

Utrecht, 30 maart 2023

Onderwerp: Wet verstrekking regie volkshuisvesting

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/regievolkshuisvesting/b1>)

Sub-onderwerpen:

- verhuurders moeten beter naar haar huurders luisteren en niet over-hen-zonder-hen praten.
- verhuurders moeten doelen/kernwaarden *Wet op het overleg huurders verhuurder* meer respecteren.
- groep 'jong volwassen wezen' ook speciale groep;
ook 'jong volwassen wezen' hebben rechten;
volg België hierin: slechts wens uitspreken voldoende om contract voor te zetten,
geen coulançe of verordening nodig (pag.46).
- verbod op toevoegen van onwettige voorwaarden aan enig contract.
- verbod op selectief shoppen uit wetsartikelen om zo eigen wenselijke variant te fabriceren (bijv. een tussentijds niet opzegbaar tijdelijk contract),
waarbij duidelijk de belangen van de huurders zijn geëlimineerd.
- verbod dat partijen op de stoel van de gemeenteraden gaan zitten;
een niet-te-mandateren bevoegdheid van de raden kan nimmer door anderen worden uitgeoefend;
niet-mandateerbaar daar het ingrijpt in een van de Europese kernwaarde "*recht van vrije vestiging*".
- verbod op het verdrijven van nette huurders;
geen plaats voor proefprocessen om te omzeilen "*bestaande contracten worden gerespecteerd*"^[3,pag.15].
- verbod op *discriminatie* van andere woningzoekenden;
met eigenmatig *labelen* van woningen wordt "*recht van vrije vestiging*" onwettig ingeperkt,
wordt bezwaar- en beroepsmogelijkheden buiten spel gezet en
brengt andere woningzoekenden "*ongekend onrecht*" (bij de huidige woningnood) toe.
- accepteer niet dat woningcorporaties voor 100% alleen maar tijdelijke contracten gebruiken,
waardoor doorstroming/woningruil niet mogelijk is en
andere corporaties deze huurders via andere passende woningen moeten opvangen;
tijdelijke contracten niet de norm/passen niet bij kerntaak corporaties.
- respecteer de rol van de democratisch gekozen gemeenteraden.
- respecteer inschrijfsysteem d.w.z. bij nieuw verhuring verliest huurder standaard inschrijftijd.
- meer open en transparant worden over toegewezen woningen.
- verhuurders moeten zich meer als *goed verhuurder* gaan gedragen, waarbij
huurders als 'kapitaal' mogen worden gezien en met menselijke maat wordt gehandeld.
- verhuurders respecteren wet- en regelgeving; zoals *goed verhuurders* doen; geen geitenpadjes.
- als iedereen de spelregels gaat/blijft naleven, dan maken wij sprongen in de volkshuisvesting.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het wetsvoorstel "*Wet verstrekking regie volkshuisvesting*". Bij onder andere mijn eerdere internetconsultatie-bijdragen t.w. "*regeling tijdelijke huurcontracten wezen*"^[1] en "*wijziging van de Huisvestingswet 2014*"^[2] is al op deel van aspecten die nu aan de orde worden gesteld uitvoerig ingegaan.

¹ link: <https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling> (20211005) pag.46

² link: <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014> (20220112) pag.47

Via deze reactie ga ik wederom in op de aspecten rond *Huisvestingswet 2014* en *Huisvestingsverordening* (verder: *Hvv-verordening*); prima om in dit wetsvoorstel diverse uitsluitingsverboden voor te stellen.

Veel over dit onderwerp werd ondergetekende duidelijk na het lezen van de parlementaire stukken rond de *Huisvestingswet 2014* (verder: *Hw2014*) in het kader van de internetconsultatie over de *jong volwassen wezen*^[1]. Eerst toen werd echt duidelijk, dat er duidelijk en aantoonbaar sprake is van lacunes in kennis bij velen. Kennis is wel nodig om de vrijkomende woningen transparant en eerlijk en volgens de Europese dienstenrichtlijn, de *Hw2014* en *Hvv-verordening* aan alle woningzoekenden eerlijk en rechtvaardig te kunnen toewijzen. Evenzo is het dan meer dan wenselijk, dat sommige verhuurders zich houden aan wat zij zelf eerder tegenover diverse rechtbanken en gerechtshoven inzake *campuscontracten* hebben lopen bepleiten; een jonge huurder met *campuscontract* heeft geen voorrang op andere jongeren; een huurder met *campuscontract* heeft bij het beëindigen van het *campuscontract* geen (afdwingbaar) recht op andere passende woonruimte of enige andere compensatie, want dit moet deze huurder bij het aangaan van het *campuscontract* zijn verteld; iedere woningzoekende die aan de wettelijke eisen van een *jongerencontract* voldoet, heeft recht om in aanmerking te komen voor een *jongerenwoning* (=een woning die door de gemeenteraden voor *jongeren* gelabeld moeten zijn en die daarna met een *jongerencontract* verhuurd moet worden).

Evenzo staat de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet langer toe, dat zittende huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd uit hun huurwoningen worden verdreven; lees: "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" (EK 34373 br.27 item 9). Proefprocessen^[3] starten om deze huurders toch te verdrijven, met bovenstaand gegeven, daar kan en mag een advocaat niet aan

³ Passages uit adviesverzoek inzake 'invoering jongerencontracten'; als goed verhuurder bedenk je dit niet:

- "onze kleine zelfstandige woningen in te zetten als 'jongerenwoningen' (...) 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 uiteindelijk 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."
- Verhuurder "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." → vaste huurders moeten duidelijk 'oprotten'
- "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 [verhuurder] juridisch mogelijk is." ↓ oude *campuscontract*-wetgeving niet meer van toepassing; geen geitenpadje meer "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" maakt deel uit nieuwe wet; *campuscontract* met terugwerkende kracht niet mogelijk meer.
- Wij als verhuurder "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 (...) brengt het feit dat de [verhuurder] overweegt te zijner tijd te onderzoeken of ook 'oude' contracten kunnen worden opgezegd onzekerheid voor hen mee." → hoezo 'onderzoeken' wetgever is glashelder.
 - ↓ afkomstig uit parlementaire stukken *Wet doorstroming huurmarkt 2015*
- "art. 7:274c BW niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van dat artikel zijn gesloten."
- "Voorts is van groot belang dat met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten. Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregelgeving gelden (...) In alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt, zullen huurder en verhuurder vooraf, bij het sluiten van het huurcontract, op de hoogte zijn van de inhoud van de rechtsbescherming bij dit contract." (MvT) Anders gezegd: "de huurder moet bij het moment van het ondertekenen van het huurcontract duidelijk gekozen hebben voor tijdelijk huren."

meewerken opdat deze advocaat anders niet alleen het aanzien van de advocatuur beschadigd maar dan ook talrijke gedragsregels advocatuur overtreedt.

Iemand uit zijn woning drijven doet echt wel iets met mensen; gevallen van nette huurders met vaste huurcontracten zijn bij ondergetekende bekend, die door dergelijk handelen van ten minste twee corporaties bij de massale uitrol van de *campuscontracten* (met terugwerkende kracht; negeren gewekte verwachtingen) **door alle stress het niet meer kunnen na vertellen**; een last die niemand graag met zich mee wil dragen.

Door het huidig **eigenmatig doorgevoerde verhuurbeleid** (zonder dat een gemeenteraad hiermee heeft ingestemd) kunnen de zittende huurders zelfs niet meer doorstromen binnen het eigen wooncomplex. Eerst is dit allemaal mogelijk, als op een later moment hun koepelorganisatie *Kences* publiekelijk in 2020 toegeeft, dat hun leden (=woningcorporaties) wegens redelijkheid en billijkheid niet aan de wettelijke spelregels van *Wet doorstroming huurmarkt 2015* wensen te houden; zie pag.34 e.v.

Ook als de **huisadvocaat** van de **verhuurder** een opdracht **accepteert om de statuten van de huurderskoepel te helpen wijzigen** roept direct vragen op. De uitkomst pakte negatief uit voor de huurders, waarbij het bestuur van de vereniging zich statutair het recht toe-eigent om geen stukken met de huurders (lees: verenigingsleden) te delen. Nog meer toen de notaris deze in strijd met de wet opgestelde statuten niet alleen passeerde, maar ook als een partij-notaris van het bestuur zich gaat bemoeien met de algemene vergadering -waarbij de regels^[4] van de *Tijdelijke wet maatregelen Covid-19 Justitie en Veiligheid (Twm)* volkomen werden genegeerd- waar de statuten opnieuw ongewijzigd in stemming werden nadat deze eerder door de algemene vergadering waren verworpen. Dit verworpen zijn is iets dat het toenmalig bestuur weigerde te accepteren. De inmiddels vertrokken en niet meer bij deze verhuurder woonachtig zijnde bestuursleden ronselde in die tijd bewonersorganisaties om mee te

⁴ Art.6 Tijdelijke wet maatregelen Covid-19 Justitie en Veiligheid

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 geveerd. 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.

- ↓
- voor leden via elektronische weg te volgen: niet dus want de goed werkende internetverbinding wordt door het bestuur meermaals afgebroken waardoor het verenigingslid de algemene vergadering niet kan volgen.
 - vragen dienen uiterlijk tijdens de vergadering te worden beantwoord: niet dus. Nimmer enig antwoord gekregen. De bewuste notaris stemt ermee in dat de tijdig gestelde relevante vragen (in het kader van een zeer grootschalige door te voeren wijziging van de statuten) niet door het bestuur van de vereniging hoeven te worden beantwoord.

Een notaris die negeert dat de statuten in strijd zijn met de wetgeving en die bij het passeren van de wijzigingsakte zaken vermeld die absoluut nooit waar kunnen zijn en ook niet waar blijken te zijn. Waarom deze notaris zo handelt is volstrekt onduidelijk. Zeker als deze notaris op het e.e.a. vooraf uitvoerig attent is gemaakt, waarmee het voor deze notaris volstrekt legitiem was geworden om ministerieplicht niet te verlenen.

stemmen; bewonersorganisaties die daarvoor en ook daarna nimmer aanwezig waren bij de algemene vergaderingen. Het resultaat was een uitholling van de *Wet op het overleg huurders verhuurder-rechten* van de huurders. Verder weet iedereen, dat geen enkele advocaat gratis werkt, doch deze huisadvocaat duidelijk wel want de huurderskoepel heeft nimmer een rekening van deze huisadvocaat ontvangen voor zijn of haar diensten. Ieder mag zijn of haar eigen conclusies trekken.

Zorgplicht geldt mijn inziens voor alle partijen die handelen met rechtsgevolgen.

Zo moet het nog helder en duidelijker gemaakt worden, dat Colleges noch verhuurders/corporaties gaan over de woonruimteverdeling en dat dit een exclusieve niet-te-mandateren bevoegdheid van de gemeenteraden is. Het grijpt immers in op een van onze Europese kernwaarden t.w. "*recht van vrije vestiging*".

Met het (onrechtmatig) labelen van woningen door verhuurders wordt dit "*recht van vrije vestiging*" (verder) ingeperkt en worden daarmee ineens allerlei groepen woningzoekenden buitengesloten. Nog meer woningzoekenden worden buitengesloten, als er dan ook nog eens allerlei onwettige voorwaarden aan het toewijzen worden verbonden. Dit riekt naar *discriminatie*; een woord dat als eerste opkwam.

Ter verduidelijking een voorbeeld. Leegstandsbeheerder *Camelot* (onderdeel van *Mosaic World*) dacht in een van haar complexen te Delft dit te mogen doen, maar door behoorlijk veel negatieve publiciteit en adequaat optreden van de Delftse gemeenteraad is *Camelot* in het voorjaar 2021 hierop teruggekomen en leeft *Camelot* de regels aldaar weer keurig na.

Verder is het nodig, dat de woningzoekenden meer inzicht krijgen op welke wijze woningen (vallend onder *Hvv-verordening*) worden toegewezen. Dit moet in alle gevallen ten minste plaatsvinden volgens de spelregels zoals die zijn vastgelegd in de *Hvv-verordening*; ook als verhuurders hun eigen aanbiddingssystemen hanteren. Zowel organisaties zoals bijvoorbeeld *Woningnet* als verhuurders met eigen systemen hebben richting alle woningzoekenden gewoon een vorm van rekening en verantwoording af te leggen. Of niet soms?

Immers **iedere hulp** die een woningzoekende krijgt ten opzichte van andere woningzoekenden betekent feitelijk dat die woningzoekende **voorrang krijgt c.q. voordringt**, waardoor de andere wachtende woningzoekenden nog langer moeten wachten.

Natuurlijk willen partijen de wachtende woningzoekenden laten geloven, dat slechts een kleine groep voordringt. Alleen bij het analyseren van bijvoorbeeld de cijfers van regio Utrecht wordt een geheel ander beeld duidelijk; zie pag.22-23. **Slechts 10%-20%** van de vrijgekomen reguliere woningen in deze regio worden **toegewezen aan de woningzoekenden die gewoon op hun beurt wachten**. Zo worden helemaal geen 70% van de vrijgekomen woningen aan deze groep woningzoekenden toegewezen, terwijl wij allen moeten geloven dat dit wel het geval is. Eerst bij schriftelijke vragen vanuit de Utrechtse gemeenteraad in het voorjaar 2022 wordt meer duidelijk; zie pag.24-31. Dit versterkt alleen maar het beeld, dat een grote groep woningzoekenden om wisselende redenen echt voorrang krijgen.

Colleges noch verhuurders/woningcorporaties kunnen bepalen welke woningen gelabeld worden. Dit staat de Europese dienstenrichtlijn niet toe en dit staat de *Hw2014* niet toe. Het is bekend, dat onze kwetsbaren (vaak de degenen die het meest terecht komen in reguliere woningen) te vaak onbekend te zijn met wat de wetten en de regels zijn en dat de verhuurders inclusief woningcorporaties van deze kennisachterstand misbruik maken; dit getuigd niet van *goed verhuurderschap*; gedrag dat mogelijk valt onder de nieuwe wet *Wet goed verhuurderschap* waarin de gemeenten een taak krijgen toegewezen.

Gelukkig dat het Utrechtse College met de Europese dienstenrichtlijn goed bekend is geraakt en dus weet dat door het grote woningtekort de vrijkomende woningen schaars zijn en dat dus de schaars **uit te geven huisvestingsvergunningen volgens deze Europese dienstenrichtlijn** moeten worden gegeven, waarbij iedereen gelijke kansen heeft. Hopelijk dat ieder respect toont voor deze Europese dienstenrichtlijn. Het is begrijpelijk, dat niet iedereen alle wetswijzingen kan volgen, maar als iemand er attent wordt gemaakt dan kan en mag je deze gewoon niet langer negeren. Zeker niet als de verhuurder een professionele verhuurder is en wiens *core-business* verhuren is.

Suggesties; in enigszins willekeurig volgorde:

1^{ste} suggestie

Voeg als bijzondere doelgroep de *jong volwassen wezen* toe; het gaat slechts om zo'n 80-100 gevallen per jaar waar jongeren (gewoon veel te vroeg) zonder ouders achterblijven. Een groep die helemaal niet voordringen, want feitelijk wonen zij al ergens. Alleen deze groep kan nog steeds geen medehuurder worden, waardoor zij na overlijden alsnog er kunnen blijven wonen. Zie pagina's 17 t/m 20 en 46.

2^e suggestie

Wees nog helderder wie welke bevoegdheden wel of niet hebben, als het gaat om het verdelen van de schaars beschikbare (reguliere) woningen. Ook als het gaat om het labelen van deze schaars beschikbare woningen. Als de gemeenteraad haar taak niet aan het College kan en mag mandateren, dan mag dit evenmin niet door 'ondermijnde' tekstuele formuleringen in de *Hvv-verordeningen* en dan mag deze exclusieve taak van de gemeenteraden evenmin door verhuurders of woningcorporaties worden uitgevoerd. Colleges en verhuurders weten en anders behoren zij dit te weten, dat enige afspraak over hoe woonruimte moet worden verdeeld alleen via de *Hvv-verordening* mag worden geregeld en zeker niet via bijvoorbeeld *prestatieafspraken*; zie parlementaire geschiedenis *Hw2014*

3^e suggestie

Alle partijen die via aanbiddingssystemen deze schaars beschikbare woningen aanbieden moeten meer transparant zijn, opdat alle woningzoekenden kunnen begrijpen waarom zij zolang moeten wachten op een woning. Huidig systeem van bijvoorbeeld *Woningnet* is mijn inziens te weinig transparant, terwijl men in regio Rotterdam toch een stuk opener zijn.

Helaas is de transparant- en controleerbaarheid vaak nog minder bij de verhuurders die hun eigen aanbiddingssystemen gebruiken.

4^e suggestie

Het komt voort, dat verhuurders geen werk maken van het intrekken van de inschrijfduur na een nieuwe verhuring, terwijl het niet intrekken van iemands inschrijftijd alleen aan de orde is bij het sluiten van huurovereenkomsten conform art.7:271 BW (tijdelijk contract voor bepaalde tijd) en art.7:274c BW (=jongerencontracten^[5]).

Het is dus niet verkeerd, dat deze taak bij de gemeenten worden neergelegd. Intrekken kan -nadat de nieuwe bewoner zich op het nieuwe adres inschrijft- geautomatiseerd plaatsvinden. Geautomatiseerd om de burger zijn of haar adres ook geautomatiseerd doorgeeft. Bij die doorgifte kan de burger aangeven te beschikken over art.7:271 BW- of art.7:274c BW-huurovereenkomst, waarmee hij of zij zijn of haar inschrijftijd bij bijvoorbeeld *Woningnet* weet te behouden.

⁵ Art.7:274c BW

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een jongere, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder **jongere** wordt in dit artikel verstaan een persoon **die nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt**.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor jongeren.
4. Sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst moeten vijf jaren zijn verstreken. Voor het verstrijken van deze termijn kan door partijen worden overeengekomen dat deze termijn wordt verlengd met ten hoogste twee jaren. In dat geval moet tevens de termijn waarmee de verlenging plaatsvond, zijn verstreken.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt met een jongere gelijkgesteld een student als bedoeld in artikel 274d lid 2 en een promovendus als bedoeld in artikel 274e lid 2.

5^e suggestie

Bepaalde groepen woningzoekenden behoren niet (steeds) via een achterdeur voorgetrokken te worden en feitelijk hun **hele sociale wooncarrière zonder wachttijd cadeau te krijgen**; is dit redelijk en rechtvaardig tegenover alle andere woningzoekenden die vele jaren moeten wachten. Dit faciliteren getuigt mijn inziens niet van *goed verhuurderschap*. Zeker van verhuurders, die dit 'voortrekken' tegenover rechtbanken en gerechtshoven hebben bestreden, verwacht je dergelijk gedrag helemaal niet. Ook niet dat deze verhuurders onwettige en onrechtmatige voorwaarden voor het kunnen toewijzen van vrijgekomen woningen menen te mogen toepassen.

O ja, ondergetekende begrijpt er nog steeds niets van wat valt te lezen in de diverse modelcontracten die zijn opgesteld na invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* t.w. "Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de verhuur aan jongeren. Dit model is gebaseerd op het Aedes model-huurcontract zelfstandige woonruimte.

Bij enkele bepalingen zijn voetnoten geplaatst met een nadere toelichting. 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."^[6, zie ook pag.44-45].

Welke voetnoten moeten bijvoorbeeld uit het jongerencontract worden verwijderd?

O.a.

- Een jongerencontract is ook mogelijk voor onzelfstandige woonruimte
- De verhuurder is wettelijk niet verplicht om op te zeggen op grond van de jongerenclausule. Als de verhuurder wel gebruik wenst te maken van de jongerenclausule, dan dient te worden opgezegd tegen het einde van de oorspronkelijke termijn van vijf jaren of tegen het einde van de eventueel verlengde termijn. Nadien kan de verhuurder namelijk niet meer op grond van de jongerenclausule opzeggen. De huuropzeggingsbrief kan, met inachtneming van de wettelijke opzeggingstermijn, vóór het verstrijken van de vijf jaren worden verstuurd, maar niet eerder dan tegen de datum waarop vijf jaren (of eventueel zeven bij verlenging) zijn verstreken.
- Op grond van artikel 7:274c lid 4 van het Burgerlijk Wetboek kunnen partijen vóór het verstrijken van de genoemde termijn van vijf jaren een verlenging van ten hoogste twee jaren overeenkomen. In dat geval kan niet eerder worden opgezegd dan tegen het einde van de overeengekomen verlengingstermijn.
- Op grond van de Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad dit in de huisvestingsverordening te bepalen. Voor toegelaten instellingen is in artikel 46 lid 3 van de Woningwet expliciet opgenomen dat de inschrijving van een jongere als bedoeld in artikel 274a lid 2 BW om in aanmerking te komen voor een woning niet vervalft.
- De verhuurder is niet verplicht bij te dragen in de kosten die de verhuizing voor de huurder met zich meebrengt. Wel kan de rechter op grond van artikel 7:275 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bij een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik vaststellen dat de verhuurder aan de huurder een tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten moet betalen.

Waarom!? Waarom huurders op achterstand zetten?

Hoe integer handelen de opstellers van deze modelovereenkomsten dan?

Mag je dit van advocaten verwachten? Absoluut niet.

⁶ <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/modelovereenkomsten-tijdelijke-verhuur-beschikbaar>

6^e suggestie

Na invoering van de *Wet goed verhuurderschap* moet een huurder (ook) gefundeerd kunnen klagen over zijn of haar bewonersorganisatie, zeker als het de organisatie is die met het bestuur overleg voert, die niet conform de spelregels van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* handelt.

Geen enkele (nieuwe) huurder kan tegen zijn wil lid zijn van een club. Niemand wordt met het aangaan van een huurdersovereenkomst automatisch lid van een club. Eerst dient deze huurder lid van deze club te worden, alvorens deze club namens hem of haar mag spreken. Dit klinkt niet alleen logisch, maar is ook logisch.

Helaas niet voor het bestuur van iedere club. Een bestuur die vindt dat het zelfs namens personen/huurders mag praten die statutair nooit lid van die club kunnen worden komt er vreemd over. Hoe zit het dan met de representativiteitsvereisten. Hoe kun je dan opkomen voor de belangen van die huurders; 'het opkomen voor de belangen van de huurders' is wel het kerndoel van iedere huurderskoepel om zich een bewonersorganisatie in de zin van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* te mogen noemen. Dit 'veronachtzamen' door verhuurders getuigd evenmin van *goed verhuurderschap*.

Tot zover. Dank voor Uw tijd en Uw aandacht. Mogelijk dat U Uw voordeel kan doen met wat hier geschreven is. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Verder de complimenten aan *onze Minister* die doortastend aan het werk is en die echt iets wil doen om de wooncrisis te verkleinen. Dit door naar de burgers te luisteren. Dit te doen in het belang van de burgers. Dit door te komen met betaalbare woningen die door velen kunnen worden gekocht en door velen kunnen worden gehuurd tegen acceptabele, eerlijke, redelijke en houdbare koop- en huurprijzen; zie hiertoe wetsvoorstel *Wet betaalbare huur*.

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

Interessante of relevante video-links:

- 20210916 TK - rondetafelgesprek "Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties" (https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2021A04913)
- 20220913 NIEUW TK - rondetafelgesprekken "Tijdelijke huurcontracten" (<https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/tijdelijke-huurcontracten>)
- 20210925 BnnVara-Kassa "Je recreatiewoning moet plaatsmaken voor dure chalet: kan dat zomaar?" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571374>)
- 20211002 BnnVara-Kassa "Corporatie GroenWest zet wees geworden huurder uit huis zonder alternatief" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571777>)



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



- 20221002 NIEUW BnnVara "Nederland is vol" ("Veel plekken die ooit zo aangenaam waren om te wonen, worden nu overspoeld door toeristen en hotels")

overige link: www.weeswijzer.org

- Bijlagen:
- 11- 20230330 internetconsultatie “Wet verstrekking regie volkshuisvesting”
 - 13- 20201014 AD “Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdamers”
 (“direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.”)
 - 14- 20211014 AD “In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden”
 (“Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven (...) Wanhopige telefoontjes werden
 (beantwoord met dreigbrieven (...) dus wegwezen. (...) En snel, anders zouden ze de rechter
 (inschakelen”)
 - 15- 20200215 AD “Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming”
 - 16- 20160610 AD “Protest tegen optreden contra oud-studenten” (gerelateerd aan corporatie Duwo)
 (“kosteloos contractbreuk plegen”)
 (“Kwetsbare arme huurertjes worden door dure advocaten belaagd met huisuitzetting”)
 - 17- 20160403 AD “Portaal zet inwonend 'kind' uit na overlijden ouder”
 (“niet eerlijk (...) schaars goed dat volgens duidelijke afspraken wordt verdeeld”) → is dit wel zo? altijd? werkelijkheid anders
 (“kille opstelling van corporaties”)
 (“half jaar respijt”) → fatale termijn; binnen half jaar dient men enig verzoek bij rechter neer te leggen
 - 19- 20160827 AD “Gezin uit huis gezet ‘als dank’ voor jaren mantelzorg”
 (“Het is treurig, maar zo zijn de regels. Die kunnen wij niet veranderen.”)
 (“Ik snap hoe vervelend dit is, maar van de wet mogen we deze uitzondering niet maken.”)
 (“Ook de regels die urgentie mogelijk maken, gaan in dit geval niet op.”) → volstrekt foute informatie ↴
 - 20- 20160829 AD “Steun voor gezin dat uit huis moet”
 (“Nog steeds kan de gemeente Utrecht urgentie verlenen, als er minimaal één minderjarige kind in het geding is”)
 - 21- overzicht contractmogelijkheden | verschil *campuscontract* en *jongerencontract*
 - 22- 2021-2022 overzicht van de verschillende *Woningnet*-regio's in Nederland
 - 23- 20210525-20230330 overzicht *Woningnet*-regio Utrecht (toewijzingen per maand)
 %-lijst (buiten directe bemiddeling, voorrang, loting) van toewijzingen conform ‘netste wachten op hun beurt’
 ↳ 16,89% (2020), 18,53% (2021), 17,94% (2022), 14,25% (2023) → **18,42%** (2020-2023) **afkomstig lijst**
 - 24- 20220705 Gemeente Utrecht (SV 2022-40): Beantwoording over “Functioneren woonruimteverdeelsysteem”
 - 32- 20210705 MinBZK (‘tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan’ & help huurder met vinden nieuwe woning)
 “Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract,
 maar dat is niet toegestaan.”
 - 34- 20201222 Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuisvesting) (zie pag.36-37, “Door de invoering ...”)
 “Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat
 studentenhuisvesters als toegelaten instelling een *shortstay-contract niet meer mogen sluiten*
 met internationale studenten voor zover het *zelfstandige woonruimte* betreft, maar dan juist
 wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid,
 tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub
 a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven **probleem: het BW**
 bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag
 opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

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

 → volstrekt onduidelijk wat de redenen voor studenten is om met dit resultaat in te stemmen
 - 43- 201607 modelcontract *jongeren zelfstandige woonruimte* (gemaakt in opdracht Aedes en Platform31)
 - 46- 20211005 samenvatting consultatie “regeling tijdelijke huurcontracten wezen”
 - 47- 20220112 samenvatting consultatie “wijziging van de Huisvestingswet 2014”

Wet versterking regie volkshuisvesting

In het kort

Dit wetsvoorstel geeft het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting. Zodat de overheden meer grip hebben op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen.

Startdatum consultatie	16-02-2023
Einddatum consultatie	30-03-2023
Status	Actief
Type consultatie	Wet
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	14088
Onderwerpen	Bouwen en verbouwen Huren en verhuren Organisatie en beleid Ruimtelijke ordening

Voor wie belangrijk

Dit wetsvoorstel is van belang voor alle overheidslagen (Rijk, provincies en gemeente), woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen. De overheden en woningcorporaties zijn de partijen die kunnen zorgen voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen. Huurdersorganisaties en zorgpartijen worden betrokken bij de afspraken die gemeenten met woningcorporaties hierover maakt.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Interprovinciaal Overleg en de Unie van Waterschappen (medeoverheden) hebben conform de Code Interbestuurlijke Verhoudingen 2 maanden de tijd om consultatiereacties te geven.

Wat verandert deze Wet?

Met deze wet zorgen we ervoor dat overheden het juiste gereedschap hebben om nu en in de toekomst te sturen op hoeveel, waar en voor wie we bouwen.

Om de landelijke bouwopgave te realiseren, wordt in de Omgevingswet een verplicht volkshuisvestingsprogramma voorgeschreven. Hierin maken Rijk, provincies en gemeenten hun beleid voor woningbouw en locaties concreet en werken ze samen, als één overheid, aan dezelfde doelen. Zowel het Rijk als de provincies kunnen gemeenten juridisch sturen via instructies, bijvoorbeeld om een knoop door te hakken over een nieuwbouwlocatie.

Voor de daadwerkelijke realisatie van woningbouw is het belangrijk dat er snel duidelijkheid is van de rechter over besluiten over woningbouw. Zowel omwonenden, toekomstige bewoners, bouwende partijen en gemeenten hebben immers baat bij een voortvarende uitspraak door de bestuursrechter. De regering zal besluiten over woningbouw aanwijzen waarvoor versnelde behandeling bij de rechter wenselijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Om die versnelling in te zetten is er voor die besluiten één gang naar de rechter in plaats van twee, doet de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak, wordt het beroep versneld behandeld en moeten de redenen van het beroep binnen de beroepstermijn worden ingediend.

Een belangrijk doel voor alle overheden wordt dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn voor middeninkomens en lagere inkomens. Samen gaan we er op sturen dat elke gemeente 40% van haar nieuwbouwopgave moet invullen met betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen. Dat moet ervoor zorgen dat gemeenten die dit de laatste jaren te weinig hebben gedaan, vaak de grotere steden, hierin een been bijtrekken.

We zorgen bovendien voor meer sociale huurwoningen en verdelen die woningen beter over de regio. Gemeenten met een relatief kleine sociale huurvoorraad moeten juist meer sociale huur gaan bouwen, namelijk 30% van hun nieuwbouw.

Dit wetsvoorstel creëert meer kansengelijkheid in de huisvesting van mensen die dringend een woning nodig hebben. Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen waarbij een aantal verplichte urgentiecategorieën opgenomen worden. Het is de bedoeling dat de huisvesting van deze groepen mensen evenredig verdeeld wordt in de regio.

Dit wetsvoorstel regelt dat de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's uitvoering krijgen in de lokale prestatieafspraken die gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties maken. Wanneer een geschil ontstaat bij het maken én het uitvoeren van de lokale prestatieafspraken kunnen alle partijen dit geschil bij de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening inbrengen. De minister vraagt advies aan een onafhankelijke adviescommissie en doet vervolgens een bindende uitspraak zodat de drie partijen weer verder kunnen met de opgave waar zij lokaal voor staan.

Relevante documenten

- Bijlage 1 - consultatieversie wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting	128 kB
- Bijlage 2 - consultatieversie Memorie van Toelichting algemeen + artikelsgewijs Wet versterking regie volkshuisvesting	708 kB
- Bijlage 3 - consultatieversie wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting versnellen van procedures van woningbouwprojecten	184 kB
- Geconsolideerde wetten n.a.v. het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (consultatieversie 16022023)	202 kB
- Beantwoording vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)	101 kB

Ondersteunende documenten

De volgende documenten geven extra informatie over dit wetsvoorstel. U kunt niet op deze documenten reageren.

- Te wijzigen regeling Huisvestingswet 2014
[Externe link:](#) [Bron:](#) wetten.overheid.nl
- Te wijzigen regeling Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
[Externe link:](#) [Bron:](#) wetten.overheid.nl
- Te wijzigen regeling Algemene wet bestuursrecht
[Externe link:](#) [Bron:](#) wetten.overheid.nl
- Te wijzigen regeling Woningwet
[Externe link:](#) [Bron:](#) wetten.overheid.nl
Omgevingswet
[Externe link:](#) [Bron:](#) iplo.nl

Publicaties 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.

Reacties op deze consultatie 55 openbaar



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



Column

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

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

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

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

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

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

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

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

Bron:

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



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



Column

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

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

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

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

Machteloos

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

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

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

Als een aasgier

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

Bron:

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



Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming



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

Dré Hopmans 15-02-20, 12:00

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

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

Exit

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

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

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

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



Protest tegen optreden contra oud-studenten

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

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

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

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

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

Specifieke doelgroep

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

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

Wet

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

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

↑ (geschiedenis)

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

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

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



Portaal zet inwonend 'kind' uit na overlijden ouder

Inwonende zonen en dochters van Portaalhuurders hoeven er niet op te rekenen dat ze na de dood van hun ouders in de woning kunnen blijven. De corporatie is onverbiddelijk, ondervond Gerard van der Linden uit het Soesterkwartier.

Door: Marco Willemse 10-11-15, 10:00 Laatste update: 04-03-16, 17:36



▲ Gerard van der Linden bij het huis in de Resedastraat waar hij is geboren en getogen: 'Van mijn advocaat begreep ik dat procederen geen zin had' © Saskia Berdanis van Berlekom

[Ik heb door alle ellende met het huis feitelijk nog niet één dag om haar kunnen rouwen Gerard van der Linden \(huurder\)](#)

Portaal zelf ziet het als rechtvaardig. "Het zou **niet eerlijk** zijn ten opzichte van al die mensen die jaren moeten wachten op een betaalbare huurwoning. Hoe vervelend ook soms, we hebben te maken met een **schaars goed dat volgens duidelijke afspraken wordt verdeeld**", reageert woordvoerder Stefan Gradisen.

Gerard van der Linden kwam op 30 oktober op straat te staan na een verloren strijd met Portaal over het doorhuren van het ouderlijk huis aan de Resedastraat. De arbeidsongeschikte verwarmingsmonteur, die leeft dankzij een donornier, is er het type niet naar bij de pakken neer te zitten, maar vergeven zal hij het de corporatie nooit. "Mijn moeder stierf op 29 september 2014. Ze moest nog 65 worden. Ik heb door alle ellende met het huis feitelijk nog niet één dag om haar kunnen rouwen."

Exemplarisch

De nu 45-jarige Amersfoorter, wiens verhaal volgens de SP in zijn stad exemplarisch is voor de **kille opstelling van corporaties** bij overlijden van de hoofdhuurder, trekt in 2007 na een turbulente scheiding weer bij zijn moeder in het Soesterkwartier in. Ze is alleen na het vroege overlijden van haar man en kampt met een erfelijke nieraandoening, die een transplantatie noodzakelijk maakt. Gerard is als mantelzorger een geschenk uit de hemel.

[Het zou niet eerlijk zijn ten opzichte van al die mensen die jaren moeten wachten op een betaalbare huurwoning Stefan Gradisen \(Portaal\)](#)

In 2013 is hij zelf aan de beurt voor een levensreddende niertransplantatie. Nu verzorgt de opgekrabbelde moeder haar doodzieke zoon. Als zijn moeder een jaar later overlijdt, zoekt Van der Linden contact met Portaal. Hij wil graag in het huis blijven waar hij is geboren en getogen. Verdubbeling van de huur naar 700 euro kan hij billijken. Zijn ouders betaalden als langzittende huurders immers weinig.

Tot zijn stomme verbazing wijst Portaal het verzoek af. "Ik moest het huis uit. Wettelijk kon ik er geen aanspraak op maken. Ik stond ook niet ingeschreven als woningzoekende. Dat klopt, want ik had al een huis, dacht ik."

Half jaar respijt

Van der Linden probeert het huis ook nog te kopen van Portaal. "Aan de overkant in de Resedastraat gebeurde dat ook. Maar Portaal zei dat ze aan onze kant niets verkochten. Ik kreeg een half jaar respijt, dat was het dan. Van mijn advocaat begreep ik dat procederen geen zin had. De corporaties hebben de wet achter zich. Het punt is echter dat ze die niet hoéven te hanteren. Portaal had ook met de hand over het hart kunnen strijken."

Volgens Gradisen van Portaal is Van der Linden er al in 2008 op gewezen dat hij geen medehuurder kon worden. "Er is hem toen ook geadviseerd zich in te schrijven als woningzoekende. Volgens de rechter is moeder en kind geen duurzame, gemeenschappelijke huishouding. Die lijn houden we aan, omdat we het graag eerlijk willen houden."

Bron: <https://www.ad.nl/amersfoort/portaal-zet-inwonend-kind-uit-na-overlijden-ouder~a1b78b4c/>



Gezin uit huis gezet 'als dank' voor jaren mantelzorg

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

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

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

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

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



▲ Patrick Kilian in de woning © Marnix Schmidt

Beroerte

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

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

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

In de buurt

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

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

Urgentieverklaring

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

mogelijk maken, gaan in dit geval niet op.

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

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



Steun voor gezin dat uit huis moet

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

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

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

Nog steeds kan de gemeente Utrecht urgentie verlenen,
als er minimaal één minderjarig kind in het geding is

Dré Hopmans

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

Bijzondere gevallen

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

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

Huiverig

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

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

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

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.

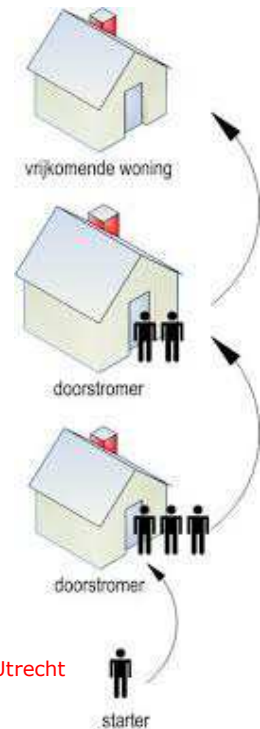
Mogelijkheden

- 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.

Het overzicht van de verschillende Woningnet-regio's:

Woningnet regio's



15.5.2021 .. 15.5.2022

regio's (periode 1 jaar)	Almere	Drechtsteden	Eemvallei	Gooi en Vechtstreken	Groningen	Boven Groningen	Hengelo Borne
bemiddeling	24.03% 297	27.04% 546	24.92% 587	17.04% 275	17.07% 460	16.52% 38	0.24% 2
voorrang	53.56% 662	10.30% 208	47.11% 1,110	69.83% 1,127	20.01% 539	13.04% 30	3.76% 32
loting	12.94% 160	8.77% 177	14.90% 351	9.60% 155	3.60% 97	0.00% 0	17.16% 146
lijst	9.47% 117	53.89% 1,088	13.07% 308	3.53% 57	59.32% 1,598	70.43% 162	78.85% 671
totaal	1,236	2,019	2,356	1,614	2,694	230	851
gezin	762	1,359	1,666	1,133	1,723	119	236
jongeren	135	129	281	114	654	23	54
meergezins	4	0	3	0	0	0	476
persoon	2	33	42	21	11	17	2
senioren	244	479	331	317	304	64	82
starter	0	0	27	27	0	6	0
studenten	79	0	0	0	0	0	0
zorg	9	18	5	1	1	0	0
	1,235	2,018	2,355	1,613	2,693	229	850
1 kamers	117	22	274	50	441	0	26
2 kamers	299	464	703	518	663	34	92
3 kamers	617	779	793	638	1,009	81	467
4 kamers	165	678	491	380	474	75	235
5 kamers	35	70	83	26	96	35	29
6 kamers	1	1	8	1	9	2	1
7 kamers	0	0	1	0	1	0	0
8 kamers	0	1	1	0	0	0	0
9 kamers	0	0	0	0	0	0	0
10 kamers	0	0	0	0	0	0	0
	1,234	2,015	2,354	1,613	2,693	227	850

	huiswaarts.nu (ede-wageningen)	Midden-Nederland	Noordoostpolder	Regio Utrecht (periode 2 jaar)	Stadsregio Amsterdam	woongaard (betuwe)	woonservice (haarlem e.o.)
bemiddeling	27.28% 512	36.23% 359	13.78% 35	29.76% 3,059	40.08% 4,189	30.35% 763	32.36% 678
voorrang	52.16% 979	47.23% 468	32.68% 83	41.71% 4,288	16.64% 1,739	43.20% 1,086	60.72% 1,272
loting	3.62% 68	8.17% 81	0.39% 1	10.30% 1,059	3.43% 358	1.11% 28	0.00% 0
lijst	16.94% 318	0.10% 1	53.15% 135	18.23% 1,874	39.85% 4,165	25.34% 637	6.92% 145
totaal	1,877	991	254	10,280	10,451	2,514	2,095
gezin	1,023	360	170	7,168	6,616	1,494	1,297
jongeren	43	169	23	509	2,286	140	61
meergezins	211	63	0	641	64	5	33
persoon	41	113	0	62	36	79	226
senioren	450	261	57	1,536	1,380	710	391
starter	64	20	0	173	1	5	16
studenten	6	1	0	86	26	0	0
zorg	38	3	3	104	29	80	70
	1,876	990	253	10,279	10,438	2,513	2,094
1 kamers	126	39	0	545	1,215	49	51
2 kamers	409	333	41	2,772	3,605	708	453
3 kamers	660	328	96	3,811	3,517	823	808
4 kamers	617	270	92	2,699	1,829	831	700
5 kamers	54	15	18	405	251	89	78
6 kamers	9	4	6	41	23	7	4
7 kamers	0	1	0	4	4	1	0
8 kamers	0	0	0	0	2	0	0
9 kamers	0	0	0	0	1	1	0
10 kamers	0	0	0	0	0	0	0
	1,875	990	253	10,277	10,447	2,509	2,094

Trek U eigen conclusies; zie de behoorlijke verschillen tussen de verschillende regio's.

2020-2022	bemiddeling	voorrang	loting	lijst	totaal	%
	4,617	32,18%	1,114	2,643	11,705	18,42%
20230330	70	77,78%	3	2	88	2,22%
202302	101	34,47%	5	58	235	19,80%
202301	134	29,26%	18	95	363	20,74%
202212	150	32,47%	14	161	301	34,85%
202211	189	37,06%	11	97	413	19,02%
202210	141	28,20%	254	88	412	17,60%
202209	185	35,10%	224	98	429	18,60%
202208	168	36,76%	219	65	392	14,22%
202207	191	35,90%	214	115	417	21,62%
202206	156	34,59%	201	73	378	16,19%
202205	173	39,32%	179	75	365	17,05%
202204	131	31,12%	192	77	344	18,29%
202203	174	36,86%	186	86	386	18,22%
202202	114	75,50%	29	3	148	1,99%
202201	84	29,68%	120	50	233	17,67%
202112	123	69,10%	33	19	159	10,67%
202111	132	33,85%	146	82	308	21,03%
202110	105	24,88%	198	88	334	20,85%
202109	109	24,55%	191	99	345	22,30%
202108	107	27,51%	182	65	324	16,71%
202107	106	24,82%	143	129	298	30,21%
202106	121	24,64%	187	135	356	27,49%
202105	102	24,11%	178	91	332	21,51%
202104	137	49,82%	72	18	257	18
202103	172	33,14%	225	63	456	12,14%
202102	92	22,49%	205	59	350	14,43%
202101	72	17,73%	215	75	331	18,47%
202012	321	50,71%	184	76	557	12,01%
202011	180	35,02%	206	62	452	12,06%
202010	118	25,27%	217	71	396	15,20%
202009	100	26,39%	159	77	302	20,32%
202008	71	18,93%	173	80	295	21,33%
202007	90	18,11%	242	95	402	19,11%
202006	159	29,17%	243	99	446	18,17%
20200523	39	33,05%	52	17	101	14,41%

% lijst

14,25%

17,94%

18,53%

16,89%

Woonplaats	Wijk	Adres	Huur	Woning	Doelgroep	Publicatiedatum	Aantal reacties	Verantwoording
Utrecht	Wijk 04 Noord	De Blickestr.	720.42	Galerijflat - 2 kamers	Starter	43979	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Batau Zuid	Landauerdri	532.38	Maisonnette - 3 kamers	Gezin	44333	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
Isselstein	Wijk 00 Isselst	Praagsingel	619.01	Galerijflat - 2 kamers	Senioren	43980	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein	Wijk 02 Zuifent	Fagotlaan 3	618.34	Maisonnette - 3 kamers	Gezin	43977	1691	De woning is verhuurd aan de 2e kandidaat (Loting)

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 40

Datum	5 juli 2022
Van	College B&W
Behandeld door	N. Gerritsen
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	nikkie.gerritsen@utrecht.nl
Kenmerk	9966330
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 40 van raadslid Schipper (SP) van 21 februari 2022 over Functioneren van het woonruimteverdeelsysteem. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Hoeveel woningen kwamen er in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks beschikbaar in het kader van de woonruimteverdeling en hoe was de toewijzing in aantallen en percentages in die jaren, onderverdeeld naar de categorieën zoals hierboven?

Antwoord 1

In de analyse van de SP die ten grondslag ligt aan de gestelde vragen, worden verschillende indicatoren gecombineerd, die beter gescheiden gepresenteerd kunnen worden. Zo worden er in de vragen een combinatie gemaakt van publicatiemodel, toewijzingsreden, positie toewijzing en aantal toewijzingen, welke vervolgens in percentages worden uitgedrukt. Daarom presenteren we hieronder de betreffende cijfers apart.

De onderstaande tabel toont allereerst het totale en procentuele aantal toewijzingen in de gemeente Utrecht uitgesplitst naar de drie categorieën: bemiddeling, loting en aanbodmodel (=gepubliceerd op Woningnet). Let op: bemiddeling in deze tabel is niet gelijk aan het toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bemiddelde woningen in het WoningNetsysteem zijn in feite alle woningen die niet zijn verloot en niet regulier via Woningnet zijn aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan woningruil, toewijzing in woongroepen, statushouders, zie ook vraag 3.

	2018	2019*	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Bemiddeling	698	754	622	688	29%	35%	26%	28%
Loting	373	336	421	446	15%	15%	18%	18%
Aanbodmodel	1.367	1.081	1.349	1.349	56%	50%	56%	54%

Totaal	2.438	2.171	2.392	2.483	100%	100%	100%	100%
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Bron: WoningNet

* In het [RIGO-rapport](#) lag het aantal toewijzingen via het aanbodmodel hoger, als gevolg hiervan lag het aantal toewijzingen via bemiddelingen lager. Dit is het gevolg van een systeemwijziging welke in jui 2019 bij WoningNet heeft plaatsgevonden.

Vervolgens staat hieronder een overzicht van alle toewijzingen via het eerdergenoemde aanbodmodel (Woningnet), maar dan onderverdeeld naar de positie van de uiteindelijke huurder op de selectielijst. In de analyse van de SP wordt ten onrechte de woningen die als "voorrang" bestempeld zijn niet meegenomen in de analyse naar de positie op de selectielijst ook deze woningen worden op basis van positie toegewezen.

Positie	2020	2021	2020	2021
1	298	278	28%	21%
2	133	116	13%	9%
3	89	87	9%	7%
4	69	77	7%	6%
5-9	217	265	21%	20%
10-20	178	284	17%	22%
>20	63	190	6%	15%
Totaal	1.047	1.297	100%	100%

Bron: WoningNet

Een toegewezen woning kan vervolgens op verschillende manier worden bekeken. Zo kan er worden gekozen om eerst de nummer 1 uit te nodigen voor een bezichtiging en wanneer deze afziet van de woning, komt nummer 2 en zo verder totdat de woning wordt geaccepteerd. Omdat dit zorgt voor lange procedures, wordt er veelal gekozen voor groepsaanbiedingen. Dit betekent dat bijvoorbeeld de eerste tien kandidaten van de lijst een uitnodiging krijgen. Hier geldt wel dat nummer 2 pas kan accepteren als nummer 1 heeft geweigerd. Zie verder ook het antwoord op vraag 5, waar toegelicht wordt hoe het kan dat pas bijvoorbeeld de nummer 20 van de lijst de woning uiteindelijk accepteert.

Vraag 2

Hoe was de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2021?

Antwoord 2

Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal 1x in het betreffende jaar gereageerd heeft op het aanbod op WoningNet. Voor het jaar 2019 is dit niet exact aan te geven omdat halverwege dat jaar is overgestapt op een ander systeem bij Woningnet. Hierdoor zijn dubbelstellingen wat betreft actief woningzoekenden onvermijdelijk omdat een woningzoekende zowel in de eerste als tweede helft van het jaar 2019 actief gezocht kan hebben. Onderstaande tabel betreft het aantal woningzoekenden dat actief reageerde op woningen in Utrecht. Het aantal actief woningzoekenden is de afgelopen jaren verder gestegen

Jaar	Actief woningzoekenden
2018	28.206
2019*	32.900

2020	33.329
2021	37.783

Bron: WoningNet

* Rapport RIGO, schatting

Vraag 3

Kunt u aangeven hoe de categorieën 'directe bemiddeling' en 'voorrang' onderverdeeld zijn naar specifieke doelgroepen?

Antwoord 3

Bemiddeling

Hieronder volgt een specificatie van alle bemiddelingen in 2020 en 2021. In 2021 werden er nog 51 nieuwbouwwoningen als bemiddeling geregistreerd om systeemtechnische redenen, terwijl publicatie nog in 2019 in het oude systeem geschiedde. In feite waren dit dus geen bemiddelingen en hebben dus onterecht het vinkje 'bemiddeld' in de data gekregen. Dit is de voornaamste verklaring voor de afwijking van het aantal dat de heer Schipper noemt.

Bemiddelde woningen in het WoningNetsysteem zijn in feite alle woningen die niet zijn verlot en niet regulier via Woningnet zijn aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan woningruil, toewijzing in woongroepen, statushouders. Dit is dan ook niet gelijk aan het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen.

Reden toewijzing	2020	2021
Beheerdersbelang	46	76
City Deal	11	55
Coöptatie	27	99
Doorstroming senioren		1
Dreigende dakloosheid	5	
Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie	2	
Gedupeerden aanbodsysteem	9	3
Groepswonen	7	2
Instroom MO		8
Laatstekansbeleid	6	3
Onbekend	35	42
Overdracht hoofdbewoning	5	4
Particulieren	26	3
Rolstoelwoning	9	6
Sloop/renovatie	38	9
Statushouder	77	149
Uitstroom maatschappelijke opvang	200	142
Woning met zorgvoorziening	34	6
Woningruil	85	80
Totaal	622	688

Bron: WoningNet

Voorrang

Met betrekking tot de voorrangscriteria moet allereerst duidelijk gemaakt worden hoe deze worden vastgelegd. De verhuurmedewerker legt bij elke verhuuring de reden toewijzing (voorrangscriterium) vast. Hierbij maakt hij/zij een keuze uit de sorteercriteria die bij de desbetreffende woning van toepassing waren. Vanzelfsprekend kan de verhuurmedewerker maar één reden kiezen, terwijl er vaak meerdere voorrangscriteria gelden. Immers iemand met een laag inkomen kan ook bijvoorbeeld op basis van leeftijd voorrang krijgen. Daarom is rapporteren op voorrang lastig en moet je terughoudend zijn met conclusies trekken. Het is zeker niet zinvol om een percentage toewijzingen op basis van voorrang te berekenen. Voor de volledigheid hieronder de uitsplitsing naar reden toewijzing (voorrangscriteria) voor de jaren 2020 en 2021.

Reden toewijzing	2020	2021
Urgentie	207	151
Van Groot naar Beter	141	162
Bezettingnorm	45	11
Doorschuiфregeling	7	21
Voorrang op basis van leeftijd	40	9
Inschrijfduur	398	591
Indicatie fysieke beperking	4	18
Indicatie Verzorgd Wonen	8	3
Beroepsvoorrang	2	17
Voorrang lage inkomens	195	314
Totaal	1.047	1.297

Een nuancering bijvoorbeeld bij bovenstaande tabel: er zijn 591 op inschrijfduur toegewezen. Maar het kan best zijn dat er voorrang gold voor 65-plussers en dat er twee huishoudens overbleven van 65+: dan kan de inschrijfduur vervolgens doorslaggevend zijn. Welke reden registreert dan de verhuurmedewerker: voorrang op leeftijd of inschrijfduur?

Hieronder volgt ten slotte nog een uitsplitsing van het aantal toewijzingen (via het aanbodmodel) aan urgenten. Het kleine verschil met het aantal toewijzingen aan urgenten in bovenstaande tabel wordt veroorzaakt door de manier waarop de reden toewijzing wordt vastgelegd, zoals hierboven beschreven.

Soort urgentie	2018	2019	2020	2021
Beroep	19	15	19	3
Dreigend dakloos		0	3	
Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie ¹	2	13		
Financieel	2	1	1	3
Gedupeerd		5	1	1
Hardheidsclausule ²	17	5		

¹ In het nieuwe systeem (vanaf medio 2019) wordt dit gewoon onder de juiste urgentiesoort geregistreerd in plaats van onder een aparte categorie. Daarom komt deze categorie niet meer voor vanaf 2020.

² In het nieuwe systeem wordt hardheid anders geregistreerd. Het is alleen nog niet mogelijk om hier bij toewijzingen op te rapporteren. Voorheen werd de hardheidsclausule als aparte urgentiesoort geregistreerd. Nu wordt bij iedere urgentie vastgelegd of die op basis van de hardheidsclausule is vastgelegd of niet.

Herhuisvesting	16	48	69	32
Mantelzorg	4	3	4	5
Medisch	52	50	34	40
Relationeel	15	9	3	10
Uitstroom maatschappelijke instelling	68	56	79	67
Totaal	195	205	213	161

Bron: WoningNet

Vraag 4

Onderschrijft u onze conclusie dat een aandeel van 60% directe bemiddeling + voorrang haaks staat op de ambitie om juist méér woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden? Betekent dit dat de sociale huursector in de stad volledig is vastgelopen?

Antwoord 4

Wij onderschrijven de gestelde conclusie niet. In de vraagstelling wordt er van uit gegaan dat iemand met een voorrang geen regulier woningzoekende is. Maar toewijzing op basis van inschrijfduur wordt dan ook als voorrang gezien, terwijl dit in feite een regulier woningzoekende is. Veel woningen worden gepubliceerd met voorrangscriteria en vrijwel elke woningzoekende voldoet wel aan één of meerdere criteria (zie ook antwoord vraag 3). Denk bijvoorbeeld aan de voorrang voor lage inkomens. Bijna 63% van de actief woningzoekenden in 2021 behoorde tot de primaire doelgroep. De term voorrang verdient dus nuance. Inschrijfduur is vaak wel degelijk het doorslaggevende criterium, omdat er meerdere (vaak vele) kandidaten aan dezelfde voorrangscriteria voldoen. Wel zien we dat het aantal actief woningzoekenden sneller groeit dan het aantal toewijzingen, zeker ook in 2021. Het gevolg is dat de kans dat een woningzoekende een woning toegewezen krijgt kleiner wordt en neemt de druk op de sociale huurmarkt toe.

Vraag 5

Wat is uw verklaring voor -ondanks de grote woningbehoefte- de hoge weigeringsgraad voor toegewezen sociale huurwoningen: slechts 2,1% van de woningen komt terecht bij de eerste kandidaat, tegen 4,6% bij de 20e kandidaat of hoger?

Antwoord 5

De informatie waarop de analyse van de SP is gebaseerd is bedoeld als verantwoording voor de toewijzing van de individuele woning. Voor het maken van geaggregeerde analyses zijn deze gegevens minder geschikt. De data over de positie bij het antwoord op vraag 1 komen direct uit het systeem van WoningNet en zijn daardoor completer en worden op de juiste manier gepercenteerd. Van elke verhuur via het aanbodmodel wordt weergegeven op welke positie de uiteindelijke huurder stond.

De tabel aan het begin van deze beantwoording is daarom verwarrend. Waar staat '1e kandidaat 47 woningen: 2,09%' staat in feite 'toewijzingen op basis van inschrijfduur aan de 1e kandidaat, waarbij het percentage is berekend over het totale aantal toewijzingen'. Het is nauwkeuriger om bij het berekenen van dit percentage bemiddelingen en loting buiten beschouwing te laten. Kortom, de percentages moeten berekend worden op het regulier aanbod.

Het klopt dat woningen inderdaad vaak worden geweigerd. Voor een deel is dit gedrag te verklaren, het past bij een 'major life event' als een verhuizing. Hoe langer de inschrijfduur, des te kritischer de woningzoekende. Die heeft immers iets te kiezen. Er is een duidelijk verschil met lotingwoningen, waarop vooral jongeren (korte inschrijfduur) en spoedzoekers reageren. Bij lotingwoningen accepteert de 1e kandidaat ook vaker de woning dan bij het aanbodmodel.

Vraag 6

Hoe lang is de gemiddelde mutatieleegstand bij de drie grote Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-ex? Is door het hoge aantal weigeringen de duur van de mutatieleegstand de laatste jaren opgelopen?

Antwoord 6

Onderstaande tabel toont de gemiddelde mutatieleegstand in dagen. De gehanteerde definitie verschilt per corporatie. Algemeen geldt dat leegstand gezien kan worden als het aantal dagen tussen dat een woning leeggemeld is en het moment van verhuring.

Corporatie	2019	2020	2021
Bo-Ex		22	36
Mitros	36	72	48
Portaal	n.b.	n.b.	n.b.

Er zijn verschillende redenen waarom een woning leeg kan staan.

- Leegstand als gevolg van het verhuurproces. Door bijvoorbeeld Covid zijn groepsaanbiedingen in 2020 en 2021 uitgesteld. Het gevolg hiervan is dat het proces van aanbieden langer duurt.
- Woningen kunnen leeg staan omdat gezocht wordt naar een specifieke doelgroep, denk hierbij bijvoorbeeld aan medisch geïndiceerden.
- Leegstand kan ook het gevolg zijn van bijvoorbeeld renovatieplannen.

De toename van het gemiddeld aantal dagen leegstand is niet zo zeer het gevolg van het aantal weigeringen. Het aanpassen van het verhuurproces (van groepsaanbiedingen naar individuele aanbiedingen) gedurende Covid is de belangrijkste oorzaak. Corporaties streven uiteraard na om woningen zo min mogelijk leeg te laten staan.

Vraag 7

Hoe zijn de 390 woningen die door loting zijn toegewezen onderverdeeld naar studentenwoningen en overig? Hoe is de categorie 'overig' geselecteerd voor loting?

Antwoord 7

Via WoningNet worden in principe geen specifiek gelabelde studentenwoningen verhuurd. De huisvestingsverordening geldt niet voor zelfstandige studentenwoningen kleiner dan 30m² als deze met een campuscontract worden verhuurd of in eigendom zijn van een toegelaten instelling. Omdat er geen voorraangsregel voor studenten bestaat, heeft dit geen effect op de selectie en sortering van kandidaten bij loting. De SSH hanteert bij loting wel eerst een voorrang voor jongeren, waaronder vervolgens verloot wordt. Dit kunnen studenten zijn, maar dit hoeft dus niet en studenten worden niet apart geregistreerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen over het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem

21 februari 2022

Gesteld door:

- Tim Schipper, SP

Vragen

De SP fractie heeft onlangs onderzoek gedaan naar de woonruimteverdeling over 2021, om precies te zijn over de periode 30 januari 2021 t/m 30 januari 2022. In die periode kwamen 2251 woningen beschikbaar.

Deze werden als volgt toegewezen:

Directe bemiddeling 764 woningen	33,94%
Loting 390 woningen	17,33%
Voorrang 585 woningen	25,99%
1e kandidaat 47 woningen	2,09%
2e kandidaat 31 woningen	1,38%
3e kandidaat 45 woningen	2%
4e kandidaat 34 woningen	1,51%
5e tm 9e kandidaat 128 woningen	5,69%
10e tm 20e kandidaat 124 woningen	5,51%
20e en lagere kandidaten 103 woningen	4,58%

Naar aanleiding van ons onderzoek hebben wij de volgende vragen:

1. Hoeveel woningen kwamen er in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks beschikbaar in het kader van de woonruimteverdeling en hoe was de toewijzing in aantallen en percentages in die jaren, onderverdeeld naar de categorieën zoals hierboven?
2. Hoe was de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2021?
3. Kunt u aangeven hoe de categorieën 'directe bemiddeling' en 'voorrang' onderverdeeld zijn naar specifieke doelgroepen?
4. Onderschrijft u onze conclusie dat een aandeel van 60% directe bemiddeling + voorrang haaks staat op de ambitie om juist méér woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden? Betekent dit dat de sociale huursector in de stad volledig is vastgelopen?
5. Wat is uw verklaring voor -ondanks de grote woningbehoefte- de hoge weigeringsgraad voor toegewezen sociale huurwoningen: slechts 2,1% van de

7

woningen komt terecht bij de eerste kandidaat, tegen 4,6% bij de 20e kandidaat of hoger?

6. Hoe lang is de gemiddelde mutatieleegstand bij de drie grote Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-ex? Is door het hoge aantal weigeringen de duur van de mutatieleegstand de laatste jaren opgelopen?
7. Hoe zijn de 390 woningen die door loting zijn toegewezen onderverdeeld naar studentenwoningen en overig? Hoe is de categorie 'overig' geselecteerd voor loting?



Tijdelijk huren wint aan populariteit bij verhuurders: "Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven"

Praktijkverhaal | 05-07-2021

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

Waarom is Wet doorstroming huurmarkt ingezet?



Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK. Bron: privéfoto

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

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

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

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

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

Wat kunnen we in de toekomst verwachten rondom tijdelijke huur?

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

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

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

Wat kunnen huurders en verhuurders verder doen?

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

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

Bron:

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

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020
Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

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

Vooraf

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

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

Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

Knelpunten in de huidige wet- en regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving

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

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

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

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

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

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

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

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

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

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

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

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

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

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

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

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

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

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

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

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

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

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

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

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afsluiting

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

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

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

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

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

Hoogachtend,

Paul Tholenaars



Directeur

Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte¹ (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de verhuur aan jongeren. Dit model is gebaseerd op het Aedes model-huurcontract zelfstandige woonruimte.

Bij enkele bepalingen zijn voetnoten geplaatst met een nadere toelichting. 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 Jongeren zelfstandige woonruimte is ontwikkeld door VSBTR Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte (juli 2016)
Onderwerp: VSBTR Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31
2/6

Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte

De ondertekendenden:

De statutair gerechtigd en aanhoudende 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',

OVERGEGEN HET VOLGENDE:

- Huurder is een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW. Onder een jongere wordt verstaan een persoon die nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt;
- Deze overeenkomst is van tijdelijke aard;
- De verhuurder kan² de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c jo. 274c BW opzeggen, maar niet eerder dan tegen een datum gelegen vijf jaren³ na ingangsdatum van deze huurovereenkomst;
- Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte;⁴
- Bij het einde van deze huurovereenkomst heeft huurder oem recht op vervoegende woonruimte en/of een tegemoetkoming in de verhuus- en inrichtingskosten.⁵

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde
Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan de nr. ... te inclusief onroerende aanhoorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhoorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik

² De verhuurder is verplicht niet verplicht van op te zeggen de grond van de ingangsdatum. Als de verhuurder het gebruik wenst te maken van de grond, dan dient te worden opgezegd tegen het einde van de persoonlijke termijn van vijf jaren of tegen het einde van de eventueel verlengde termijn. Nadan kan de verhuurder namelijk niet meer op grond van de ingangsdatum opzeggen. De huurovereenkomst kan, met inachtneming van de wettelijke vijf jaren (of eventueel zven bij verlenging) zijn verstreken.

³ Op grond van artikel 7:274c lid 4 van het Burgerlijk Wetboek kunnen partijen vdr het verstrijken van de genoemde termijn overeenkomen dat de huurovereenkomst kan worden verlengd. In dat geval kan niet eerder worden opgezegd dan tegen het einde van de overeengekomen verlengstermijn.

⁴ Op grond van de Huurwetgeving 2014 dient de gemeenteadie in de huurvestigingsverordening te bepalen. Voor de verhuurder is het van belang dat de huurder de inschrijving van een jongere als

⁵ De verhuurder is niet verplicht bij te dragen in de kosten die de verhuurder voor de huurder met zich meebrengt. Wel kan de verhuurder de huurder aansprakelijk stellen voor de kosten van de verhuurder. Het bedrag van de tegemoetkoming op grond van artikel 7:274 lid 2 BW om in aanmerking te komen voor een woning niet vervalt.

⁶ Een jongerencontract is ook mogelijk voor onzelfstandige woonruimte.

Paraaf huurder:

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

- 2.1 Het gehuurde is bestemd voor jongeren.
- 2.2 Het gehuurde is voorts uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.⁶
- 2.3 Na beëindiging van deze huurovereenkomst zal verhuurder de woonruimte opnieuw verhuren aan een jongere, dan wel student als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW, dan wel een promovendus als bedoeld in artikel 7:274e lid 2 BW.

Artikel 3 De huurperiode

- 3.1 De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij verhuurder gebruik maakt van de opzeggingsgrond zoals in lid 2 van dit artikel bedoeld.
- 3.2 De verhuurder kan de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c, jn. 274c BW opzeggen, maar niet eerder dan tegen een datum gelegen vijf jaren na ingangsdatum van deze huurovereenkomst.

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 €

⁶ Bespreekt kan hier als beperking worden opgenomen dat het gehuurde slechts bestemd is voor bewoning door 1 persoon.

- c. waterverbruik €
- d. huismester / buurtcomité / flatwacht €

- e. elektra gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen €
f. servicepakket huurdersonderhoud €
g. glasfond €
h. ontoppingsfond €
i. beheer- en administratiekosten €
j. €
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 onderrekening van dit contract betaalt huurder:

- a. administratiekosten: €
b. de huurprijs en het voorschot met betrekking tot de kosten voor autovoorzieningen 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 de halve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die mate.

Paraf: huurder:

zijn dit beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.

Artikel 9 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

9.1. Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. van verhuurder van toepassing.

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 spelregels / het spelreglement / het huishoudelijk reglement;⁷
- 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 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. 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.

Paraf: huurder:

Aan: Internetconsultatie Ministerie Binnenlandse Zaken

Utrecht, 5 oktober 2021

Onderwerp: Regeling tijdelijke huurcontracten wezen

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

Sub-onderwerp (ingewikkelde oplossing, zie Nederland):

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

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

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

Aan: Internetconsultatie Ministerie Binnenlandse Zaken

Utrecht, 12 januari 2022

Onderwerp: Wijzigingen van de Huisvestingswet 2014

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>)

Sub-onderwerp:



Bron: DUB Utrecht, cartoon Niels Bongers, 21 maart 2013

ENIGE JAREN LATER

***Nee, deze keer niet wegens het campuscontract,
maar wegens de nieuwe eigenaar.***

***Nieuwe eigenaar leerde ineens
de mogelijkheden van 'dringend eigen gebruik' en 'tijdelijke contracten' kennen.***

Afspraken blijken ineens geen afspraken meer te zijn.

***Woningwet, Overlegwet en huisvestingsverordening sinds wanneer gelden
die ook voor mij als verhuurder!? Sinds wanneer is de cowboy-tijd voorbij?***

***Duidelijk was het teveel gevraagd om
vooraf met de (zittende) huurders te overleggen.***

Duidelijk een gemiste kans.

Zeker toen met de huurders geen goede afspraken werden gemaakt.

***Laat het eens een keer niet alleen om het geld gaan,
maar om de mensen.***

***Hoe heeft het toen toch kunnen gebeuren dat de huurders zo in de steek zijn gelaten,
als het maken van winst voor deze verhuurder niet de kerntaak is,
maar wel het resultaat is.***

Flex is hip, flex is leuk, maar niet voor mij.

Ik wil gewoon een (betaalbaar) dak boven bij hoofd.

Niet tijdelijk maar vast.

Dit is wat bij veel jongeren en starters leeft.

Is dit teveel gevraagd!?

internetconsultatie Ministerie BZK - Wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 - Hopmans

1/167