

Consultatie “Wet tijdelijk huren”

Naar aanleiding van uw uitnodiging om te reageren op de concepttekst “Wet tijdelijk huren” dit bericht.

In het bijzonder ben ik verheugd met het **wetsartikel 208ha** “De artikelen 271, eerste lid, 274 en 274a tot en met 274g van Boek 7 zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van die artikelen zijn gesloten.”

Waarom?

Omdat vele huurders met een contract voor onbepaald tijd door enkele verhuurders gedwongen zijn tot

1. het accepteren van een *campuscontract* of *campusclausule*. M.a.w. je huurcontract wordt hiermee een tijdelijk contract, of
2. te vertrekken.

Via misleiden, bedreigen en intimidaties.

Via selectief de wet te laten uitleggen door kantonrechters. Minister sprak niet voor niets over misbruik en dat het oprekken van de wet iets ongewenst is.

Dit misbruik zou niet aan de orde zijn als deze verhuurders zich hadden gehouden aan wat ik las in de concept MvT¹. Ondanks deze wetenschap bij deze verhuurders gaan deze verhuurders momenteel gewoon door om door de kantonrechter de huurbeëindigingsdatum vast te laten stellen.

Dergelijk persisterend gedrag van deze verhuurders sluit ik in de toekomst niet uit. Ook niet na de wetswijziging. Voor hen staan de huurders absoluut niet op de eerste plaats; feitelijk interesseert het hen niet.

Zij weten heel goed, dat de uitleg uit Haag over *campuscontracten* is:

Iedereen mag na zijn of haar studie in de studentenwoning of studentenkamer blijven wonen, tenzij hij of zij een campuscontract heeft afgesloten.

Het campuscontract/de regeling geldt alleen voor huurovereenkomsten die op of na 15 juli 2006 zijn opgesteld.

Alleen dit komt hen niet uit. Ze maken in mijn ogen gewoon *misbruik van recht* door dan toch een rechtszaak te beginnen. De wetgever is glashelder. De rechter heeft geen keuze om te kijken wat in het huurcontract staat, maar negeert dit blijkbaar gewoon. Zo wordt de wet wel oprekt. Zo stelt een contract weinig voor. Zo stelt rechtszekerheid niets voor. Zo stelt dwingend recht niets voor, waardoor bepaald wordt dat nimmer het huurcontract in het nadeel van de huurder mag worden uitgelegd.

Feitelijk moet voorkomen worden, dat überhaupt een verhuurder kans maakt bij de rechter om iemand te laten vertrekken wegens “*dringend nodig voor eigen gebruik*”, als niet aan alle voorwaarden zijn voldaan.

Bij het aangaan van het contract moet voor de huurder klip-en-klaar duidelijk zijn, dat het om een tijdelijk huurcontract gaat en dat hij weet wanneer hij moet vertrekken. Niet opgenomen in een aparte *clausule*, maar in het huurcontract zelf.

Ook zou het heel prettig zijn, dat op een bepaald moment ieder tijdelijk huurcontract automatisch een contract voor onbepaalde tijd wordt, omdat je niet een eeuw later alsnog op straat gezet kan worden, omdat je ooit in je vorige leven ooit een tijdelijk huurcontract had getekend.

¹ “Uit de evaluatie *campuscontracten* (...) blijkt dat de verhuurders veel gebruik maken van het *campuscontract*: gemiddeld bij 80% van de studentenwoningen, een percentage dat nog toeneemt omdat het **campuscontract alleen bij nieuwe verhuringen toegepast kan** [en dus mag] **worden**.”

Als in het contract staat dat het een huurcontract voor onbepaald tijd is, dan mag de rechter niet langer als legitiem argument accepteren

- U hebt de woning als student gekregen,
- U bent geen student meer,
- Uw kamer is niet voor U bestemd,
- U mag daar niet langer wonen,
- U behoort niet (langer) tot de (nieuwe) doelgroep,
- U woont in een studentenwoning,
- U woont op een studentencomplex,
- het is ooit gebouwd voor het huisvesten van studenten,
- ooit heb je een *campuscontract* getekend,
- e.d.

De rechter moet de wet niet langer kunnen oprekken. De rechter moet gewoon het dwingend recht toepassen. Afspraak is afspraak. Contract is contract. Het gaat wel om het dak boven iemands hoofd.

Uitsluitend wegens renovatie moet de verhuurder, zeker als hij er niet zelf wil gaan wonen, nog beroep kunnen doen op “dringend nodig voor eigen gebruik”. Dit begrijpt iedereen. Op dat moment behoort geen enkele huurder tot een specifieke doelgroep.

Ander probleem.

In MvT valt te lezen “dat in de huurovereenkomst moet zijn bepaald dat de woonruimte na het vertrek van de zittende huurder aan een huurder van dezelfde (of vergelijkbare) doelgroep zal worden verhuurd.”

Ik vrees, dat wat nu gebeurt met het toelaten van promovendi in *campuswoningen*, die eerst uitsluitend gehuurd kunnen worden door studenten, later herhaald wordt. De (studenten)huisvesters bedenken dan weer een nieuwe doelgroep voor de *campuswoningen*.

Zeker als het een verhuurder is, die bijna al haar woningen heeft ingezet als *campuswoning*, dan is dit heel begrijpelijk.

In Utrecht is dit in ieder geval het geval. Zo'n 13.000 woningen die deze verhuurder aldaar beheert worden door haar bijna uitsluitend nog verhuurd met een *campuscontract c.q. campusclausule*.

In ieder geval is bij deze verhuurder de norm tijdelijk huren.

Ik lees dat dit niet de norm is, die de minister voor ogen staat. Dus een legitieme gedachte: is deze verhuurder niet te ver gegaan?

Met wat rond de *campuscontracten*^[2] tot nu toe heeft gespeeld stopt het niet.

² Waarbij het bezigen van het woord *student* steeds het sleutelwoord is (geweest) om begrip te krijgen bij anderen, voor wat de verhuurders DUWO en SSH Utrecht allemaal aan het doen zijn.

Bij DUWO gaat het nu nog om 18 huurders in Delft en nog slechts om 13 huurders in Amstelveen. Bij SSH Utrecht gaat het slechts om 4 huurders. Met dergelijke aantallen los je echt niet het vermeende kamertekort op. Dit begrijpt iedereen.

Verder heeft SSH Utrecht al zo'n **2.228 sociale huurwoningen onttrokken aan de reguliere woningvoorraad** om deze zeer lucratief en niet alleen aan studenten te gaan verhuren. Vanzelfsprekend verhuren op tijdelijke basis (=het zogenaamd *short stay* verhuur).

Zo creëer je wel schaarste en zo kun je woekershuren (blijven) vragen aan *reguliere* huurders en zo kun je met het toepassen van *campuscontracten* 20% hogere huuropbrengsten binnenhalen. Het is maar dat U dit weet. Ik verzin dit niet. Dit is wat DUWO bij het werven van investeerders zelf in wervingsbrochures laat opnemen.

Wat DUWO en SSH Utrecht doen zijn gewoon uitwassen van iets goeds. Gelukkig maar.

SSH Utrecht sprak niet voor niets in 2002 over haar grote bijdrage aan soms zeer onconventionele voorstellen om het zogenaamde extreme kamertekort op te lossen. Voorstellen die in die jaren zijn besproken met de toenmalige staatssecretaris. Het enige waar deze verhuurder SSH Utrecht niet aan dacht, was te stoppen met het onttrekken van kamers nodig voor haar primaire doelgroepen.

Uitwassen die wortel konden schieten, **nadat verhuurders vanaf 1 juli 1997 zelf het huurbeleid mochten gaan bepalen.** Dit is mij wel duidelijk geworden ondertussen.

Na de invoering van de wetgeving begint vast en zeker een nieuwe lobbyronde.

Het doet echt wel wat met je, als het huurcontract is opgezegd en als je iedere dag hierna met angst en beven een dagvaarding afwacht.

Wat het met je kan doen, daarom **twee recente voorbeelden.**

Een groep van 32 bewoners die ineens 'illegaal' wonen.
'Illegaal' wonen in wat ooit als bejaardenhuis is gebouwd.

Maar met wat te roepen over 'U kunt dakloos worden' bezorg je een grote groep (zeer) kwetsbare ouderen angst. Dit voorjaar ging het om een groep (hoog)bejaarden uit de gemeente Wageningen.

De volgende keer kan het dan gaan om een andere gemeente en dan kunnen het familieleden van U of misschien zelfs Uw ouders zijn, die het slachtoffer worden van dergelijke *lariekoek* en *klatskoek* en die niet langer van een onbezorgde oude dag kunnen genieten. Is dit wat wij als samenleving willen?

Natuurlijk hoopt de verhuurder niet, dat jij als huurder aankomt met wat door de wetgever is bepaald^[1].

Soms schrijft of beweert een advocaat ook maar wat. Soms heeft hij geluk. Soms krijgt hij de rechter mee. En soms niet.

Voor hem is het een spel, voor de huurders een regelrechte ramp. Dit begrijpt iedereen, die

Want welke nieuwe huurder zal in dit bejaardenhuis een woning gaan huren, als hij of zij het risico loopt "op termijn kan het zo zijn, dat U moet 'oprotten' en U zult gescheiden van Uw partner elders moeten gaan wonen"^[3]. Niemand zit daarop te wachten.

Het begin van een ander *woeker*-drama (=de geboorte van een tweede parlementaire enquête woningcorporaties), maar dan wel over de hoofden van de huurders. Zoals DUWO als SSH Utrecht hebben naar mijn mening duidelijk blijk van gegeven, dat zij niet weten om te gaan met die (beleids)vrijheid.

³ (<http://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/scheiden-van-hoogbejaarde-echtparen-door-kabinetsbeleid>) (5 juni 2014)

Wageningen "**scheiden van hoogbejaarde echtparen door vermeend kabinetsbeleid**" (mei 2014)

Terwijl de wetgever in Den Haag glashelder is. Zij had eerder bepaald, dat:

Besluit van 25 oktober 2002, houdende hernieuwde vaststelling van de aard, inhoud en omvang van de zorg waarop aanspraak bestaat ingevolge de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten en wijziging van andere besluiten in verband daarmee (Besluit zorgaanspraken AWBZ)

(....)

Artikel 9

1. *Verblijf omvat verblijf in een instelling met samenhangende zorg bestaande uit persoonlijke verzorging, verpleging, begeleiding of behandeling, voor een verzekerde met een somatische, psychogeriatrische of psychiatrische aandoening of beperking of een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke handicap, indien die verzekerde aangewezen is op een beschermende woonomgeving, een therapeutisch leefklimaat of permanent toezicht.*

2. *Op verblijf bestaat slechts aanspraak indien de verzekerde meer dan drie etmalen per week daarop is aangewezen.*

3. **De echtgenoot** van een persoon met een somatische of psychogeriatrische aandoening of beperking die op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in het Zorgindicatiebesluit in een instelling verblijft, **heeft aanspraak op verblijf in dezelfde instelling. Hij behoudt aanspraak op verblijf in die instelling**

di 13 mei 2014, 10:17 | lees voor

Wageningen haalt zonodig echtparen uit elkaar

WAGENINGEN - De gemeente Wageningen gaat echtparen die in verzorgingstehuis Dennenrust wonen uit elkaar halen, als een van de partners nog in staat is om voor zichzelf te zorgen. Dat bevestigt de gemeente dinsdag. Wageningen wil minstens 32 van de 68 bewoners dwingen te verhuizen omdat ze geen recht hebben op een plek in een verzorgings- of verpleeghuis.

Burgemeester Geert van Rumund maakte maandag bekend dat de tientallen bewoners uiterlijk op 1 oktober vertrokken moeten zijn. „Het is schrijnend, maar een gevolg van de Nederlandse wetgeving”, stelt hij.

De plaatselijke VVD-fractie eiste dinsdag opheldering. „Hier wordt een bureaucratisch geschil over de hoofden van een kwetsbare groep ouderen uitgespeeld”, aldus de partij.

De stichting Jah-Jireh Woonzorg kocht het bejaardenhuis vorig jaar om er oudere Jehova's getuigen te laten wonen. Het oogmerk is dat deze speciale groep in eigen kring elkaar een goede oude dag bezorgt. De gemeente stelt dat „deze sympathieke woonvorm” van harte welkom is in Wageningen, maar niet in Dennenoord. Volgens het bestemmingsplan mogen daar alleen ouderen wonen die afhankelijk zijn van zorg en die niet meer zelfstandig zijn.

Van Rumund: „Het is erg vervelend, maar een gevolg van bezuinigingen op de zorg. De criteria om in een verzorgingstehuis te mogen wonen zijn aangescherpt en wij moeten ons aan de wet houden. Dat dit tot schrijnende situaties leidt, is onvermijdelijk.”



Sporten is een wondermiddel tegen eenzaamheid van ouderen

Foto: Corbis



Foto: ONBEKEND

na het overlijden van zijn echtgenoot dan wel na het vertrek van zijn echtgenoot naar een andere instelling.

Dankzij zeer adequaat optreden van de staatssecretaris kregen de bedreigde huurders zekerheid over het wel of niet moeten 'oprotten'. Standaard is het in de Eerste en Tweede Kamer bijna altijd nog zo, dat eventuele nadelige gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving eerst van toepassing wordt op nieuwe gevallen en zeker niet op bestaande gevallen.

Ander voorbeeld

Op welke wijze de burgemeester van Utrecht reageerde toen in opdracht van de staatssecretaris een uitgeprocedeerde asielzoeker (=illegaal) op straat werd gezet.



Lauras **aromn**ur
wint prijs en wordt
echt gebouwd

Utrecht US en
Hoog Catharijne
risicogebieden



Het
spel
is uit

zaterdag 27 september 2014

P.22

P.23

P.29

Wéér conflict met WVD

Utrecht botst met rijk over verwijderden asielzoeker

UTRECHT | Utrecht moet er rekening mee houden dat staatssecretaris Teeven (VVD) meer asielzoekers tegen de zin van burgemeester Van Zanen uit het asielzoekerscentrum (azc) in de wijk Oog in Al zet.

MATHJUS STEINBERGER

„Staatssecretaris Teeven heeft elke plek in de asielzoekerscentra hard nodig door de hoge instroom van vluchtelingen uit Syrië”, zegt zijn woordvoerder Cyntha van Gorp. „Ontstanningen gebeuren idealiter niet, maar als het nodig is, dan is het nodig.”

Het passen van een burgemeester komt zelfden voor

Teeven zelf de politie de opdracht mee te werken. Het passeren van een burgemeester komt zelden tot nooit voor.

Het linkse stadsbestuur in Utrecht komt geregeld in conflict

met VVD-bevindslieden. Teeven is ook tegen de noodopvang die de stad biedt aan illegalen. Minister Opstelten blokkeert de oprichting van een gedoopte wijkwkeerij. Utrecht is op haar beurt fel tegen de verbod van de snelweg A27 bij Amelsweerd die minister Schuitz van Haagen voorberedt.

De Utrechtse politiek heeft al jaren de afspraak dat uitgeprocedeerde asielzoekers niet op straat worden gezet zonder dat er zicht is op onderdak. Die voorkomt dat mensen op straat gaan zwerven of in de criminaliteit belanden, is de redenering.

‘Ernstig’

Van Zanen noemt de uitzetting ernstig. „Ik heb begrip voor de staatssecretaris die plekken nodig heeft voor Syriërs. Maar als burgemeester ga ik over de openbare orde en moet daarover verantwoordelijkheid af-



▲ Burgemeester Van Zanen: ik ga over de openbare orde.
FOTO SHOOT CAREMAN



▲ Staatssecretaris Teeven: Als het nodig is, dan is het nodig.
FOTO ANP/MARILYN BEEMAN

leggen aan de gemeenteraad. Als ik beoordeel dat de uitzetting ongevoerd moet worden, doe ik dat niet zonder reden.”

Teeven is daar niet van onder de indruk. „De staatssecretaris en niet de burgemeester is verantwoordelijk voor uitvoering van de Vreemdenwet”, zegt zijn woordvoerder Van Gorp. „Over deze uitzetting is veel gesproken met Utrecht en op een gegeven moment moet er wat gebeuren.”

Van Zanen heeft gisteren contact

opgenomen met deskundigen en andere burgemeesters over de bijzondere beslissing van Teeven. De uitkomst wil hij niet kwijt.

De Somalier kan niet terug naar zijn thuisland en is opgenomen in de noodopvang. Anne-Elis Jansen van Vluchtelingenwerk zegt dat de ontstanning onrust veroorzaakt in het azc in Oog in Al. „Er zijn meerdere mensen die volgens de overheid geen recht meer hebben op opvang. Ze vrezen ook uitzetting.”

un:reageren@ad.nl

LIJSSSELSTEIN Waarschuwing voor dierenbeul

In Lissestein is mogelijk een dierenruiter actief. In de omgeving van de Penningkruid is gebakken spons gevonden. De politie waarschuwt eigenaren van honden goed op te letten. De spons wordt meestal gebakken in vette jus en hink zout gemaakt. Dieren die dit eten, krijgen dorst en drinken zich vol, waarbij de spons uitzet. Honden kunnen daar dood aan gaan.

ZEIST Asielkinderen naar opvang in Zeist

In Zeist komt per 1 oktober een tijdelijke, kindvriendelijke opvang voor gezinnen met minderjarige kinderen en alleenstaande minderjarige vreemdelingen die het land niet in mogen. Zij hoeven dan niet meer naar reguliere opvangstrata of grenscentra. Staatssecretaris Teeven heeft dat bekendgemaakt. Volgend jaar komt er op Kamp Zeist een definitieve voorziening. Het gaat om gezinnen met minderjarige kinderen van wie het asielverzoek is afgewezen of die niet meewerken aan terugkeer naar hun land.

ZEIST

Wat is er verder nog aan de hand in Utrecht, maar dan met 'legalen'.



Niet-illegalen raken ook “bed, brood en bad” kwijt in Utrecht

Complimenten voor het accuraat optreden van onze burgervader, want niemand hoort op straat.

Maar dit is niet de enige groep asielzoekers (lees: vluchtelingen) die in Utrecht wordt bedreigd met een huisuitzetting.

Alleen wat ik niet begrijp, dat er nauwelijks een rimpel in de *media*-vijver ontstaat, als een van de grote woningcorporaties in Utrecht (meer dan) 1.150 huurders dwingt ‘op te rotten’, als het niet direct is, dan op korte termijn. Iets waar deze verhuurder al vele jaren mee bezig is.

Oprotten niet op basis van een *campuscontract* (=het zgn. *doelgroep*-huurderscontract). Oprotten niet op basis van een (kamer)tekort, want bij (structurele) leegstand kun je niet van een tekort spreken. Evenmin is er sprake van een tekort, als je een generaal pardon afkondigt voor tenminste 1.171 huurders met tijdelijke (*campus*)contracten. Oprotten niet omdat deze 1.150 huurders iets fout hebben gedaan, maar puur om een gekoesterde wens van deze verhuurder uit te laten komen. Oprotten écht niet om plaats te maken voor studenten. Het is pure misleiding, als deze verhuurder beweert de woning “*dringend nodig heeft voor eigen gebruik, bestaande uit het verhuren aan een student*”. Zeker als de lezer weet, dat deze verhuurder in diverse rechtszaken zelf zwart op wit heeft aangegeven, dat zij die woningen wil verhuren aan zowel studenten als niet-studenten.

Oprotten valt steeds moeilijker uit te leggen. **Toch willekeur!?**

Het zal bij velen vragen oproepen, als de lezer weet, dat **onder deze groep huurders o.a. oorlogsvluchtelingen zitten, die wederom hun enige thuis dreigen te verliezen.**

Wederom verliest een groep mensen eerst hun ‘bed en bad’ en later het ‘brood’ in Utrecht?

Het gaat hier niet om uitgeprocedeerde afgewezen asielzoekers.

Het gaat hier niet om illegalen.

Het gaat hier niet om ongewenste personen.

Ik hoef niemand te vertellen wat iemand doormaakt, die de oorlog echt heeft meegemaakt en die voor zijn leven had te vrezen, die nu dit weer mee moet maken. Nu dreigt hij weer zijn woning te verliezen. Hij moet het hierna zelf maar uitzoeken, dat kan de uitkomst worden.

Dit is een van de uitwassen van het misbruik voortkomend uit de *campuscontracten*-wetgeving.

Mogelijk dat in deze kwestie net zo accuraat geacteerd kan gaan worden.

**Een oorlogsvluchteling doe je dit niet aan.
Een oorlogsvluchteling gooi je niet op straat.**

Zeker, als U weet dat deze huurders het moeten opnemen tegen een verhuurder met haar 17 huurrecht advocaten, die er geen enkel probleem mee heeft om ‘onderonsjes’ te hebben met de rechtbank.

Niemand wil dit geloven.

Helaas dit is wel waar.

Zoiets roept een naar gevoel op. Het is net of de uitkomst van de rechter al vastligt ook al heb je als huurder niets fout gedaan. Natuurlijk is de algemene gedachte: de verhuurder stapt niet zomaar naar de rechter; de huurder moet dan wel iets fout hebben gedaan; helaas, dit is niet het geval, want dan zou je begrijpen wat zij doet.

Het heeft dan meer weg van een showproces.

Zeker als de inbreng van de verhuurder bij de rechters een opeenstapeling is van aantoonbare leugens, larioek en kletsboek.

BIJLAGE: “dringend nodig voor eigen gebruik”, een groot misverstand

Trouwens, SSH Utrecht verhuurt echt niet alleen maar aan studenten. Als het aan haar ligt, moet iedereen dit wel geloven.

ssh
short stay

Home | About SSH Short Stay | Log in | Register | Autoriseren | Accommodations | Contact | Faq

I'm looking for accommodation | I'm a tenant | SSH

News | about ssh short stay

About SSH Short Stay | For English, see below

SSH Partner EYOF | **Direct Aanbod**
Bent u op zoek naar tijdelijke woonruimte of zoekt u tijdelijke woonruimte voor uw werknemer of stagiair? SSH Short Stay heeft een uitgebreid aanbod aan gemeubileerde kamers en appartementen in Utrecht, Tilburg, Maastricht en binnenkort Rotterdam. Er is geen wachtlijst! Voor beschikbare accommodatie klik op direct offer.

Private owners | **Gereserveerde huisvesting**
Studenten en medewerkers van verschillende onderwijsinstellingen in Utrecht, Maastricht, Tilburg en binnenkort Rotterdam kunnen gebruik maken van huisvesting die speciaal voor hen is gereserveerd door verschillende onderwijsinstellingen. Na toelating tot de faculteit kunnen deze gasten zich registreren via onze website en op zoek gaan naar een kamer of appartement.

Real estate | **Algemeen**
Short Stay is een business unit van studentenhuysvester SSH, dé studentenhuysvester van midden-Nederland. SSH Short Stay is gespecialiseerd in de verhuur van gemeubileerde woonruimte. Short Stay heeft een bredere doelgroep dan SSH, we huisvesten niet alleen internationale studenten. Iedereen die tijdelijk onderdak zoekt vanwege bijvoorbeeld studie, vakantie, scheiding of werk kan terecht bij Short Stay.

→

ENGLISH

Direct Offer

Bron: http://www.sshxl.nl/shortstay/cm/about_ssh_short_stay/about_ssh_short_stay.html
1 oktober 2013 & 15 december 2013

“Iedereen die tijdelijk onderdak zoekt vanwege bijvoorbeeld studie, vakantie, scheiding of werk kan terecht bij Short Stay” kan dus terecht bij SSH Utrecht.

In jip-en-janneke taal kun je dit toch niet anders lezen als “iedereen van jong tot oud kan bij SSH tijdelijk terecht voor onderdak”,
of wil iemand soms beweren, dat de bewoners dit moeten lezen als “uitsluitend studenten kunnen bij SSH tijdelijk terecht voor onderdak”.

Je moet wel over een ongelooflijke fantasie beschikken om dit te geloven.

Hoeho behoren de zes(tig) SSH-huurders en al die andere SSH-huurders met een huurcontract zonder *campusclausule* niet tot de doelgroep SSH?

Vraag nu: Kan iemand dit uitleggen?

‘Wanneer stopt SSH Utrecht er eens mee met wat zij doet?’ is in mijn ogen dan een terechte vraag, want het is steeds onduidelijker waarom SSH Utrecht doet wat zij doet.

Je kunt wel van alles schrijven over de *business unit Short Stay*, maar hoe het precies in elkaar daarvoor bestaat in mijn ogen geen misverstanden.

Een simpele blik in het *handelsregister* zegt in mijn ogen genoeg.

Het is niet voor niets, dat de SSH met haar 17 huurrecht advocaten al meer dan een jaar hierop geen antwoord heeft kunnen geven. Trouwens, ook niet op allerlei andere vragen.


BIJLAGE: “dringend nodig betaalbare woningen voor studenten”

Het kan toch niet zo zijn, dat de verhuurder een woning van zo'n **57m²** aan een **student** kan toewijzen. Recentelijk gebeurt.

Trouwens, welke student kan dit bedrag van **€736,80 per maand** betalen?

Welke student kan zich dit permitteren? Zeker na invoering *leenstelsel*.

< terug naar het overzicht Delen: [f](#) [t](#) [in](#) [✉](#) [📄](#)



Esdoornstraat 14 K22
3551AJ UTRECHT
[Kaart](#) [Street View](#)

€ 736,89 p.m. (reageren kon tot 27-10-2014 00:00)

Gesloten

Overzicht Kenmerken Foto's en plattegronden Etage

Omschrijving
9 medebewoners. Eigen keuken, douche en toilet gemeenschappelijk. Huur is inclusief water, verwarming en elektra. Let op campusclausule en geen huurtoeslag. Als je reageert let ook op de huurprijs!!

Beschikbaarheid
Vanaf 17 november 2014 beschikbaar.

Kenmerken

Type	kamer stadspand
Oppervlakte totaal	57 m²

SSH website informatie, 25 oktober 2014

Toewijzing buiten de normale wachtlijsten van Woningnet om.

BIJLAGE: “geen kamer te krijgen”

Door slim te verhuizen kan een relatief jonge huurder hierna snel binnen het wooncomplex doorverhuizen. Hiermee wordt wel de lange wachtlijst omzeild. De oudere huurder krijgt feitelijk geen kans meer.

Diverse gevallen ondertussen meegemaakt, dat de nieuwe huurder maximaal 1 à 2 jaar op het bewuste wooncomplex woont en **op deze manier via het intern doorverhuizen feitelijk voordringt**. Allemaal buiten Woningnet om.

En dankzij de huurtoeslag nauwelijks meer kwijt is, dan op de (veel te) kleine kamer, die niemand wilde hebben. Iets dat men voor die korte periode voor lief heeft genomen. Vaak wist men toen al, dat het tijdelijk was.

Verhuurder SSH Utrecht is absoluut niet open en transparant over het toewijzingsbeleid.

Als de kamernood zo extreem is als verhuurder SSH Utrecht iedereen wil doen geloven, waarom bereiken mij dan signalen dat **veel van de ouders van de huurders van SSH Utrecht gewoon woonachtig zijn in de stad Utrecht**.

BIJLAGE: het fabeltje over de wachtlijsten

Hoe groot zijn de wachtlijsten bij verhuurder SSH Utrecht.

Enkele voorbeelden.

Afkomstig website SSH.

Ina Boudier-Bakkerlaan 45 K1096 UTRECHT - kamer groot complex - hospiteren	Woonruimte: 12 m ² Gem ruimte: 31 m ²	Bruto: € 249,53 Netto: € 176,81	10-11-13 -	52 / 08-01-2013
Ina Boudier-Bakkerlaan 197 K1712 UTRECHT - kamer groot complex - hospiteren	Woonruimte: 14 m ² Gem ruimte: 14 m ²	Bruto: € 278,53 Netto: € 196,46	10-11-13 -	49 / 19-10-2012
Van Liefandlaan 42 K22 UTRECHT - kamer groot complex - hospiteren	Woonruimte: 14 m ² Gem ruimte: 15 m ²	Bruto: € 286,24 Netto: € 220,01	06-11-13 -	28 / 27-03-2013
Willem Schuylenburglaan 19 K02 UTRECHT - kamer groot complex - hospiteren	Woonruimte: 14 m ² Gem ruimte: 6 m ²	Bruto: € 260,94 Netto: € 192,52	03-11-13 -	1 / 27-08-2013

Inschrijving 27 augustus 2013 => nieuwe huurder per 3 november 2013.

Amper één maand na inschrijving.

Adres	Oppervlakte	Huur	Ingang	Reacties / Toe-gewezen aan inschrijfdatum
Warande 73 K309 ZEIST - kamer groot complex - hospiteren	Woonruimte: 15 m ² Gem ruimte: 31 m ²	Bruto: € 314,06 Netto: € 245,52	17-11-13 -	31 / 09-06-2013
Warande 23 K089 ZEIST - kamer groot complex - hospiteren	Woonruimte: 15 m ² Gem ruimte: 31 m ²	Bruto: € 315,86 Netto: € 245,52	11-11-13 -	32 / 04-12-2012
Warande 145 K515 ZEIST - kamer groot complex - hospiteren	Woonruimte: 15 m ² Gem ruimte: 31 m ²	Bruto: € 314,26 Netto: € 245,52	04-11-13 -	12 / 27-08-2013
Warande 132 K480 ZEIST - kamer groot complex - hospiteren	Woonruimte: 15 m ² Gem ruimte: 25 m ²	Bruto: € 326,50 Netto: € 255,37	02-11-13 -	24 / 09-05-2013

Inschrijving 27 augustus 2013 => nieuwe huurder per 4 november 2013.


Inschrijving 13 september 2013 => nieuwe huurder per 22 november 2013.

Inschrijving 28 september 2013 => nieuwe huurder per 15 november 2013.

Inschrijving 5 oktober 2013 => nieuwe huurder per 30 oktober 2013.

COMMENTAAR: Hier hebben wij het wel over het piekmoment van het jaar. Start van een nieuw studiejaar.

BIJLAGE: “wat voor contract teken ik nu werkelijk?”



Schermerslaan 111
3705 GM ZEIST

€ 253,01 p.m.

Nu reageren
(reageren kan tot 10-7-2014 00:00)

Overzicht Kenmerken Foto's en plattegronden Huurgegevens

Omschrijving
Kamer is incl badkamer 15m2. (recent gerenoveerd) Gebruik wasmachine/droger voor €2,50/€1,50. Cameras in algemene ruimten. Uithof ligt op 15min fietsen. www.lisman.eu. Aantal medebewoners 20.

Beschikbaarheid
Vanaf 1 augustus 2014 beschikbaar.

Kenmerken

Type	kamer studentenhuis
Oppervlakte totaal	15 m ²

Overzicht Kenmerken Foto's en plattegronden Huurgegevens

Kenmerken

Type	kamer studentenhuis
Oppervlakte	Woonruimte: 15 m ²
Huurprijs	Bruto: € 253,01 p.m. Servicekosten: € 71,34 p.m. Netto: € 181,67 p.m.
Wijk	n.v.t
Aantal medebewoners	20
Verdieping	op een verdieping
Buitenruimte	geen
Keuken	medegebruik keuken
Wasgelegenheid	eigen bad/douche en eigen wastafel
Toilet	eigen toilet
Inrichting	geen
Huisdieren	niet toegestaan
Huisdieren aanwezig	geen
Roken toegestaan	niet toegestaan
Gezochte huurder geslacht	maakt niet uit
Gezochte huurder leeftijd	van 19 tot 27
Gezochte huurder studie / werk	studerend

Overzicht Kenmerken Foto's en plattegronden Huurgegevens

Huurgegevens

Ingangsdatum	01-08-2014
Periode	onbepaalde tijd
Netto huur p.m.	€ 181,67
Servicekosten p.m.	€ 71,34
Bruto huur p.m.	€ 253,01
Huurtoeslag mogelijk	nee
Rekenuur voor toeslag	€ 0,00

SSH website informatie, 9 juli 2014

COMMENTAAR:

Als “**onbepaalde tijd & studerend**” later als een “**campuscontract**” uitgelegd mag worden, dan begrijpt niemand waarom je het dan gewoon geen *campuscontract* noemt?

Sinds wanneer betekent **misleiden** niet “*op een verkeerd brengen, opzettelijk een verkeerde voorstelling opwekken bij*”.

Wat moet de huurder begrijpen? Moet hij op een bepaald moment nu wel of niet gedwongen vertrekken? Huurders lokken met “**onbepaalde tijd**” en hierna een *campuscontract* voorleggen mag dit? Etc.

BIJLAGE: hoezo geen rendement bij huisvesten studenten?


Bestuurder SSH Utrecht stelde tijdens de raadsinformatieavond bij de gemeente Utrecht van 22 januari 2013, dat de SSH Utrecht nauwelijks tot niets heeft verdiend aan de *spaceboxen*.

Gelukkig is dit onderwerp geen appels met peren vergelijking. Er bestaan slechts twee smaken t.w. de *spacebox* is wel of niet ingericht met meubilair.

De ingerichte woningen worden op de "short stay"-markt aangeboden.

De andere woningen via de reguliere wachtlijst.

Overzicht prijzen

Kenmerken	Foto	Kaart	Straat
Bolognalaan 33 A, UTRECHT			
Algemene gegevens		Huur gegevens	
Eigenaar/beheerder	: SSH	Ingangsdatum (ov)	: per 30-01-2013
Type woning	: Tijdelijke woning	Netto huur p.m. (ov)	: € 215,56
Type toewijzing	: Direct aanbod	Servicekosten p.m.	: € 113,98
Adres	: Bolognalaan 33	Bruto huur p.m.	: € 329,54
Kamernummer	: n.v.t.	Huurtoeslag mogelijk	: nee
Plaats	: UTRECHT	Campusclausule	: nee
Wijk	: Uithof	ov = onder voorbehoud	
Oppervlakte	: 16 m ²		
Gemeensch. oppervlakte	: -		
Publicatie begin datum	: 20-12-2012		
Publicatie eind datum	: 27-12-2012		
Opmerkingen			
Spacebox beg.grond voor 1 pers. Tijdelijk contract tot uiterlijk 3 juni 2013! Let op: geen garantie op herhuisvesting via SSH na 3 juni 2013! Vereisten: - Ingeschreven staan bij Woningnet - In bezit van geldige collegekaart Hogeschool of UU - max. inkomen 2012 €22.025,- - Huur incl internet excl. gemeentelijke heffingen en belastingen.			
 <p>Click on a picture to enlarge.</p>			
560,00 euro	Rooms	1	
Bolognalaan 33 N	Postal code	3584CJ	
De Uithof	City	UTRECHT	
(441) Bolognalaan Short Stay	Smoking	Not Allowed	
Extra details			
ATTENTION !!: For more info like the inventory list, please check the link "Complex (441) Bolognalaan Short Stay" under 'Details' on this page.			
SIZE: The size is 16m2 in total.			

De rekensommetjes (wetend dat de aanschafprijs in 2004 €20.000 bedroeg; schatting kosten voor de inrichting €1.000-€1.500):

- netto huur $\Rightarrow 12 \times 215,56 / 20.000 = 12,9\%$ (€2.586,72/jaar) rendement
- bruto opbrengsten inrichting $\Rightarrow 12 \times (560 - 329,54) / 20.000 = 13,8\%$ (€2.765,52/jaar) rendement bruto
- klein onderhoud wordt betaald via servicekosten; **bruto rendement "short stay"-woning 26,7%**

"Wie probeert wie in het ootje te nemen". Cijfers zeggen nu eenmaal meer dan woorden.