een beleggersbelasting werd ingesteld. Je wil niet dat beleggers uitwijken naar Diemen en Amstelveen als alleen Amsterdam een woonplicht heeft."

Bron:

<https://www.ad.nl/wonen/roep-om-paardenmiddel-woonplicht-zwelt-aan-maar-er-zijn-twijfels~a3ff9dbb/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Gaan gemeenten beleggers weren?

Gemeenten hebben hun buik vol van beleggers die in grote steden betaalbare huizen kopen om vervolgens te verhuren. Zij willen meer huizen voor mensen met een middeninkomen. Toch lost een woonplicht het echte probleem, de woningnood, niet op.

De wethouder wonen van de gemeente Groningen vroeg het kabinet vorige week een woonplicht wettelijk mogelijk te maken. Koop je een huis, dan moet je er zelf gaan wonen, zo vindt de wethouder. Den Haag, Eindhoven, Amersfoort en Maastricht zijn het hiermee eens. In Amsterdam kwam het college maandag al met een voorstel tot verhuurverbod voor koopwoningen. Anders dan in de andere steden, geldt de woonplicht hier voornamelijk alleen voor nieuwbouw.

Meer woningen voor starters

Met een woonplicht wordt het beleggers moeilijker gemaakt om woningen te kopen. Immers, het huis verhuren mag dan niet meer. Gemeenten komen er openlijk voor uit dat ze voorrang geven aan kopers met een middeninkomen. In een gezonde stad is het belangrijk dat de bevolking zo gemêleerd mogelijk is. Dat verbetert de leefbaarheid in wijken en de economie van de stad. Daarvoor zijn betaalbare woningen onmisbaar en speculanten niet welkom.

Sympathieke deeloplossing

Een sympathieke maatregel; een woning is immers primair om in te wonen. Toch is het slechts een deeloplossing voor de vastgelopen woningmarkt. Wat écht nodig is, is het op hoog tempo bijbouwen van betaalbare woningen. Hoewel er met man en macht gewerkt wordt aan bouwplannen en projecten, is het niet genoeg. Er wordt simpelweg nog te weinig gebouwd om te voldoen aan de gigantische woningbehoefte.

Eindbaas

Strakke aansturing vanuit het Rijk ontbreekt, maar zonder kunnen we niet meer. Populair gezegd: we hebben een eindbaas van de woningmarkt nodig. Een minister die de juridische mogelijkheden heeft provincies en gemeenten meer te laten bouwen. Want extra betaalbare woningen helpen starters pas echt. Tot die tijd biedt de woonplicht een uitkomst.



Over de auteur

Wike Wilbrink is belangenbehartiger woningmarkt bij Vereniging Eigen Huis.

Een woonplicht levert nu misschien meer koophuizen op voor starters, maar lost de woningnood niet op. De enige die ons daarbij kan helpen is de 'eindbaas' van de woningmarkt. Minister, pak de regie.

Bron: <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/starters/blogs/gaan-gemeenten-beleggers-weren#/>



Ollongren ziet af van zelfwoonplicht, maar legt verhuur aan banden

Erik van Rein 24 nov 2020



Minister van Binnenlandse Zaken Kajsa Ollongren heeft maandagavond een concept-wetsvoorstel ter inzage gelegd. Foto: Phil Nijhuis/ANP

In het kort

- Gemeenten kunnen kopers van bestaande woningen straks toch niet verplichten in hun aangeschafte huis te wonen.
- Wel gaat de zogeheten opkoopbescherming door, waardoor verhuur aan banden wordt gelegd in sommige wijken.
- Dat blijkt uit een concept-wetsvoorstel van woonminister Kajsa Ollongren.

Gemeenten kunnen kopers van bestaande woningen straks toch niet verplichten zelf in hun aangeschafte huis te wonen. De uitbreiding van deze 'zelfbewoningsplicht' gaat niet door. Wel kunnen lokale bestuurders woningverhuur in sommige wijken de komende drie jaar flink aan banden leggen.

Dat staat in een concept-wetsvoorstel dat minister van Binnenlandse Zaken Kajsa Ollongren maandagavond ter inzage heeft gelegd. Met de nieuwe wet wil de woonminister starters en mensen met een middeninkomen beter beschermen tegen beleggers. Die kopen in sommige wijken een steeds groter deel van het al kleine aanbod aan koopwoningen. Zo kan er nog meer schaarste ontstaan en omdat huurders in sommige gevallen snel wisselen kan de leefbaarheid ook onder druk komen te staan in wijken waar beleggers veel panden kopen.

De Tweede Kamer drong eerder via een motie aan op het wegnemen van de juridische belemmeringen voor de uitbreiding van de zelfbewoningsplicht naar bestaande koopwoningen. Gemeentebestuurders wilden eveneens meer middelen tegen beleggers, waaronder de uitbreiding van de zelfwoonplicht. Die geldt nu alleen bij nieuwbouwwoningen en daar maken wethouders gretig gebruik van, bleek eerder uit onderzoek van het FD.

Eigendomsrecht ingeperkt

Toch ziet Ollongren af van de zelfwoonplicht 'omdat deze variant het eigendomsrecht verder inperkt' en te ver gaat, staat in een toelichting op het wetsvoorstel. Volgens de minister kan het wenselijk zijn verhuur in sommige wijken wel toe te staan, mits gemeenten daar dan vooraf toestemming voor geven.

Dat kan straks met de zogeheten opkoopbescherming. Als het wetsvoorstel wordt ingevoerd kunnen gemeenten de komende drie jaar wijken aanwijzen waar zij goedkope en middeldure koopwoningen willen beschermen tegen verhuur - kopen om te verhuren is dan niet toegestaan. Gemeenten mogen een verbod alleen opleggen als er schaarste heerst in een wijk, of als ze kunnen beargumenteren waarom de leefbaarheid er onder druk staat en de opkoopbescherming nodig is.

Ouder mag blijven kopen voor kind

Een huis verhuren mag dan alleen in uitzonderingsgevallen en met een vergunning van de gemeente. Zo blijft verhuur mogelijk voor familieleden, bijvoorbeeld een ouder die een huis koopt voor een studerend kind. Ook een huis dat grenst aan een bedrijfspand mag worden verhuurd. En huiseigenaren die zelf langer dan een jaar in hun huis woonden, mogen hun woning maximaal een jaar verhuren. Maar niet aan toeristen.

Bron: <https://fd.nl/economie-politiek/1365335/ollongren-geen-uitbreiding-zelfwoonplicht-wel-opkoopbescherming>



Gemeenten zetten belegger buitenspel met woonplicht bij nieuwbouw

Erik van Rein 10 aug 2020



Een groeiende groep wethouders voert een zelfbewoningsplicht in voor nieuwbouwwoningen. Verhuur wordt daarmee onmogelijk, wat koopwoningen ongeschikt maakt als beleggingsobject. Foto: Getty Images

In het kort

- Een groeiende groep wethouders voert een zelfbewoningsplicht in voor nieuwbouwwoningen.
- Verhuur wordt daarmee onmogelijk, wat koopwoningen ongeschikt maakt als beleggingsobject.
- De maatregel moet prijsopdrijving tegengaan en starters of mensen met een kleine beurs helpen.

Een groeiend aantal gemeenten wil de lokale huizenmarkt betaalbaarder maken voor starters en mensen met een kleinere beurs door beleggers uit te sluiten bij de verkoop van nieuwbouw. Zij verplichten kopers in hun aangeschafte huis te wonen, waarmee verhuur onmogelijk wordt.

Een groep van bijna twintig gemeenten heeft in het afgelopen jaar een zogeheten zelfbewoningsplicht ingevoerd, zo blijkt uit onderzoek van het FD. Onder die gemeenten zijn niet alleen grote steden zoals Amsterdam en Utrecht die vaak de aandacht trekken met oververhitte huizenmarkten. Ook bestuurders in Bernheze, Nieuwkoop en Bergeijk legden onlangs zelfwoonplicht bij nieuwbouw op om de komst van beleggers te beteugelen.

'Ik merk dat gemeenten de afgelopen jaren steeds vaker zoeken: hoe houden we grip op de lokale markt en hoe kunnen we die sturen?', zegt adviseur Thierry Wever van onderzoeks- en adviesbureau Rigo. Het antispeculatiebeding, waarmee de snelle doorverkoop van koopwoningen wordt verboden, was al een veelgebruikt middel. Studentensteden als Groningen, Den Haag en Leiden legden de verkamering van woningen aan banden en het lijkt erop dat steden zoals Rotterdam en Nijmegen zullen volgen.

'Starters kans geven'

De zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwhuizen komt daar bij. Dat is opvallend omdat gemeentebestuurders slechts mondjesmaat gebruik maakten van deze ingreep, terwijl dat al wel kon. Het groeiende aantal beleggers op een woningmarkt die kampt met een tekort van 330.000 huizen, noopt colleges van burgemeester en wethouders nu tot handelen.

Naast de achttien gemeenten die de zelfwoonplicht onlangs invoerden, denken wethouders in een handvol andere plaatsen zoals Wijchen en Barneveld na over zo'n maatregel. In een andere groep gemeenten, waaronder Brielle en Bodegraven-Reeuwijk, hebben gemeenteraden hun college van burgemeester en wethouders via moties opgedragen de woonplicht binnenkort in te voeren.

Die manier waarop zij er invulling aan geven verschilt. Zo geldt de woonplicht in Zwolle voor alle nieuwbouwwoningen voor een periode van vijf jaar. Andere gemeente willen vooral een specifiek deel van hun markten aanpakken. Zo voert het Brabantse Nuenen waar mogelijk een zelfwoonplicht in voor woningen onder de twee ton, in Haarlem is dat €383.358. 'Met de zelfbewoningsplicht willen we starters en mensen met een lager of middeninkomen meer kansen op de woningmarkt geven', stelt een woordvoerder van de Zuid-Hollandse gemeente Teylingen die van plan is de zelfbewoningsplicht in te voeren voor woningen tot €250.000.

'Symboolpolitiek'

'Het heeft een hoog symbolisch gehalte', zegt algemeen directeur Laurens van de Noort van Vastgoed Belang, de brancheclub van vijfduizend particuliere beleggers. Volgens hem is de maatregel geen oplossing voor het woningtekort. Gemeenten mogen deze plicht alleen opleggen bij de verkoop van eigen grond of in een exploitatie-overeenkomst met een grondontwikkelaar voor nieuwbouw. Juist het aanbod van die categorie woningen blijft ver achter bij de voorraad bestaande koopwoningen, zeker nu er steeds minder gebouwd wordt in Nederland.

Toch werkt minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken aan een voorstel om de zelfbewoningsplicht uit te breiden naar bestaande woningen. Vooral grote steden zijn daar voorstander van. Met de zogeheten opkoopbescherming kunnen gemeenten de komende drie jaar ingrijpen in wijken waar schaarste is. Daar kan een bestaande woning niet worden verkocht aan een belegger voor de verhuur.

Bron: <https://fd.nl/economie-politiek/1353286/gemeenten-zetten-belegger-buitenspel-met-woonplicht-bij-nieuwbouw>

'Het zal ons toch niet gebeuren dat hier ook beleggers komen?'

Erik van Rein 10 aug 2020

Gemeenten leggen vaker een zelfwoonplicht op, zodat nieuwbouwhuizen beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens. Sommige wethouders willen nog meer kunnen ingrijpen, tot onvrede van beleggers. 'Komt er dan een woonpolitie?'



Gemeenten leggen vaker een zelfwoonplicht op ter bescherming van starters en mensen met een kleinere beurs. Beleggers staan zo buitenspel, terwijl over de effectiviteit van de maatregel weinig bekend is. Foto: Erik van Rein voor het FD

In het kort

- Gemeenten leggen vaker een zelfwoonplicht op ter bescherming van starters en mensen met een kleinere beurs.
- Beleggers staan zo buitenspel, terwijl over de effectiviteit van de maatregel weinig bekend is.
- Toch willen gemeenten een uitbreiding van de woonplicht naar bestaande woningen.

Wie de afslag Boxtel-Noord neemt en zo de Brabantse plaats binnen rijdt, ontwaart aan de linkerkant al gauw een grommende graafmachine die bulten geel zand verplaatst. Tussen het tuincentrum met slogan 'voor het groene geluk', eetcafé De Oude Ketting en het mintgroene politiebureau prijkt een bord waarop een vrouw met parelwitte tanden van het bouwproject 'Heem van Selis' 25 tussen- en hoekwoningen aanprijst.

Even verderop, in het vooroorlogse gemeentehuis aan de markt, hoeft woonwethouder Peter van de Wiel van de partij Combinatie95 niet lang na te denken over de vraag waarom mensen graag in zijn gemeente willen wonen. Boxtel is van oudsher een spookknooppunt, het ligt langs de mobiele hartslagader A2, omringd door heide en moerassen en dat alles in het midden van plaatsen waar het goed werken is: Tilburg, Eindhoven en Den Bosch. 'Je zou bijna kunnen zeggen dat we een soort *Central Park* van deze drie grote steden zijn.'

Heem van Selis is met 1300 tot 1500 huizen het grootste project waar nu aan wordt gewerkt. De gemeente steggelde daar tien jaar over - een bezwaarprocedure is zo ingediend. Nu de bakstenen en het cement eindelijk worden aangerukt, ziet Van de Wiel her en der al particulieren bestaande panden opkopen om te verhuren. 'Het zal ons toch niet gebeuren dat hier ook beleggers komen?' Daarom nam de gemeenteraad een paar maanden geleden een voorstel aan voor de invoering van een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding. Wie nu een nieuwbouwhuis koopt, moet er de eerste twee jaar zelf wonen. Wie toch koopt om te verhuren, *buy-to-let* in jargon, riskeert een boete van €50.000.

Zelfbewoningsplicht

Meer gemeentebestuurders denken er zo over. Bijna twintig gemeenten hebben in het afgelopen jaar een zelfbewoningsplicht ingevoerd, blijkt uit onderzoek van het FD. Net als in Boxtel gaat het vaak gepaard met een antispeculatiebeding, waarmee gemeenten kunnen voorkomen dat kopers een huis weer snel van de hand doen en de winst pakken.

Die zelfwoonplicht bestaat al langer. Toch (her)ontdekken lokale bestuurders het middel nu, middenin een wooncrisis met een tekort van 330.000 huizen. Wie gemeenten vraagt waarom de woonplicht nodig is, krijgt vaak hetzelfde antwoord. Het moet starters en mensen met modale en lagere inkomens beschermen. 'De zelfbewoningsplicht moet voorkomen dat woningen worden opgekocht door beleggers die deze vervolgens op de particuliere woonhuurmarkt plaatsen', aldus een woordvoerder van de Brabantse gemeente Haaren.

Symbolisch?

Laurens van de Noort vindt de maatregel vooral symbolisch. De algemeen directeur van brancheclub Vastgoed Belang van particuliere beleggers snapt het antispeculatiebeding wel. Een huis is immers geen handelswaar, maar een langetermijnbelegging. Maar de zelfbewoningsplicht is alleen mogelijk voor nieuwbouw en dat aanbod ligt altijd veel lager dan bestaande huizen. Bovendien is er juist een schreeuwend tekort aan huurwoningen. 'Dus zo'n zelfwoonplicht doet niets aan de woningnood', zegt Van de Noort.

Je zou kunnen zeggen: beleggers hebben makkelijk praten. Natuurlijk zijn ze tegen een maatregel die hun eigen beleggingsruimte ontnemt. Zo simpel is het niet. Op basis van de vrij summiere informatie over particuliere woningbeleggers kun je ook concluderen dat het aandeel van *buy-to-let* op de huizenmarkt relatief gering is.

Het Kadaster concludeerde medio vorig jaar dat de particuliere belegger oprukt in Nederlandse woningmarkt, maar dat zijn bijdrage relatief nog laag is. Het aantal koopwoningen verkocht aan particulieren voor verhuur steeg van 2% in 2013 naar 5% in 2017. Daar zitten mensen met een tweede huis voor de verhuur overigens niet tussen: pas bij drie huizen begon de telling.

Invloed gering

Het Kadaster concludeerde ook dat deze particulieren vaak naar een ander soort woning zoeken dan koopstarters. De positie van die laatsten wordt dus niet verslechterd door *buy-to-let*. Waar de particuliere belegger wel komt, daar stijgen inderdaad de prijzen. 'Of deze hogere prijs wordt veroorzaakt door de activiteit van particuliere investeerders kunnen we niet vaststellen', concludeerde Kadaster echter in de kanttekening van een ander onderzoek.

De onderzoeken gaan over bestaande woningen en niet naar het effect van de belegger op het aanbod en de prijs van nieuwbouwhuizen. Dus over de effectiviteit van de huidige zelfbewoningsplicht tast de hele woonsector eigenlijk nog in het duister.

Ontwikkelaar in z'n hok

'De zelfbewoningsplicht is een signaal naar de belegger, maar ook naar de projectontwikkelaar', zegt wethouder Van de Wiel in een vergaderkamer van gemeentehuis in Boxtel. Want de druk op al die projecten is hoog. 'Het kan een hele verleiding zijn als je meteen tien tot twintig koopwoningen kunt slijten aan één belegger', zegt hij. En juist daar wil de wethouder van af.

Woonwethouder Yasin Torunoglu (PvdA) van de gemeente Eindhoven is het roerend eens met zijn ambtsgenoot. Zijn gemeente voerde in januari vorig jaar een zelfwoonplicht in voor nieuwbouw. Dat gaat volgens hem en andere wethouders van grote steden nog niet ver genoeg. Samen met het ministerie van binnenlandse zaken onderzoeken zij de uitbreiding van de zelfwoonplicht naar bestaande koopwoningen. Minister Kajsa Ollongren komt nog dit najaar met een wetsvoorstel daarvoor: de zogeheten opkoopbescherming.

De precieze details over die bescherming zijn er nog niet, maar het doel is om goedkope en middeldure woningen zeker de komende drie jaar te beschermen tegen opkoop door beleggers. 'We vinden het belangrijk om het instrument zo te ontwikkelen dat het goed aansluit bij hetgeen waar behoefte aan is in de gemeenten', aldus een woordvoerder van het ministerie van binnenlandse zaken.

'Het gaat de markt verstoren'

'Ik kan niet wachten om die opkoopbescherming te gebruiken', zegt Torunoglu. Hij hoopt prijsstijgingen in het gareel te kunnen houden ten gunste van kopers met een wat kleinere portemonnee. Dat verstoort de markt, maar dat is volgens hem niet erg. 'Ik wil dat er concurrentie is tussen mensen die daadwerkelijk een woning zoeken en niet om er winst op te maken.'

Dat is nu net waar beleggersvoorman Van de Noort bang voor is. Hij ziet fundamentele bezwaren, zoals inbreuk op het eigendomsrecht en de vrijheid van kapitaalverkeer. Maar ook praktische problemen: hoe gaat een gemeente dit handhaven? 'Met een soort woonpolitie?', vraagt hij zich hardop af.

Bovenal vreest Van de Noort dat gemeenten niet zuinig zullen zijn met het gebruik van de opkoopbescherming. Dat komt door de huisvestingsverordening, die wethouders nu al mogelijkheden geeft om aanpassingen te doen in het woonbeleid. Kijk naar Den Haag dat plots een verbod op verkamering instelde. Van de Noort: 'Daar werd niet gekeken in welke straat wel en welke niet, maar het geldt in één klap voor de hele stad.'

Wethouder Van de Wiel weet nog niet of hij de opkoopbescherming ook in Boxtel wil toepassen. Enerzijds wil hij niet in de weg zitten als beleggers bestaande leegstaande scholen of kantoren willen omvormen. Anderzijds kan de huidige woonplicht wel de projectontwikkelaars in het gareel houden. Die raken hun nieuwbouwwoningen bij deze tekorten hoe dan ook kwijt, zegt hij. 'Maar er komen ook weer andere tijden.'

Bron: <https://fd.nl/economie-politiek/1352177/het-zal-ons-toch-niet-gebeuren-dat-hier-ook-beleggers-komen>



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	Terugnwerkende kracht tot en met	Datum uitwerkingtreding	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
01-04-2020			Nieuwe regeling	19-02-2020 gmb-2020-47608	

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)

Nieuwe regels voor tijdelijke huurwoningen aan internationale studenten en expats

6/4/2020 - 9:44 redactie



Internationale studenten en expats mogen in Utrecht alleen nog verblijven in panden met een logiesbestemming. Het nieuwe beleid voor short stay in de gemeente is sinds 1 april van kracht. Ook het hotelbeleid is aangepast.

Steeds meer internationale bezoekers zijn voor hun werk of opleiding een aantal weken tot soms een jaar in Utrecht. Eerder verbleven zij in die tijd vaak in reguliere woningen. "Wij willen deze groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf graag faciliteren, zonder dat dit de druk op onze woningmarkt opvoert", zegt wethouder Klaas Verschuure. "Daarom scharen we tijdelijk verblijf nu onder een specifieke logiesbestemming en niet onder een woonbestemming."

Verhuurders die al voor 1 januari 2018 startten met het aanbieden van tijdelijk verblijf in een woning, kunnen dat voorsnog blijven doen door een tijdelijke omgevingsvergunning en onttrekkingsvergunning aan te vragen. Dat mag voor maximaal vijf jaar. Daarna moet het pand weer als woning worden gebruikt.

Nieuwe verhuurders kunnen alleen tijdelijk verblijf gaan aanbieden op locaties met een bestemming 'logies met aanduiding tijdelijk verblijf'. Ze hebben ook een omgevingsvergunning en horecaverunning nodig.

Hotelbeleid

Ook het aangepaste hotelbeleid is op 1 april ingegaan. Dit beleid houdt in dat er tot 1 januari 2023 geen nieuwe hotels meer worden bijgebouwd, tenzij het gaat om bijzondere concepten met een specifieke doelgroep. De gemeente kan beslissen daaraan mee te werken.

Utrecht kreeg en krijgt er tot en met 2023 zo'n 1200 tot 1500 hotelkamers bij. De gemeente wil eerst afwachten wat hiervan de effecten zijn, voordat er toestemming wordt gegeven voor nieuwe hotels.

Bron: <https://www.duic.nl/algemeen/nieuwe-regels-voor-tijdelijke-huur-woningen-aan-internationale-studenten-en-expats/>

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>

Utrechtse woningen beschermd met beleid voor short stay

Utrecht heeft voor het eerst beleid ontwikkeld voor het tijdelijk verblijf van internationals die voor werk (short stay) in de stad zijn. Ruis & Reuring heeft samen met collega's van de gemeente Utrecht dit nieuwe beleid voorbereid.

Veel grotere steden zien een sterke groei in de ontvangst van internationale bezoekers die tijdelijk voor werk of opleiding (tot 12 maanden) naar ons land komen. Ze willen gastvrij zijn in het faciliteren van eigentijdse concepten en zien liever zo min mogelijk extra druk op de reguliere woningmarkt, waar al veel schaarste heerst. Zo ook Utrecht. Tussen 2013 en 2017 is het aantal internationals in Utrecht met liefst 47% gestegen tot meer dan 20.000. De prognose is een aanhoudende groei van tientallen procenten in de komende jaren.

Twee lijnen

De essentie is een beleid dat bestaat uit twee lijnen: het stimuleren van de komst van nieuwe short stay-concepten aanvullend op het functioneren van de reguliere hotels én het registreren en tijdelijk vergunnen van bestaande short stay-studio's voor 5 jaar.

Specifieke logiesbestemming

Over het stimuleren: uit onderzoek van Decisio blijkt dat er ruimte is voor nieuw aanbod, namelijk zo'n 280 studio's voor internationals en liefst 800 studio's voor internationale studenten. De gemeente wil de komst van nieuwe short stay-studio's stimuleren door in ruimtelijke plannen de bestemming short stay toe te voegen als nieuwe categorie naast logies. Dit zal leiden tot nieuw eigentijds aanbod met een clustering biedt eenheden, vergelijkbaar met hotelfaciliteiten zoals toezicht en diensten.

Geen short stay in woningen

De tweede lijn is het bevriezen van het huidige short stay-aanbod. Vaak gaat het hier om losse studio's, veelal in de binnenstad of aan de randen van het centrum. Dit zijn gewilde plekken voor de reguliere woonmarkt en deze dient worden beschermd. Het voorstel geeft aan dat bestaande aanbieders zich moeten melden bij de gemeente en, indien voldaan aan voorwaarden (bv geen overlast), kunnen aanbieders voor maximaal 5 jaar hun verhuur voortzetten. Nieuwe aanvragen voor short stay in woningen wordt niet toegestaan ter bescherming van de woningvoorraad. Alleen bij nieuwbouw of transformatie kan voortaan short stay plaatsvinden.

Monitoring van belang

Kortom, door tijdelijk verblijf (short stay) niet toe te staan onder een woonbestemming maar alleen onder een specifieke logiesbestemming (tijdelijk verblijf naast regulier logies) houdt Utrecht woningen beschikbaar voor woningzoekenden en ontstaat bovendien nieuw geclusterd aanbod specifiek voor de doelgroep internationals. Steden als Rotterdam en Eindhoven hebben interesse getoond om te verkennen of de Utrechtse aanpak ook voor hen interessant is. Van belang is goed te monitoren hoe tijdelijk verblijf zich ontwikkelt. Hiervoor is een tool in voorbereiding en met de hoteliers en short-staybedrijven verkent de gemeente Utrecht hoe bedrijven en gemeente gezamenlijk de vraag in de markt kunnen volgen.

Bron: <https://www.ruisenreuring.nl/blog/geen-nieuwe-short-stay-in-utrechtse-woningen/>



Nieuw Utrechts short stay-beleid: hoe is een locatie wenselijker of geschikter?

on 27 augustus 2020

Sinds 1 april 2020 is in Utrecht het nieuwe beleid [voor tijdelijk verblijf \(short stay\) en het aangepaste hotelbeleid](#) van kracht. Onze opdrachtgever heeft in 2014 het kantoorpand aan de Huizingalaan 117-121 getransformeerd naar de bestemming Wonen voor inzet als short stay. Weltevreden heeft voor de opdrachtgever een [vergunning voor permanente afwijking](#) binnen de nieuwe beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht verkregen.

Eerste planvorming

In de voorbereiding van de transformatie van het kantoor naar 39 appartementen is destijds uitgebreid in overleg gegaan met de omwonenden en het actieve buurtcomité. Op basis daarvan is de planvorming aangepast: er zijn 35 appartementen gekomen en deze worden verhuurd als short stay, voor internationale werknemers. Dit heeft gedurende de afgelopen jaren gefunctioneerd in die rol: voor werknemers van diverse multinationals, musici, congresbezoek, of tijdelijk personeel.

Nieuw beleid tijdelijk verblijf

Toen in 2018 het nieuwe beleid werd voorgesteld, was nog niet direct duidelijk wat de gevolgen voor dit plangebied zouden zijn. 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.

De precieze invulling van het beperkende kader, de doelstelling en afwijkingsmogelijkheden waren nog niet in beleidsregels vertaald. Dit nieuwe beleid is in 2020 wel vertaald in beleidsregels. Er geldt een vorm van uitsterfbeleid, waarmee vijf jaar kan worden afgeweken. Maar in situaties waar sprake is van een ruimtelijk te verantwoorden beter passende locatie voor short stay kan een permanente vergunning verkregen worden. Bij een verblijf langer dan zes maanden en korter dan twaalf maanden dient de beheerder aan te tonen dat de aard en intentie van het verblijf tijdelijk is.

Geschikter en wenselijker

Specifiek voor deze ontwikkeling is beargumenteerd waarom deze locatie wenselijker en geschikter is en 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. Er is aangetoond dat het gebouw reeds voldoet aan alle vereisten conform een logiesverblijf.

Voorts is aangetoond dat indien reguliere bewoning zou plaatsvinden de ervaren parkeerdruk voor de omgeving hoger wordt. Als derde argument geldt dat de locatie heeft vanwege de dichte ligging op het spoor en de nabijheid van drukke autowegen een hoge geluidsbelasting waardoor short stay geschikter is (voor een logiesverblijf geldt een lagere ambitie-/geluidswaarde voor gevelbelasting).

Coronaproof participatiebijeenkomst

Als laatste en niet onbelangrijke argument heeft Weltevreden samen met de opdrachtgever een coronaproof participatiebijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden gehouden, waarbij de gemeente Utrecht ook vertegenwoordigd was. Hierbij heeft een vertegenwoordiging van de buurt en aanwezigen zich uitgesproken vóór behoud van de short stay-functie, omdat het beheer zo goed bevalt.

Ontwikkelkader in beleid opgenomen

Binnen de nieuwe beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) is een ontwikkelkader opgenomen, zodat ruimtelijk wenselijker initiatieven ter aanvulling op het uitsterfbeleid, doorgang kunnen vinden. Hiertoe is voor short stay voor internationale werknemers een ontwikkelruimte van 300 eenheden opgenomen voor de komende twee jaar.

Met de voor onze opdrachtgever [verkregen vergunning voor permanente afwijking](#) zijn 35 van deze 300 eenheden binnen het ontwikkelkader reeds toegekend.

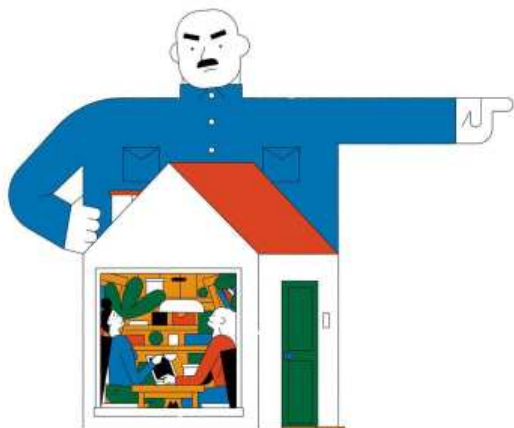
Bron:

<https://www.weltevredenbv.nl/2020/08/27/beleidsregels-tijdelijke-verhuur-utrecht-short-stay-hoe-is-een-locatie-wenselijker-of-geschikter/>

Een stille verschuiving ondergraaft de zekerheid van huurders

Ooit bood een huurhuis de bewoner bijna net zoveel zekerheid als een koopwoning. Maar dat verandert, vooral door de opkomst van tijdelijke contracten.

Hanne Obbink 7 december 2020, 22:41



Het ergste moet nog komen. Die voorspelling deed Carla Huisman aan het slot van het proefschrift waarop zij onlangs promoveerde. In haar onderzoek schetst zij hoe de positie van huurders de afgelopen tijd steeds meer met onzekerheden omgeven is geraakt. Een van de symptomen daarvan is dat wetten meer ruimte zijn gaan bieden voor huurcontracten die slechts tijdelijk gelden.

Die ruimte is er allang. Studentenhuisvesters werken met campuscontracten voor de duur van een studie. Woningcorporaties verhuren soms woningen die binnen afzienbare tijd gesloopt of gerenoveerd worden. Anti-kraakovereenkomsten bestaan ook al tijden. Maar tot nu toe golden zulke tijdelijke contracten als uitzondering op de regel. En die regel was: wie huurt, krijgt een contract voor onbepaalde tijd.

Is dat vaste contract nog steeds de norm? Huisman was al aan haar onderzoek begonnen toen in 2016 de Wet doorstroming huurmarkt van kracht werd. Die maakt het mogelijk dat alle huizenbezitters een huurhuis in de particuliere sector aanbieden met een contract voor maximaal twee jaar. Niet aan specifieke groepen huurders of in specifieke omstandigheden, maar gewoon altijd, naar vrije keuze van de verhuurder.

Dat past in de trend die Huisman beschrijft: steeds minder zekerheid voor huurders. "Maar toen ik aan mijn onderzoek begon", zegt ze, "had ik niet voorzien dat zo'n wet er al zo snel zou komen."

Nu die wet er eenmaal is, is Huisman niet verbaasd dat verhuurders die vrijheid op grote schaal gebruiken. Bijna de helft van de particuliere huurwoningen wordt aangeboden met een tijdelijk contract. Dat blijkt uit een steekproef van platform voor onderzoeksjournalistiek Investico bij het bestand van Pararius, de grootste Nederlandse site voor huurwoningen in de vrije sector.

"Dat verrast me niet", zegt Huisman. "De kracht van de Nederlandse huursector was altijd dat die bijna net zo veel zekerheid bood als de koopmarkt. Maar die zekerheid wordt snel afgebroken. Er is een stille verschuiving gaande. Vaste contracten zijn al niet meer de norm, een tijdelijk contract zal binnen afzienbare tijd eerder regel dan uitzondering zijn."

Minimale huurtermijn

En er is nog iets wat Huisman niet verbaast: verhuurders bieden niet alleen vaak een tijdelijk contract aan, maar leggen hun huurders niet zelden ook een minimale huurtermijn op, hoewel de wet dat verbiedt. "Er wordt altijd gezegd dat het huurrecht

huurders veel bescherming biedt. Maar in de praktijk is dat niet zo", zegt Huisman. "Want huurders kennen het huurrecht slecht. En de regels worden ook niet goed gehandhaafd."

Hoe dat uitpakt, daar kan Pam (25) over meepraten. Samen met een vriendin zocht ze een woning en via 'de krochten van het internet' kwam ze terecht in [Haarlem](#). Veertig vierkante meter voor 925 euro, met een contract voor twee jaar. "Over die twee jaar heb ik niet nagedacht", vertelt ze. "Ik dacht: het is gewoon zoals het is. Ik wist niet beter."

Onaangenaam werd het toen de twee naar de huurcommissie stapten, niet vanwege dat tijdelijke contract, maar omdat ze vermoedden dat ze veel te veel huur betaalden. Ze kregen gelijk en de huisbaas moest de te veel betaalde huur terugbetalen. Daar was hij niet blij mee. "Hij belde me op, een half uur lang heeft-ie lopen schreeuwen door de telefoon. Nee, dat was geen prettig gesprek."

Toen voelden de twee vriendinnen de bui al hangen: na die twee jaar moesten ze vertrekken, een contract voor onbepaalde tijd konden ze wel vergeten. "Die wet is niet bedoeld voor huurders, maar voor huisjesmelkers", zegt Pam achteraf. "De huisbaas kon ons er makkelijk uit krijgen en daarna aan nieuwe huurders gewoon wéér veel te veel vragen."

Ervaringen als die van Pam zijn er veel meer. Huurders tekenen een contract zonder er goed over na te denken of verwachten: het zal wel loslopen. Makelaars werken dat in de hand, blijkt uit de Investico-steekproef. In hun advertenties is vaak niet duidelijk wat voor contract ze aanbieden en aan de telefoon draaien ze eromheen, met zinnetje als: 'Dit is ook fijn voor jou, zo zit je er niet aan vast' of: 'Als je de huur netjes betaalt, zien we over twee jaar wel'.

'Niet te wijs'

Lonni Dekker van Max Rentals in Rotterdam legt zonder schroom uit waarom ze dat doet. "Wij werken altijd eerst met tijdelijke contracten. 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 probeert ze huurders 'niet te wijs' over te maken.

Voor huurders of voor huisjesmelkers, voor wie was die wet uit 2016 eigenlijk bedoeld? Wie de memorie van toelichting van toenmalig minister van wonen Stef Blok erop naleest, komt de nodige goede bedoelingen tegen. De arbeidsmarkt is al in hoge mate flexibel geworden, met meer zzp'ers en tijdelijke contracten, schrijft Blok, en dat 'vraagt om een flexibeler woningmarkt'.

Is een huis huren niet sowieso al flexibel genoeg, veel meer dan een huis kopen? Nee, vond Blok, want wie een huis huurt, is er niet meer uit te krijgen. Die doorstroming moet beter, stelde hij, 'zodat mensen die snel een woning nodig hebben, daar ook een reële kans op hebben'. En heb je eenmaal een woning, al is het tijdelijk, dan vind je daarna wel weer iets anders.

Zijn wet kon ook zorgen voor een groter aanbod aan huurwoningen, betoogde Blok. Hij stelde bijvoorbeeld dat er huiseigenaren zijn die wel tijdelijk een huurder in hun woning willen, maar niet permanent, en die zonder de nieuwe wet dat huis liever leeg laten staan.

Blok verwees ook naar de wensen van de woningcorporaties, met name in Amsterdam, waar al werd geëxperimenteerd met jongerencontracten. Corporaties zagen wel iets in uitbreiding van die vorm van tijdelijke huur. Ook spoedzoekers (zoals mensen die net gescheiden zijn, asielzoekers, voormalig psychiatrisch patiënten) konden volgens Blok baat hebben bij een wet die zorgt dat er sneller een corporatiewoning voor hen vrijkomt. Niet onbelangrijk was ook de lobby van verhuurders, bijvoorbeeld die van Vastgoed Belang, de branchevereniging van particuliere beleggers en verhuurders van vastgoed. "Die wens om de wet te verruimen, kwam uit de hele sector, ook van ons, ja", zegt beleidsadviseur Lucas Brons. "Tot 2016 had je maar één smaak, met een paar strikte uitzonderingen: het contract voor onbepaalde tijd. Dat was te stringent."

Hoezo te stringent? Brons geeft wat voorbeelden. Iemand koopt een huis en wil zijn oude woning tijdelijk verhuren. Iemand gaat een jaar naar het buitenland. Of iemand investeert in vastgoed voor z'n oude dag, en wil dat huis verkopen als hij het geïnvesteerde geld nodig heeft – met een huurder erin is dat lastig.

Andere bedoelingen

En ja, Brons ziet ook wel dat er verhuurders zijn die zo'n tijdelijk contract inzetten met andere bedoelingen. Bijvoorbeeld als een soort proefperiode, om de huurder te testen. Of om elke twee jaar de huur flink omhoog te kunnen gooien. "Dan maak je misbruik van de wet", zegt hij. "Dat gebeurt, ja, maar dat zijn excessen."

Goede bedoelingen genoeg dus. Maar wat is daar vier jaar nadat de wet van kracht werd van terechtgekomen? De vrije huursector is inderdaad gegroeid, zoals Blok hoopte, volgens het [Centraal Bureau voor de Statistiek](#) zelfs met bijna 20 procent.

Maar aan de woningnood heeft dat niets veranderd. Want particuliere beleggers staken de afgelopen jaren niet zozeer geld in de bouw van extra woningen, maar onttrokken woningen aan de koopmarkt. Dat zegt Barend Wind, onderzoeker aan de [Rijksuniversiteit Groningen](#). Ze kochten woningen om die meteen te verhuren, het zogeheten buy-to-let. "Dat is aantrekkelijker geworden, omdat je de huurder eruit kan zetten zodra de verkoop van het pand weer meer geld gaat opleveren."

Goed voor die beleggers dus, maar verder? Veel steden zijn niet blij met de buy-to-let-constructie, onder meer omdat die de prijzen op de koopwoningmarkt opdrijft. Mensen die iets zoeken om er zelf te gaan wonen, dreigen daardoor uit de markt gedrukt te worden. Daarom heeft bijvoorbeeld Amsterdam paal en perk gesteld aan buy-to-let.

De belangrijkste belofte van minister Blok destijds was misschien wel dat het 'uitdrukkelijk geenszins de bedoeling is om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten', zoals hij aan de Tweede Kamer schreef. Tijdelijke verhuur moest de uitzondering op de regel blijven.

Daarom zegde Blok toe de ontwikkelingen te zullen volgen. Inderdaad zorgde het CBS voor een 'monitor tijdelijke verhuur'. Maar die cijfers blijken te rammelen en na wat heen-en-weer mailen met Investico geeft het CBS toe dat de monitor 'niet betrouwbaar genoeg is om de ontwikkeling van de tijdelijke huurcontracten goed vast te stellen'.

Niemand houdt dus bij wat er gebeurt op dit gebied. De evaluatie van de wet staat voor volgend jaar op de rol. Toch heeft minister Ollongren (binnenlandse zaken) haar ambtenaren alvast aan het werk gezet om de wet nog wat op te rekken, door het mogelijk te maken tijdelijke contracten te stapelen.

Vijfjaarscontracten

Directeur Egbert de Vries van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is wel bereid de wet te verdedigen, tot op zekere hoogte. De Amsterdamse corporaties maken nauwelijks gebruik van contracten voor twee jaar. Maar de vijfjaarscontracten voor jongeren zijn dankzij de wet af van hun experimentele status, en daar zijn de corporaties blij mee. "Duizenden jongeren zijn geholpen met zo'n contract. Die hadden heel lang moeten wachten als ze via de reguliere route een woning hadden moeten vinden."

Een wondermiddel tegen woningnood is het uiteraard niet, want als zo'n jongerencontract afloopt, moet de huurder weg. "Er komt dankzij zulke contracten geen enkele woning bij, nee, maar die woningen komen wel steeds opnieuw vrij, zodat je er meer mensen mee kunt helpen", zegt De Vries. De eerste uitstroom van jongeren met een aflopend contract komt nu op gang, vertelt hij. "En het lijkt erop dat het merendeel er in die vijf jaar in slaagt iets anders te vinden."

Dat de nieuwe wet ook tot excessen kan leiden, ziet ook De Vries wel – niet zozeer in de sector waarin corporaties actief zijn trouwens. "Maar er zijn ook mensen die met genoeg via zulke contracten betaalbaar wonen, bijvoorbeeld in een woning die gesloopt gaat worden. Als onderdeel van het hele woningaanbod kan zo'n plek waar iemand snel kan landen zijn waarde hebben."

Snel landen? Waarde? Carla Huisman ziet iets anders. "De positie van huurders wordt steeds precairder", zegt zij. "Daar zit een duidelijk idee achter: sociale huur is alleen bestemd voor mensen die echt geen geld hebben om te kopen, tijdelijke huur is bestemd als opstapje naar een koopwoning, want een koopwoning is het hoogste goed. De

boodschap die van dit beleid uitgaat, is duidelijk: je zou eigenlijk helemaal niet moeten huren.”

Pam wil niet met haar achternaam in de krant. Die is wel bekend bij de hoofdredactie.

Lees ook:

Woningzoekers zitten klem: 'Er is gewoon helemaal niets'

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.

Bron: https://www.topics.nl/een-stille-verschuiving-ondergraaft-de-zekerheid-van-huurders-a15295622trouw/6b9ca18af401e4d3aa053db15a4f972eab2c014d5abd15cb8dd40dc9b4361416/?utm_term=ankelier&referrerBrand=ad&utm_campaign=topics-integratie-niet-ingelogd&utm_medium=referral&utm_source=AD&utm_content=topics

Woningmarkt

Huurders kunnen vaak slechts voor bepaalde tijd in een huis terecht. 'Ze kennen hun rechten niet'



De Haagse wijk Moerwijk. Beeld ANP

Tijdelijke huurcontracten zijn allang geen uitzondering meer. Veel eigenaren verhuren hun woningen voor slechts twee jaar.

Hanne Obbink en Michelle Salomons en Felix Voogt

7 december 2020, 23:41

Wie een woning in de particuliere huursector vindt, kan er lang niet altijd op rekenen daar ook voor langere tijd te kunnen wonen. In bijna de helft van de gevallen worden zulke huurwoningen aangeboden met een contract voor slechts twee jaar of zelfs korter. Daarna kan een huurder zomaar weer op straat komen te staan.

Dat blijkt uit onderzoek dat platform voor onderzoeksjournalistiek Investico uitvoerde in samenwerking met *Trouw* en *De Groene Amsterdammer*. Daarvoor werd een steekproef genomen uit het aanbod op de site Pararius, waar 65 procent van alle particuliere huurwoningen in de vrije sector wordt aangeboden. In 47 procent van dat aanbod gaat het om tijdelijke huurcontracten, bij 49 procent ligt een contract voor onbepaalde tijd klaar, voor de rest geldt: 'in overleg'.

"Dit past in de trend dat de positie van huurders in Nederland steeds onzekerder wordt", zegt Carla Huisman, die in oktober promoveerde op onderzoek naar tijdelijke huur. Vaste contracten zijn al niet meer de norm, ziet zij, een tijdelijk contract zal binnen afzienbare tijd eerder regel uitzondering zal zijn. "Het is een stille verschuiving."

Doorstroming

Het aantal tijdelijke contracten heeft vooral een vlucht genomen nadat in 2016 de Wet doorstroming huurmarkt van kracht werd. Voor die tijd bestonden tijdelijke contracten ook al, maar alleen voor specifieke doelgroepen (zoals campuscontracten voor studenten) en in duidelijk omschreven omstandigheden, bijvoorbeeld om leegstand van sloopwoningen te voorkomen of via een anti-kraakovereenkomst. De wet uit 2016 maakte het voor het eerst mogelijk om voor elke woning elke huurder een tijdelijk contract aan te bieden. Dat blijkt nu dus op grote schaal te gebeuren.

De arbeidsmarkt is al heel flexibel, betoogde toenmalig minister van wonen Stef Blok destijds, en daar hoort een flexibeler huurmarkt bij. Hij verwachtte dat zijn wet de doorstroming van het ene segment van de woningmarkt naar het andere op gang zou brengen (bijvoorbeeld van huur naar koop) en dat mensen die snel een woning nodig hebben daardoor 'een reële kans' zouden krijgen. Ook dacht hij dat meer eigenaren een huis te huur zouden aanbieden als ze snel weer van de huurder af konden komen. Van die bedoelingen is niet veel terechtgekomen.

Tijdelijke huur moet wel een uitzondering blijven, schreef Blok aan de Tweede Kamer, en daarom beloofde hij te zullen volgen hoe het aantal tijdelijke contracten zich ontwikkelde. Daar is niets van terechtgekomen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek zette weliswaar een 'monitor tijdelijke huur' op, maar erkent nu dat die 'geen betrouwbaar beeld' geeft. Ook Huisman kon voor haar promotieonderzoek geen goede cijfers vinden. Maar de aanwijzingen dat dit een trend is stapelen zich op.

Afschaffing

De steekproef op de huurwoningssite Pararius levert nu een overduidelijke aanwijzing op dat tijdelijke huur bepaald geen uitzondering meer is. Dat geldt voor zowel de grote steden als de rest van het land. De wet van Blok leidt tot meer bewonerswisselingen, en vaak gaat dat gepaard met een stevige huurverhoging: volgens CBS-cijfers is de huurstijging bij een wisseling vier keer zo groot als voor zittende huurders.

In een derde van de tijdelijke contracten die via Pararius te vinden zijn, is trouwens ook een termijn opgenomen dat de huurder minimaal moet blijven wonen in het aangeboden huis. Dat is in strijd met de wet. Carla Huisman is daar niet verbaasd over. "Veel huurders kennen het huurrecht niet", zegt ze. "En de regels worden ook slecht gehandhaafd."

Het ministerie van binnenlandse zaken laat weten dat de wet volgend jaar wordt geëvalueerd. PvdA en GroenLinks pleitten vorige week alvast voor afschaffing van tijdelijke contracten.

Lees ook:

Er vindt een stille verschuiving plaats die de zekerheid van huurders ondergraaft

Ooit bood een huurhuis de bewoner bijna net zoveel zekerheid als een koopwoning. [Maar dat verandert, vooral door de opkomst van tijdelijke contracten.](#)

Woningzoekers zitten klem: 'Er is gewoon helemaal niets'

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.

Bron: <https://www.trouw.nl/economie/huurders-kunnen-vaak-slechts-voor-bepaalde-tijd-in-een-huis-terecht-ze-kennen-hun-rechten-niet~b6ea00c6/>

Jongeren zijn vogelvrij op de huurmarkt in Amsterdam

Ruim de helft van de jonge Amsterdammers heeft een tijdelijk huurcontract. Dat leidt tot veel onzekerheid en hoge huren. 'De machtsverhoudingen liggen scheef.'

Michiel Couzy 21 oktober 2020, 15:00



De Amsterdamse huren zijn in een jaar gemiddeld met 3,5 procent gestegen, maar bij een wisseling van huurder is de toename veel groter: 9,5 procent. Beeld Ted Struwer

Huurders zijn de verliezers van de huizenmarkt. Ze hebben nauwelijks rechten, betalen veel te hoge huren en lopen voortdurend het risico dat ze op straat komen te staan, zo blijkt uit het proefschrift van Carla Huisman, die morgen promoveert aan de Universiteit van Groningen. "De positie van de huurders is verzwakt."

Dat is vooral het geval in Amsterdam. Het aantal tijdelijke huurcontracten, bijvoorbeeld voor maximaal twee jaar, neemt snel toe in de stad, vooral onder jongeren van 18 tot 23 jaar. Uit onderzoek van Huisman blijkt dat meer dan de helft van de jongeren, ruim 40.000, een tijdelijk huurcontract heeft. Jongeren hebben ook al nauwelijks een vast arbeidscontract. "Huurders willen een betaalbare woning, die in redelijke staat verkeert, en zekerheid over hun toekomst," zegt Huisman. "Al deze facetten staan onder druk door de flexibilisering."

'Niet dankbaar genoeg'

Uit haar onderzoek blijkt dat tijdelijke huurcontracten in potentie een prijsverhogend effect hebben. Huiseigenaren kunnen elke twee jaar van bewoner wisselen en dit moment aangrijpen om de huur te verhogen. Cijfers van het CBS bevestigen dit. De Amsterdamse huren zijn in een jaar tijd gemiddeld met 3,5 procent gestegen, maar bij een wisseling van huurder is de toename veel groter: 9,5 procent.

Tijdelijke contracten zorgen voor een zwakke positie van huurders. Ze lopen voortdurend risico dat de verhuurder hun contract niet verlengt en hierdoor durven ze niet te protesteren tegen huurstijgingen of achterstallig onderhoud. "De machtsverhoudingen liggen scheef."

Een bekend voorbeeld hiervan is de zaak van Tweede Kamerlid annex pandjesbaas Wybren van Haga, die vorig jaar een tijdelijk contract niet wilde verlengen omdat de huurder, die had geklaagd over een kapotte warmtepomp, 'niet dankbaar genoeg' was. Uiteindelijk moest de rechter ingrijpen.

Huurders in de vrije sector kampen, zeker in Amsterdam, vaak met hogere maandlasten dan woningbezitters, ondanks de enorme prijsstijgingen van koophuizen in de stad. Huizenbezitters profiteren van de lage hypotheekrente. Hierdoor staan huurders op driedubbele achterstand: ze betalen meer, bouwen geen vermogen op en zijn nauwelijks in staat ooit nog een woning te kopen.

De opmars van de tijdelijke contracten is het gevolg van de hervorming die toenmalig VVD-minister Stef Blok in 2016 doorvoerde op de huurmarkt. Voor die tijd waren tijdelijke huurcontracten een uitzondering, inmiddels zijn ze voor particuliere verhuurders in Amsterdam min of meer de regel, onder meer vanwege de financiële prikkel. Blok hoopte dat ontwikkelaars door deze flexibilisering meer zouden investeren in nieuwbouw en minder huurhuizen leeg zouden laten staan. Ze hoeven tenslotte niet meer bang te zijn dat ze eeuwig aan een huurder vastzitten.

Desastreus

Volgens Huisman is dit allebei nauwelijks gebeurd. De hervorming is in haar ogen mislukt en heeft vooral nadelen voor huurders opgeleverd. Ze pleit er dan ook voor om de flexibilisering terug te draaien. PvdA-Kamerlid Henk Nijboer zal het kabinet per motie oproepen de hervorming van Blok ongedaan te maken, hoewel zijn partij bij de invoering in het kabinet zat. "Ik vind de opmars van tijdelijke huurcontracten een van de ernstigste ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Desastreus. Dit maakt huurders vogelvrij."

Gert Jan Bakker van Stichting Woon, die huurders bijstaat, herkent de trend, al tekent hij aan dat sommige verhuurders graag langdurige contracten sluiten, omdat vaste huurders zekerheid bieden. "Wij krijgen heel veel vragen van huurders over tijdelijke contracten en hun rechten," zegt hij. "Zo'n flexcontract ervaren ze als een zwaard van Damocles."

Bron: <https://www.parool.nl/amsterdam/jongeren-zijn-vogelvrij-op-de-huurmarkt-in-amsterdam~b0cc5009/>

Tijdelijke huurcontracten zorgen voor stress: 'Ik voel me nooit ergens thuis'

Stress, onzekerheid en uitgestelde keuzes: dat is wat tijdelijke huurcontracten jonge Amsterdammers brengen. 'Ik voel me nooit ergens thuis.'

Raounak Khaddari 22 oktober 2020, 18:38



Studenten protesteren bij de HVA tegen de hoge huurprijzen van studentenwoningen. Beeld Joris Van Gennip

"Een huis moet een veilige basis zijn waar je jezelf kunt zijn. Waar je kunt settelen en waar je je lekker in je vel voelt. Dat kan niet als je iedere keer moet verhuizen naar een andere omgeving", zegt de 29-jarige Channa Selbach. Vlak na haar afstuderen verhuisde ze in één jaar noodgedwongen zeven keer. "Ik kwam nooit tot rust."

En daarmee is de 29-jarige stewardess niet de enige. Ruim de helft van de jonge Amsterdammers heeft een [tijdelijk huurcontract](#). Dat blijkt uit het proefschrift van Carla Huisman, waarover eerder deze week in *Het Parool* werd geschreven. Tijdelijke huurcontracten leiden tot veel onzekerheid en hoge huren.

De opmars van de tijdelijke contracten is het gevolg van de hervorming die toenmalig VVD-minister Stef Blok in 2016 doorvoerde op de huurmarkt. Voor die tijd waren tijdelijke huurcontracten een uitzondering, inmiddels zijn ze voor particuliere verhuurders in Amsterdam min of meer de regel. Dat zorgt behalve voor onzekerheid en hoge huren ook voor stress.

Bed & breakfast

Dat gaat ook op voor de geboren en getogen Amsterdammer Joris Ram (23). Hij is naar eigen zeggen vaak gestrest om zijn woonsituatie. "Ik reageer consequent elke dag op een woning op Woningnet, maar het lukt me maar niet om een sociale huurwoning te bemachtigen. Een woning in de particuliere sector kan ik niet betalen. Ik kom uit een kunstenaarsfamilie en ben zelf uitvoerend kunstenaar."

Nu woont Ram tijdelijk in een bed & breakfast in Stadsdeel Oost. "De eigenaar kan door het coronavirus geen huurder vinden. Hoe lang ik hier kan blijven, weet ik niet. Eerst was het anderhalve maand, toen kreeg ik er een maand bij en daarna weer een maand. Maar als er straks huurders zijn, moet ik eruit." Waar Ram daarna heen verhuist? "Ik heb echt geen idee."

'Deadlinestress'

De 23-jarige kunstenaar blijft positief: "Je neemt door het vele verhuizen genoeg met weinig en je hebt niet zo veel spullen, maar het lastigste is dat ik me nooit ergens thuis voel. Soms kan ik ergens maar twee maanden blijven, dan heb ik twee maanden 'deadlinestress'. Want hoe vind ik binnen die tijd een nieuw onderkomen?"

Behalve de continue spanningen die het zoeken van een huis met zich meebrengt, is verhuizen an sich al een stressvolle gebeurtenis. Psycholoog Thijs Launspach, expert op het gebied van stressmanagement, burn-outs en millennials, noemt verhuizen zelfs een van de meest stressvolle levensgebeurtenissen.

Launspach legt uit dat stress op de langere termijn kan zorgen voor gezondheidsklachten, dat mensen angstig kunnen worden, piekeren en slechter beslissingen kunnen nemen. En mensen hebben nooit louter verhuis- of woonstress. "Het is een dot extra stress op die er al is."

Zonder vastigheid

Wie zonder zekerheid door het leven gaat, maakt ook andere keuzes, weet de psycholoog. "Zonder vastigheid is het heel moeilijk om een toekomst op te bouwen. Wat er dan gebeurt, is dat jongeren vaak belangrijke beslissingen, zoals een gezin starten, voor zich uitschuiven. Als jij weet dat je over drie maanden je huis uit moet, dan is het logisch om nog even te wachten met het stichten van een gezin bijvoorbeeld."

De psycholoog vindt het goed om de mythe de wereld uit te helpen dat jongeren het fijn vinden om vrij te zijn en niet aan een contract gebonden te zitten. "Dat is bullshit. Daar moeten we doorheen prikken. Een stabiele woonplek en baan zijn een van de basisdingen voor een goed en gezond leven."

Zowel Ram als Selbach zou niets liever willen: een eigen huis, waar je echt kunt thuiskomen op je eigen plek en waar je niet bezig hoeft te zijn met je volgende huis. Selbach droomt er nog net niet van. Ze moet over anderhalf jaar haar huidige studio aan het Vondelpark uit. Kopen lukt haar niet alleen en particuliere huur is te duur. Maar ze is gestopt met piekeren. "Eerst was ik elke dag bezig met zoeken, nu denk ik: ik ga zolang mogelijk genieten van de tijd die ik hier nog heb."

Bron:

<https://www.parool.nl/amsterdam/tijdelijke-huurcontracten-zorgen-voor-stress-ik-voel-me-nooit-ergens-thuis~b0975b38/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Flexwonen in 't pauzelandschap

Tijdelijke huurcontracten zijn voor steeds meer Amsterdammers de enige kans om in de stad te wonen. Flexwonen wordt vaker een blijvende situatie, waarschuwen experts. Tekst Elizabeth Venicz Beeld Sodis Vita

Door [Elizabeth Venicz](#)

maart 12, 2020



Ontmanteling studentenwoningen aan de Wenckebachweg | © Sodis Vita

Het expertisecentrum Flexwonen probeert het prettig te laten klinken op haar site: 'Voor veel mensen is de plek waar ze wonen geen life time experience meer. Omdat hun leven zich op steeds verschillende plekken afspeelt.' Het lijkt bijna alsof een vast huurcontract iets ouderwets is. Dát is precies wat er gebeurt, waarschuwt Abel Heijkamp van de Bond Precaire Woonvormen. "Er is een vorm van grijswonen ontstaan. Een klasse huurders zonder rechten, die van huis naar huis trekt. Die zijn mond houdt als er iets niet in orde is, anders wordt je contract niet verlengd."

De afgelopen tien jaar zijn de mogelijkheden om huizen tijdelijk te verhuren groter geworden. Het begon met campuscontracten waardoor studenten hun kamer uit moeten zodra hun studie voorbij is. Daarna kwamen de jongerencontracten, een kamer voor maximaal vijf jaar en sinds 2016 is er de Wet doorstroming huurmarkt die het overal makkelijker maakt kortdurende huurcontracten af te sluiten.

Hogere prijs

In de vrije sector worden vrijwel alleen nog tijdelijke huurcontracten afgesloten en die duren volgens woononderzoeker Carla Huisman van de Rijksuniversiteit Groningen steeds korter. Waren de contracten eerst vijf jaar, nu is twee jaar de norm. Omdat huurders anders rechten opbouwen en omdat de verhuurder bij iedere nieuwe huurder weer een hogere prijs kan vragen omdat ze niet gebonden is aan de maximale huurverhoging, vertelde Huisman onlangs tegen de NOS. Mensen die tijdelijk huren, komen al lang niet meer alleen uit kwetsbare groepen. "We zien steeds meer, en meer verschillende, mensen hierdoor in de problemen komen", zegt Heijkamp. "We hadden laatst een promovenda in Amsterdam. Ze was tien keer verhuisd in acht jaar. Dat heeft veel effect op iemand. Mensen stellen kinderen krijgen uit. Relaties lopen stuk."

Er is veel te weinig zicht op hoeveel mensen een tijdelijk huurcontract hebben, waarschuwde ook Huisman. Hun aantal groeit, maar niemand weet hoe hard.

"Flexwonen is een normaal verschijnsel voor zo'n anderhalf miljoen huishoudens," schat het expertisecentrum Flexwonen. Dat zou betekenen dat een op de zeven huishoudens een tijdelijk huurcontract heeft. Volgens Huisman's onderzoek had in 2015 al meer dan de helft van de 18- tot 23-jarigen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract. Nu zal dit hoger liggen want een jongere die er niet thuiswoont, woont eigenlijk per definitie flex. Alle jongeren- en studentenwoningen worden immers met tijdelijke contracten verhuurd. En voor een eigen huurwoning heeft geen jongere genoeg inschrijfduur.

En niet alleen de huurcontracten voor jongeren zijn tijdelijk maar ook steeds vaker hun huizen. Roel Griffioen beschreef in 2015 voor de Correspondent een vastgoedbeurs waar kant-en-klaarcontainerwoningen werden gepresenteerd. Goed om neer te zetten in wat de producent 'pauzelandschappen' noemde. Braakliggende stukken grond die er met tijdelijke bewoning aantrekkelijker uitzien voor investeerders. In Amsterdam zijn tal van zulke jongeren- en

studentenflats verschenen en verdwenen als de grond zou worden bebouwd. De studenten en statushouders verhuisden naar het volgende pauzelandschap met een flexcontract. Helaas verandert dit flexbestaan niet als iemand afstudeert en de studentenflat uit moet of als zijn jongerencontract afloopt. Wie zonder goedbetaalde baan in Amsterdam wil blijven, heeft nog lang niet genoeg inschrijfduur opgebouwd.

Op straat

Dus rest de flexmarkt. Verhuursites te over voor een antikraakcontract in een leegstaand kantoor of in een woning die binnenkort wordt gesloopt of gerenoveerd. Een jaartje hier, een half jaar daar. En soms een half jaartje helemaal nergens, aldus Heijkamp. Dan slapen mensen bij vrienden. Het grijze huircircuit is steeds minder tijdelijk, merkt hij. En dat leidt tot gezinnen die op straat staan en tot huurders die geen bescherming hebben als ze wel hun mond open doen. "We staan regelmatig huurders bij die geïntimideerd worden door huiseigenaren." Maar wat Heijkamp nog zorgelijker vindt, is dat ook woningcorporaties steeds vaker overgaan op tijdelijke huurcontracten. "Als de zittende huurder eruit gaat, verhuren ze de woningen met flexcontracten. Maar niemand lijkt dat een probleem te vinden."

Bron: <https://www.mugmagazine.nl/flexwonen-in-t-pauzelandschap/>

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 grotemensenmarkt, 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>

Voorstellen opkoopbescherming en tijdelijke huurcontracten in consultatie 25 november 2020



Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft twee wetsvoorstellen in internetconsultatie gebracht. Het gaat om een eenmalige verlenging van een tijdelijk huurcontract en om de invoering van een opkoopbescherming. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen. De maximale duur van tijdelijke contracten wordt verlengd van twee tot drie jaar.

Opkoopbescherming

Een gemeente kan straks in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen een opkoopbescherming invoeren. Dit kan ook als de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. Hiermee wil de minister de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt verbeteren.

De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope segment vallen en welke in het middeldure. Er komen drie uitzonderingsgronden, op basis waarvan de gemeente toch een vergunning voor verhuur kan verlenen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de koop van een woning om aan familie te verhuren. Ook kan de gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder in het kader van goed verhuurderschap. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgronden vaststellen die passen bij de problematiek en samenstelling van de buurt. De wet wordt ingevoerd voor een periode van drie jaar.

Eenmalig verlengen tijdelijk huurcontract en langere termijn

Tijdelijke contracten kunnen voor een langere termijn worden afgesproken. Nu kan een tijdelijk contract voor zelfstandige woningen maximaal twee jaar duren. Dit wordt drie jaar. Een tijdelijk huurcontract kan daarnaast straks eenmalig verlengd worden. Nu is dat niet mogelijk. Dit terwijl het eenmalig kunnen verlengen en de langere duur de huurder en verhuurder meer mogelijkheden geven om op een individuele situatie in te kunnen springen. Bijvoorbeeld arbeidsmigranten, bewoners van flexwoningen of mensen die moeten wachten op een (nieuwbouw)woning, zijn gebaat bij deze mogelijkheid. De coronacrisis heeft eerder laten zien dat de mogelijkheid van een tijdelijk huurcontract een uitkomst bood in specifieke situaties. Daar werd toen een [tijdelijke wet](#) voor in het leven geroepen.

Ook kunnen de huurder en verhuurder straks afspreken dat er een minimumduur zal gelden waarbinnen ze allebei niet kunnen opzeggen. De termijn van die minimumduur is afhankelijk van de duur van het contract.

Geïnteresseerden kunnen de wetsvoorstellen inzien en een reactie inbrengen op de [internetconsultatiewebsite van de overheid](#).

Bron: <https://www.vastgoedactueel.nl/wetsvoorstellen-opkoopbescherming-en-verruiming-mogelijkheden-tijdelijke-huurcontracten-in-consultatie/>

'Flexibele huurcontracten leiden tot snellere huurstijging'

9 december 2020



Flexibele huurcontracten hebben niet voor een toename van het aantal huurwoningen gezorgd. Ze hebben juist tot onwenselijke effecten geleid, zoals snellere huurstijging. Dat concludeert onderzoeksplatform Investico in samenwerking met de Rotterdamse nieuwssite *Vers Beton*, [dagblad Trouw](#) en *De Groene Amsterdammer*. Investico heeft in een steekproef meer dan 160 verhuurmakelaars persoonlijk bevroegd over de huurcontracten van in totaal 259 huizenadvertenties. Daaruit blijkt dat 47 procent van de huizen en appartementen met een tijdelijk contract wordt aangeboden.

Verhuurders verleiden

Voormalig minister voor Wonen Stef Blok kwam vijf jaar geleden met het plan van de flexibele huurcontracten. Blok hoopte verhuurders daarmee te verleiden eerder woonruimte aan te bieden, omdat ze de zekerheid hebben dat een huurcontract eindigt. Daarbij zou hij de belofte aan de Tweede Kamer hebben gedaan dat flexibele huurcontracten een uitzondering zouden blijven.

Volgens Investico is dat dus niet gebeurd. De wet heeft volgens het platform het aantal huurwoningen niet vergroot, maar de rechten van veel huurders wel beperkt. Huurders in de particuliere sector verhuizen nu ook vaker, en dat heeft een snellere huurstijging mogelijk gemaakt. Bij een verhuizing wordt de huur vaak verhoogd. Bovendien wordt bij een derde van de tijdelijke contracten ook een minimale huurperiode afgesproken. Dat is in strijd met de wet. 'Huurders zijn vogelvrij' zei kamerlid Henk Nijboer (PvdA) tegen [BNR Nieuwsradio](#).

Eigen onderzoek

Het ministerie van Binnenlandse Zaken liet Investico weten de uitkomst van zijn eigen evaluatie te willen afwachten. Die wordt rond de zomer van volgend jaar verwacht. Minister Kajsa Ollongren beweerde afgelopen mei in antwoorden op Kamervragen dat vaste huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds 'de norm' zijn. Vooruitlopend daarop bereidt minister Ollongren een wetsvoorstel voor waarin nog meer tijdelijkheid wordt toegestaan: [ze wil dat verhuurders tijdelijke huurcontracten kunnen stapelen](#) en de nu nog verboden minimum huurtermijn legaliseren.

De Woonbond is blij het onderzoek en roept op tot actie. Zo is het een petitie gestart tegen wat het de wooncrisis noemt. "Wij willen een einde aan deze draaideurcontracten waarmee huurders zo weer op straat staan. Het zorgt ervoor dat huurders minder makkelijk aan de bel trekken bij slecht onderhoud, of een te hoge huur of servicekosten. Aan het eind van de rit staan ze op straat en gaat de woning opnieuw in de tijdelijke verhuur tegen een nog hogere prijs. Wie nu de huurmarkt op komt is gedoemd in woononzekerheid te leven," aldus directeur Zeno Winkels.

Thema bij verkiezingen

Een motie in de Tweede Kamer van Henk Nijboer (PvdA) om tijdelijke contracten als norm af te schaffen (en ze nog wel bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten mogelijk te houden) werd gisteren verworpen.

Volkshuisvesting zal een van de grootste thema's van de komende verkiezingen en formatie worden, voorspelt Nijboer.

Lees hier [het hele onderzoek van onderzoeksplatform Investico.](#)

Bron: https://www.vastgoedactueel.nl/flexibele-huurcontracten-leiden-tot-snellere-huurstijging/?utm_source=Vastgoed+actueel+nieuwsbrief&utm_campaign=2bc909b312-EMAIL_CAMPAIGN_2020_12_10_12_05&utm_medium=email&utm_term=0_2788b1999d-2bc909b312-66592681



Woningzoeker in de particuliere huurmarkt stuit vaak op tijdelijke contracten

Onderzoek

Bijna de helft van de woningen in de Rotterdamse vrije sector wordt tijdelijk verhuurd, zo blijkt uit onderzoek van Vers Beton in samenwerking met Platform voor onderzoeksjournalistiek Investico. De huurder is er sinds de introductie van tijdelijke contracten in 2016 alleen maar op achteruit gegaan. "Doordat de regelgeving een zootje is, zijn de contracten ook een zootje. Verhuurders gaan er mee aan de haal."

- [Michelle Salomons](#)
- [Felix Voogt](#)
- [Romy van Dijk](#)

8 december 2020 leestijd 11 minuten



Beeld door: beeld: [Borus Fortuin](#)



Op 9 oktober krijgt Manon Buskes, 25 jaar en kunststudente, bericht van haar huisgenoot en hoofdhuurder. Vóór 28 december moet zij het appartement aan de Willem Buytewechstraat in Delfshaven verlaten, omdat de verhuurder het huis gaat verkopen. "In eerste instantie dacht ik: huh, mag dat zomaar? Omdat ik wel eens van vrienden eenzelfde soort situatie had gehoord en toen bleek dat de huisbaas niet in zijn recht stond." Ook hier leek dat aanvankelijk het verhaal.

Toen Manon begon met huren, was haar verteld dat het om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ging. "Maar mijn huisgenoot zag in het contract staan dat het contract elk jaar in december opnieuw wordt herzien en verlengd." Meestal gebeurt de verlenging ongemerkt, zonder dat de huurder er weet van heeft. Maar nu moet Manon haar huis uit. "De alternatieve woonruimte die mijn huisbaas aanbood, was meer dan tweehonderd euro per maand duurder. Mijn huisgenoot heeft nu een nieuwe woning gevonden, maar daar kan ik niet wonen." Op dit moment lijkt het er dus op dat Manon per 28 december dakloos is, en mogelijk terug moet naar haar ouders in Valkenswaard. "Ik weet niet of ik de tijd en de energie heb om te gaan procederen."

"Tijdelijke huurcontracten zouden uitdrukkelijk niet 'de norm' worden, beloofde minister Blok"
[Tweet dit](#)

Het verhaal van Manon is niet uitzonderlijk. 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 dat ook toen al schrijnend was.

Tijdelijke contracten hadden als doel 'nieuw aanbod los te trekken', zo verklaarde de minister in de [Eerste Kamer](#), en zouden volgens hem '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. De website van de [gemeente Rotterdam](#) zegt: "Sinds 1 juli 2016 zijn (...) er nieuwe vormen van tijdelijke huurcontracten, die meer mogelijkheden geven."

Historisch dieptepunt

Van die beloftes is niets terecht gekomen, blijkt uit onderzoek van Platform voor onderzoeksjournalistiek Investico in samenwerking met Vers Beton en mede 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 minister Blok 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.

De overheid beloofde dat vaste huurcontracten de norm zouden blijven. Minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken beweerde afgelopen mei ook dat vaste huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds 'de norm' zijn, in antwoorden op [Kamervragen](#).

En 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. In Rotterdam wordt 47,5 procent van de woonruimte tijdelijk verhuurd, blijkt uit onderzoek dat wij in Rotterdam hebben gedaan.

Bovendien zagen we dat verhuurders bij bijna de helft 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.

Pandjesbazen

Tijdelijke huurcontracten moesten de woningnood oplossen, maar deden dat dus niet. 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 namelijk niet zozeer geld in de bouw van extra woningen maar onttrokken vooral koopwoningen aan de koopmarkt, zegt Barend Wind, huisvesting-onderzoeker voor de Universiteit van Groningen.

Individuele pandjesbazen kopen huizen om ze direct door te verhuren, de zogenoemde *buy-to-let*. "Dat is nog aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten omdat je de huurder er weer uit kan zetten als het verkopen van het pand weer aantrekkelijker wordt." In Amsterdam werden op die manier zoveel koopwoningen aan de markt onttrokken dat de gemeente *buy-to-let* van nieuwbouw heeft verboden.

["Huizen kopen om ze direct door te verhuren is nog aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten"](#)

[Tweet dit](#)

In Rotterdam is het woonbeleid er vooral op gericht naar verhouding minder sociale huur en méér vrije sectorwoningen in de woningvoorraad te creëren. Maar ook hier zijn er problemen in de particuliere sector. Wethouder Bas Kurvers geeft aan dat woningen in de particuliere sector vaak voor [te hoge prijzen verhuurd worden](#). Om misstanden aan te pakken en huurders te beschermen, zet de gemeente vanaf 2021 een pakket van 25 [maatregelen](#) in voor de hele stad. Eén van die maatregelen is een gemeentelijke verhuurdersvergunning waarmee de gemeente kan handhaven op achterstallig onderhoud, overbewoning en woonoverlast.

Degenen die wel in nieuwbouw investeren, pensioenfondsen en andere institutionele beleggers, gebruiken vrijwel geen tijdelijke huurcontracten. Ze bouwen de afgelopen jaren misschien iets meer huizen, maar verhuren die met [vaste](#)¹ 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 uit Eindhoven. "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 vormen tot startersappartementen, zegt Hilde Remøy, die voor de TU Delft onderzoek doet naar zulke 'transformaties'. "Dat het aantal omgebouwde panden al jaren stijgt, komt dus niet door de tijdelijke huurcontracten."

Niet betrouwbaar genoeg

"Mijn vrees en verwachting is dat nieuwe huurders standaard tijdelijke contracten krijgen", zei SP-senator Frank Köhler nog tijdens de [wetsbespreking](#) met Stef Blok. Onterecht, vond Blok. Hij zegde toe dat hij het gebruik ervan met jaarlijkse rapportages zal monitoren. Bijna vijf jaar later werpen wij een blik op die Monitor Tijdelijke Verhuur – jaarlijks bijgehouden door het CBS. Het eerste dat opvalt is dat sommige getallen niet kunnen kloppen.

Het aantal antikraakcontracten dat de monitor noemt, is bijvoorbeeld tien keer lager dan het aantal uit een door het ministerie ingesteld onderzoek van 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 onder makelaars van de betreffende huuradvertenties 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 (zie kader). We bouwden een *scrapper* in programmeertaal R en 'schraapten' daarmee 287 willekeurig geselecteerde huizenadvertenties van de verhuurwebsite Pararius. 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. 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 217 keer antwoord.

["Uit de steekproef van Rotterdam blijkt dat er bijna twee keer zoveel tijdelijke huurcontracten worden aangeboden als contracten van onbepaalde tijd"](#)
[Tweet dit](#)

Uit de steekproef van Rotterdam die speciaal voor Vers Beton is gedaan blijkt dat er bijna twee keer zoveel tijdelijke huurcontracten worden aangeboden als contracten van onbepaalde tijd. Ter vergelijking: landelijk krijgt bijna de helft van de huurders een contract van onbepaalde tijd aangeboden. In Rotterdam is dit 29 procent. Daarnaast kon van 23 procent van de woningen niet bij de makelaar worden gecheckt of het om tijdelijke of onbepaalde contracten ging, omdat dit pas tussen makelaar en verhuurder wordt overlegd op het moment dat er een potentiële huurder gevonden is. Op landelijke schaal is dit 4,2 procent. De gemiddelde huurprijs van de woningen in de steekproef was €1426 euro per maand.

Tijdelijk of vast?

Flexibele contracten mogen dan de norm zijn, niet iedereen is er 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 meesten 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.

Verwarring zaaien

Uit het onderzoek blijkt bovendien dat 40 procent van de Rotterdamse makelaars uit de steekproef huurcontracten aanbieden met zowel een minimale als maximale huurtermijn. 49 procent van de tijdelijke woningen wordt met een minimumtermijn aangeboden, landelijk is dit een derde. De huurder kan dan niet blijven, maar kan 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.

["Een minimale en maximale huurtermijn is in strijd met de wet, maar de huisbaas komt ermee weg als de huurder zijn rechten niet kent"](#)

[Tweet dit](#)

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. Beiden worden namelijk vaak omschreven als een contract voor 'bepaalde tijd'. Advocaat Rogier Scheltes die al twintig jaar huurders bijstaat wijdt het aan een heel slecht in elkaar gezette wet. "Doordat de regelgeving een zootje is, zijn de contracten ook een zootje. Verhuurders gaan er mee aan de haal."

Zolang de huurder zijn rechten niet kent, of het contract genoeg ruimte laat voor interpretatie, komt de huisbaas er mee 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 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."

De verhuurder wil het liefst stabiliteit en niet elke twee maanden op zoek hoeven gaan naar een nieuwe huurder, verklaart Agayev het feit dat verhuurders een minimale termijn opnemen in een tijdelijk contract van maximaal twee jaar. "Hij gaat ervan uit dat niet alle huurders zich bewust zijn van hun rechten en ze daarom rekening zullen houden met een minimumtermijn."

Stoelendans

Huurders in de particuliere sector verhuizen inmiddels vaker, maar stromen niet door naar een andere sector. Ze verplaatsen zich van de ene naar de andere particuliere huurwoning, blijkt uit cijfers van het landelijk [woononderzoek](#) van de Rijksoverheid. Doorstroom uit corporatiewoningen - een belangrijk doel van de nieuwe huurwet uit 2015 - is op een historisch dieptepunt. Zo is er een soort stoelendans ontstaan, die geen probleem oplost maar wel een nieuw probleem creëert: hogere huren.

["Er is een soort stoelendans ontstaan, die geen probleem oplost maar wel een nieuw probleem creëert: hogere huren"](#)

[Tweet dit](#)

"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.

Verbijsterd

Staat deze ontwikkeling van flexibele huurcontracten in de vrije sector op de radar van het stadsbestuur? Co Engberts, raadslid en fractievoorzitter van de Rotterdamse Partij van de Arbeid, reageert verbijsterd op de cijfers, die hem onbekend zijn. "Het staat wel op de agenda natuurlijk, maar het is landelijk beleid. Ik ben geen fan van die contracten. Het maakt je leven ontzettend onzeker," reageert hij.

Ook herhaalt hij de verschillende redenen voor zo'n tijdelijk huurcontract: "Verhuurders willen de huurprijzen zo hoog mogelijk houden, en als huurder kun je niet zomaar naar de huurcommissie stappen want dan weet je wel wat er gebeurt. Landelijk hebben de PvdA en GroenLinks al een voorstel gedaan om tijdelijke huurcontracten [af te schaffen](#)." Engberts geeft in ieder geval aan "wakker geschrokken" te zijn van deze cijfers. De woordvoerder van wethouder Kurvers wil aan de telefoon niet reageren op het onderzoek.

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

Over dit onderzoek

Op 15 november 2020 selecteerden we willekeurig 287 huuradvertenties uit het totale aanbod van 1138 woningen in de regio Rotterdam op verhuurwebsite Pararius. Pararius is het grootste verhuurplatform van Nederland, met een marktaandeel van ongeveer 65 procent in de commerciële vrije huursector.

Kamers, winkelruimtes en niet meer beschikbare woningen telden we niet mee, net als advertenties waar we geen reactie op kregen van de verhuurmakelaar. Zo komen we uit op een steekproef van 217 huizenadvertenties, waarmee we een foutmarge van 7 procent hebben (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent).

Als de advertentie geen uitsluitel gaf, belden wij de verhuurmakelaar, waarbij we ons voordeden als woningzoekenden. We vroegen met welk type contract de woning verhuurd werd. 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?'

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.

Deze publicatie is tot stand gekomen met steun van het [Fonds Bijzondere Journalistieke Projecten](#).



Michelle Salomons

Michelle Salomons studeerde Journalistiek in Utrecht en kunst en politiek aan Goldsmiths University in Londen. Eerder werkte ze als researcher voor televisie- en radioprogramma's van de VPRO.

[PROFIEL PAGINA](#)



Felix Voogt

Felix studeerde productie aan de Nederlandse Filmacademie en werkte op de afdeling Internationaal van het Nederlands Filmfonds. Voor Investico schreef hij over stalbranden en gevaarlijke dierziekten uit de veehouderij.

[PROFIEL PAGINA](#)



Romy van Dijk

Romy van Dijk (1995), geboren en getogen Rotterdammer, is afgestudeerd historicus en socioloog. Haar interesse in sociale en culturele vraagstukken gaat met name uit naar het publieke debat en hoe daarin over thema's als seksisme, racisme en identiteit gesproken wordt.

[PROFIEL PAGINA](#)

Bron: <https://versbeton.nl/2020/12/woningzoeker-in-de-particuliere-huurmarkt-stuit-vaak-op-tijdelijke-contracten/>



Helft van de huurhuizen aangeboden met tijdelijk contract

door

- [Michelle Salomons](#)
- [Felix Voogt](#)

08-12-20



Bijna de helft van alle particuliere huurwoningen wordt aangeboden met een tijdelijk contract, waardoor huurders sneller op straat komen te staan en de huur vaker verhoogd kan worden. In strijd met politieke beloften van oud-minister Stef Blok (VVD) en minister Kajsa Ollongren (D66) zijn 'vaste' huurcontracten inmiddels niet meer de norm. Dat blijkt uit onderzoek van Platform Investico in samenwerking met de Rotterdamse nieuwssite [Vers Beton](#), mede voor [De Groene Amsterdammer](#) en [Trouw](#). Toenmalig minister voor Wonen Stef Blok introduceerde vijf jaar geleden 'flexibele huurcontracten' als oplossing voor het woningtekort, dat ook toen al schrijnend was. Verhuurders zouden volgens hem meer huizen gaan aanbieden als dat ook op tijdelijke basis kon. Op kritische vragen in de Tweede Kamer beloofde hij dat flexibele huurcontracten een uitzondering zouden blijven.

[Bij een derde van de tijdelijke contracten wordt een minimum-huurperiode afgesproken. Dat is in strijd met de wet](#)
[Tweet dit](#)

Dat is niet gebeurd, blijkt uit het Investico-onderzoek. De wet heeft het aantal huurwoningen niet vergroot, maar de rechten van veel huurders wel beperkt. Huurders in de particuliere sector verhuizen nu vaker, en dat heeft een snellere huurstijging mogelijk gemaakt. Uit een representatieve steekproef op verhuurwebsite Pararius; het grootste verhuurplatform van Nederland, blijkt dat de helft van de huurcontracten nu wordt aangeboden voor één of twee jaar. Bovendien wordt bij een derde van de tijdelijke contracten ook een minimum-huurperiode afgesproken. Dat is in strijd met de wet.

Steekproef onder 160 verhuurmakelaars

Minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken beweerde afgelopen mei in antwoorden op Kamervragen dat vaste huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds 'de norm' zijn. Ze baseert zich op de jaarlijkse monitor van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Die geeft de situatie echter verkeerd weer, erkent het CBS zelf. 'De monitor is niet betrouwbaar genoeg om de ontwikkeling van tijdelijke huurcontracten goed vast te stellen', laat hoofdeconoom Peter Hein van Mulligen van CBS weten na vragen van Investico. De monitor over 2019 zal zelfs worden afgeblazen.

In een reactie op de bevindingen van Investico laat het ministerie weten de uitkomst van zijn eigen evaluatie af te willen wachten. Die wordt verwacht rond de zomer van 2021. Vooruitlopend daarop bereidt minister Ollongren een wetsvoorstel voor waarin nog meer tijdelijkheid wordt toegestaan: ze wil dat verhuurders tijdelijke huurcontracten kunnen stapelen en de nu nog verboden minimum huurtermijn legaliseren. Oppositiepartijen

GroenLinks en PvdA hebben vorige week een wetswijziging voorgesteld waarmee tijdelijke huurcontracten alleen in uitzonderingsgevallen gebruikt mogen worden.

[‘Met meer doorstroom in de vrije sector wordt geen enkel probleem opgelost. De prijzen kunnen alleen harder stijgen’](#)

[Tweet dit](#)

Voor de steekproef van Investico zijn meer dan honderdzestig verhuurmakelaars persoonlijk bevroegd over de huurcontracten van in totaal 259 huizenadvertenties. Daaruit blijkt dat 47 procent van de huizen en appartementen met een tijdelijke contract wordt aangeboden. Met jaarlijks ongeveer 40 duizend huuradvertenties vertegenwoordigt Pararius zo’n 65 procent van de commerciële vrije huursector. Carla Huisman, onderzoeker aan de TU Delft, die promoveerde op tijdelijke huurcontracten, zegt dat de steekproef van Investico een goed beeld geeft van het aanbod in de particuliere huursector.

Doorstroom doet huurprijs stijgen

Bij een nieuwe bewoner stijgt de huurprijs van een woning bijna vier keer sneller dan bij een zittende huurder; dit jaar gemiddeld 9,5 procent vergeleken met 2,4 procent, blijkt uit cijfers van het CBS. ‘Met meer doorstroom in de vrije sector wordt geen enkel probleem opgelost’, zegt Christian Lennartz van het Planbureau voor de Leefomgeving. ‘De prijzen kunnen alleen harder stijgen. Elke keer dat een woning vrijkomt, kan de huurprijs worden aangepast aan de markt.’

Tijdelijke huurcontracten zijn volgens het onderzoek een landelijk probleem. Ook buiten de vijf grootste steden wordt in veertig procent van de gevallen een flexibel contract gehanteerd. 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’.

[‘Particulier investeren is aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten, omdat je de huurder eruit kan zetten als het verkopen van het pand weer aantrekkelijker wordt’](#)

[Tweet dit](#)

Particuliere investeerders staken de afgelopen jaren niet zozeer geld in de bouw van ‘extra’ woningen, ze onttrokken vooral koopwoningen aan de koopmarkt, zegt Barend Wind, huisvesting-onderzoeker voor de Universiteit van Groningen. ‘Dat is aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten omdat je de huurder eruit kan zetten als het verkopen van het pand weer aantrekkelijker wordt.’ Pensioenfondsen en andere institutionele beleggers investeren wel in nieuwbouw, maar gebruiken vrijwel geen tijdelijke huurcontracten.

Lees dit onderzoek bij [VersBeton](#), in [Trouw](#) of bij [De Groene Amsterdammer](#). Deze publicatie is tot stand gekomen met steun van het Fonds Bijzondere Journalistieke Projecten.

Verantwoording methodiek flexhuren

DOWNLOAD

Bron: <https://www.platform-investico.nl/artikel/helpt-van-de-huurhuizen-aangeboden-met-tijdelijk-contract/>



Methode steekproef huuradvertenties

In programmeertaal *R* schreven we een scraper waarmee we een databestand maakten van het totale aanbod op verhuurwebsite Pararius op 7 oktober 2020: 10.245 huuradvertenties. Daaruit selecteerden wij opnieuw met *R* willekeurig 369 huuradvertenties.

Deze 369 advertenties hebben we in een excel sheet verzameld, met daarin de link naar de advertentie, de naam van de verhuurmakelaar, de huurprijs en de locatie van de woning. Wij hebben alle verhuurmakelaars benaderd, tenzij de advertentie geen enkele twijfel liet bestaan over het soort contract waarmee de woning zou worden verhuurd, bijvoorbeeld als de precieze huurperiode in de omschrijving was vermeld en daarbij gespecificeerd was of het een minimum- of maximumtermijn was.

Kamers, winkelruimtes en niet meer beschikbare woningen telden we niet mee in onze steekproef, net als advertenties waar we geen reactie op hebben gekregen van de verhuurmakelaar. Zo kwamen we uit op een steekproef van 259 woningen. Bij die steekproefomvang hebben we een statistische foutmarge van 6 procent bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent.

Op 7, 8 en 9 oktober hebben we alle verhuurmakelaars benaderd. De laatste reacties per mail zijn op maandagochtend 12 oktober verwerkt.

Verschillende makelaars kwamen met meer dan één huuradvertentie terug in onze steekproef. Als dat het geval was, vroegen we de makelaar in het gesprek ook direct naar de andere woningen, zodat we niet nog eens hoefden terug te bellen. In de gesprekken deden wij ons voor als woningzoekenden, die - als de makelaar daar naar vroeg - op zoek waren naar een woning met een vast contract.

We stelden de volgende vragen:

1. Is deze woning nog beschikbaar?
2. Kan ik voor onbepaalde tijd blijven?
3. Kan ik elk moment de huur opzeggen?

Op vraag twee moesten we soms langer doorvragen. We wilden zeker weten of na afloop van de huurtermijn de verhuurder zou beslissen of het contract verlengd zou worden. Als dat het geval is, is het een tijdelijk contract. Bij twijfel, als de makelaar bijvoorbeeld zei dat een vast contract 'waarschijnlijk' mogelijk was, noteerden we een contract voor onbepaalde tijd. Op elke vraag voerden wij 'ja' of 'nee' als antwoord in de excel sheet in, maar op vraag 2 en 3 was het ook mogelijk om 'in overleg' in te voeren. We kozen voor 'in overleg' als de makelaar niet kon vertellen met wat voor contract de woning werd verhuurd en dit ook niet voor ons kon navragen bij de eigenaar van het pand. Dit was bijvoorbeeld het geval als er eerst een kennismaking tussen de huurder en verhuurder nodig was om de contractvorm te bepalen.

Totale selectie: 369

- Kamers, kantoor- en winkelruimte: 20
- Huizen en appartementen: 349
 - Niet meer beschikbaar: 69
 - Geen reactie: 21
 - Reacties: 259

Reacties: 259

- Tijdelijk contract: 122
 - Tijdelijk contract met minimumtermijn: 40
- Vast contract: 128
- In overleg: 9

Het aandeel tijdelijke huurcontracten (122) op het totaal aangeboden contracten (259) is afgerond 47 procent.

De vijf grootste steden niet meegerekend – Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven – wordt 40 procent van de particuliere huurwoningen met een tijdelijke contract aangeboden. Het gaat om een steekproefomvang van 111 woningen, waarvan 45 met een tijdelijk contract werden aangeboden, 64 met een contract voor onbepaalde tijd en bij 2 kon de contractvorm alleen in overleg worden bepaald.

Marktaandeel Pararius

Pararius is het grootste verhuurplatform van Nederland en heeft naar eigen zeggen een marktaandeel van 65 procent in de vrije sector.¹ Wij hebben dit uiteraard gecontroleerd en komen tot de conclusie dat Pararius inderdaad ruim 65 procent van de vrijgekomen particuliere vrije sector woningen op hun website aanbiedt.

Woningcorporaties hebben ook vrije sectorwoningen, dat zijn dus niet-particuliere vrije sector woningen. Deze groep telt niet mee in het berekenen van het marktaandeel van Pararius.

Hieronder uiteengezet hoe we het marktaandeel van Pararius hebben gecheckt: In totaal waren er volgens [het landelijke woononderzoek](#) van de Rijksoverheid 909.630 particuliere huurwoningen in 2018, waarvan 368.580 woningen particulier én in de geliberaliseerde sector.

De mutatiegraad (het aandeel van de woningen dat jaarlijks vrijkomt) in de particuliere sector is 16 procent volgens hetzelfde woononderzoek. Volgens [deze data](#) waren er in 2018 namelijk 292.040 verhuizingen in de afgelopen twee jaar in de particuliere sector. Per jaar zijn dat gemiddeld 146.020 verhuizingen. Dat is 16 procent van 909.630.

¹ Mail op 20 oktober 2020 waarin ze zeggen 65 procent van de beschikbare huurwoningen in de vrije sector aan te bieden

Deze mutatiegraad van 16 procent betekent dat in de particuliere vrije sector, die bestaat uit 368.580 woningen, 59.167 verhuizingen per jaar plaatsvinden. Om 65 procent marktaandeel te halen in de particuliere vrije sector moet Pararius jaarlijks dus (ten minste) 38.459 woningen aanbieden op hun website, want dat is 65 procent van 59.167.

Bovenstaande cijfers gaan allemaal over 2018, omdat dat het meest recente jaar is waar het landelijke woononderzoek van de Rijksoverheid cijfers over heeft. Pararius heeft echter alleen in 2019 bij elk kwartaalrapport het aantal huuradvertenties vermeld², dus moeten we het daar mee vergelijken. Bij elkaar opgeteld zijn dat 43.881 advertenties voor particuliere vrije sector woningen in 2019. Dat is dus nog meer dan de 65 procent waar Pararius het zelf over heeft.

Aantal woningen waarop Pararius kwartaalrapporten baseert:

[Q1](#): 10.310

[Q2](#): 10.761

[Q3](#): 11.608

[Q4](#): 11.202

Voor vragen:

Michelle Salomons, redacteur Investico: 06 13789920

Felix Voogt, redacteur Investico: 06 12639806

² Pararius meldt deze cijfers pas vanaf het derde kwartaal van 2018

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 uitsluitel 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 huurecontracten 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 sehrijnende 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



Bouw & Woningmarkt

Huurmarkt flexibiliseert ongestoord verder

BNR Webredactie

dinsdag 8 december 2020, 18:11

Bijna de helft van alle particuliere huurwoningen wordt aangeboden met een tijdelijk contract, zo blijkt uit onderzoek van Investico met onder andere De Groene Amsterdammer en Trouw. Een voorstel tot wetswijziging om tijdelijke contracten op de huurmarkt af te schaffen sneuvelde zojuist in de Kamer.

Beluister ook | [Kabinet pakt stijgende huurprijzen aan Flex, van uitzondering naar norm](#)

Voormalig minister voor Wonen Stef Blok kwam in 2016 met het plan voor flexibele huurcontracten. Deze waren bedoeld om verhuurders te verleiden hun woonruimte aan te bieden. Flexibele huurcontracten zouden volgens Blok een uitzondering blijven, ze zijn echter de norm geworden nu 47 procent van het aanbod op de particuliere huurmarkt flexibel is.

Beluister ook | [Huurprijzen flink gestegen in de crisis 'Huurder vogelvrij'](#)

Het amendement op de wet werd ingediend door Henk Nijboer van de PvdA en Paul Smeulders van GroenLinks. Volgens Nijboer zijn de huurders uiteindelijk de klos, hebben ze minder woonzekerheid, hebben huisbazen veel meer macht en stijgen de huren daardoor. 'Flexibele huurcontracten zijn de norm geworden', zegt Nijboer, 'Huurders zijn vogelvrij.'

Beluister ook | [Wetsvoorstel Ollongren: 140.000 woningzoekenden vallen buiten de boot](#)

'Er waren al te weinig huurwoningen, en het is niet zo dat er door flexibele contracten meer huurwoningen zijn bijgekomen. Er zijn heel veel misstanden op de huurmarkt.'

Volkshuisvesting wordt thema

De gehele coalitie heeft tegen het amendement gestemd, ook Forum. 'Van Haga is altijd tegen, die komt goed voor zijn eigen belang op. Volkshuisvesting zal een van de grootste thema's van de formatie worden, daar wordt heel verschillend over gedacht, dat wordt een groot thema voor de komende verkiezingen. Er moet wel wat gebeuren, want het gaat hier echt goed mis.'

Bron: <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10427650/huurmarkt-flexibiliseert-ongestoord-verder>



Eigendomsverhouding vorige woning - Nederland							
	Koop		Sociale huur		Particuliere huur		Totaal
	was koopwoning	was huurwoning	was koopwoning	was huurwoning	was koopwoning	was huurwoning	
2002	265.050	149.250	62.080	196.300	25.740	53.110	741.530
2006	259.610	157.690	45.030	188.430	22.460	58.570	728.740
2009	259.620	149.960	40.700	191.690	20.000	52.110	714.090
2012	137.970	108.280	24.520	147.650	24.820	79.540	522.760
2015	96.720	113.780	21.030	125.540	22.030	70.660	447.770
2018	246.108	151.960	27.200	108.620	37.650	99.660	671.200
Gemiddelde	210.180	138.490	36.760	157.870	25.450	68.930	637.680

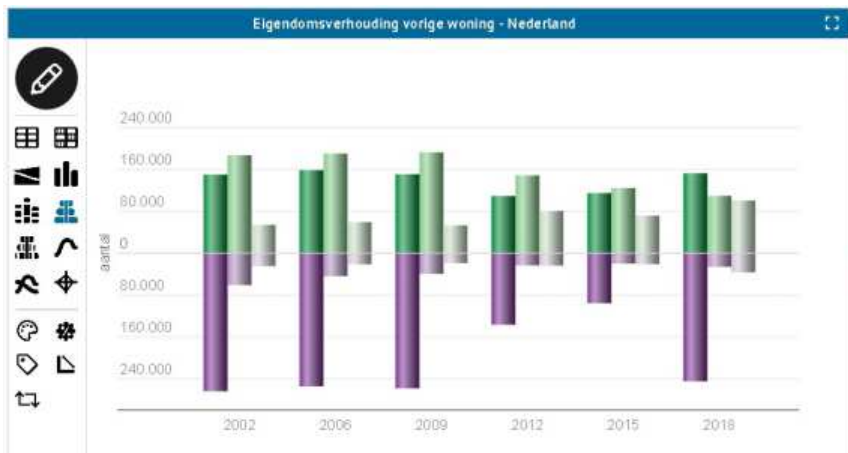
Legenda

- < 40.000
- 40.000 < 80.000
- 80.000 < 120.000
- 120.000 < 160.000
- >= 160.000

Eenheid: aantal

Bron: Woononderzoek Nederland

Powered by Swing 5.7.1



Legenda

- was koopwoning
- Koop
- Sociale huur
- Particuliere huur
- was huurwoning
- Koop
- Sociale huur
- Particuliere huur

Eenheid: aantal

Powered by Swing 5.7.1



Legenda

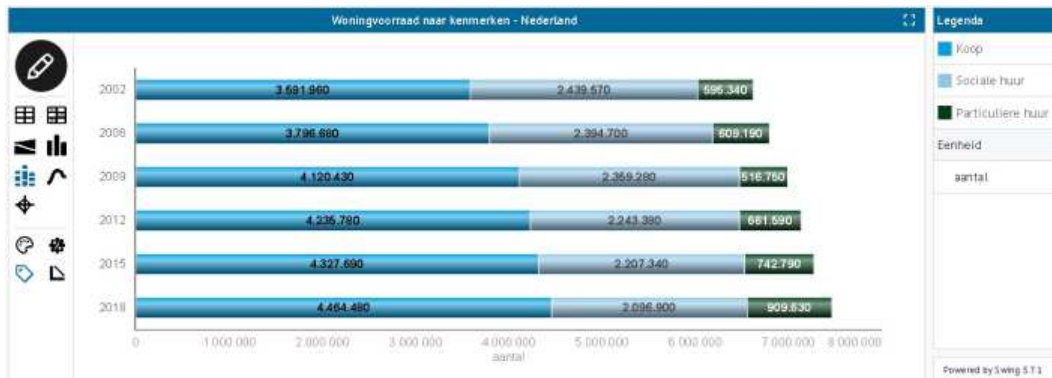
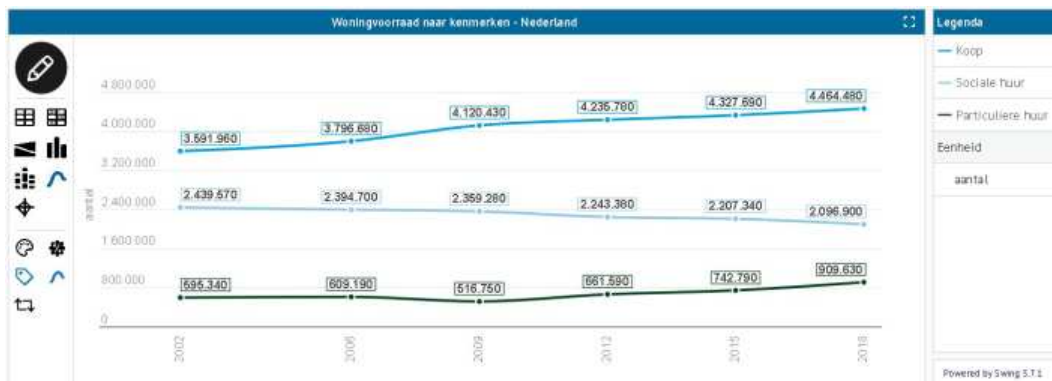
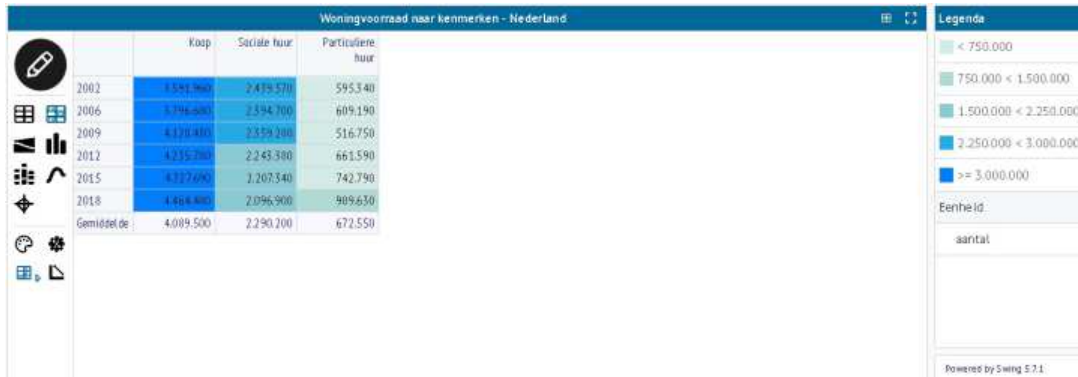
- was koopwoning
- was huurwoning

Eenheid: aantal

Bron: Woononderzoek Nederland

Powered by Swing 5.7.1

Bron: https://www.woononderzoek.nl/jive/?workspace_guid=422b2295-8787-4f40-bf64-e51999c02c0e



Bron: https://www.woononderzoek.nl/live/?workspace_guid=8bf26f94-3b33-44f2-961f-06e895f27469