

Utrecht, 5 mei 2023

Onderwerp: Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur  
(link: <https://www.internetconsultatie.nl/verhuurderschap/b1>)

Sub-onderwerpen:

- positief over *'leefbaarheid bevorderen, veiligheid verbeteren'*.
- participatieproces: dus niet *over-huurders-zonder-huurders* of *tegen-huurders-over-huurders*, maar *met-huurders-over-huurders*. Huurders/bewoners mee laten praten.
- zorgplicht past bij de wet *Wet goed verhuurderschap*.
  
- laat *vaste huurcontracten* weer de norm zijn; herstel balans tussen verhuurder en huurder; zeker bij verhuurders waar hun *business* verhuren is, kan 100% *tijdelijke contracten* de norm zijn; zeker bij corporaties met als kerntaak *'woningen verhuren aan hen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien'*; zeker bij corporaties zonder *winstoogmerk*.
- verhuurders moeten niet op de stoelen van gemeenteraden gaan zitten; respecteer wet- en regelgeving i.h.b. *Huisvestingswet 2014*; wie houdt eigenlijk toezicht!? Brengt hier de *Wet goed verhuurderschap* verandering in?
  
- wees transparanter over *'waarom bepaalde (reguliere) woning aan iemand wordt toegewezen'*.
- stop met stapelen van *ambities*;  
Ieder *ambitie* (ieder nieuwe filterlaag; **er kan weer iemand 'voordringen'**) verkleint kansen voor woningzoekenden die netjes op beurt wachten.
  
- volg bij het toewijzen van (reguliere/middenhuur) woningen eens de *Europese dienstenrichtlijn, Huisvestingswet 2014* en eventueel *huisvestingsverordeningen*  
↓  
gemeenten kunnen alleen gebruikmaken van het instrumentarium uit de Hw2014 via een huisvestingsverordening; de democratische legitimiteit van de regels worden gewaarborgd; het is **niet mogelijk gemaakt** om punten Hw2014, zoals het stellen van **regels omtrent de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer, te delegeren** naar het college van B&W.
- inspirerend citaat Grinwis (CU) inzake *"Wet vaste huurcontracten"*: *"huisraad op straat - het trieste symbool van het tijdelijke contract. Of ontruimde huizen. Of mensen zonder woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar beroofd van een huis. Zo creëren we onbedoeld of niet - collega Nijboer zei er al wat over - wijken vol heimwee en buurten waar de sociale samenhang uit weggesijpeld is."*;  
Minister De Jonge *"denk dat de weg naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen, meer zekerheid biedt voor huurders."*; dit betekent dus *gewoon doen*.
  
- 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 "Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur". Een voorstel dat behoorlijke verwantschap heeft met de eerdere internetconsultatie "Wijziging van de Huisvestingswet 2014"<sup>[1,12.1.2022, ingelast beschouwen]</sup>, waarbij de passage 3.2 in deze regeling "Daarnaast ziet het verbod niet op het gebruik van andere vormen van tijdelijke verhuur (...) In die door de gemeente aangewezen gebieden kan de gemeente niet verbieden dat verhuurders gebruik maken van bijvoorbeeld doelgroepencontracten aangezien deze contracten als wenselijk worden ervaren" hiermee in strijd zijn; in strijd daar de inperking van het "recht van vrije vestiging" een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraden is en niet van enige College en dus zeker niet van verhuurders c.q. corporaties. Iets dat wel mogelijk was voordat de huidige Huisvestingswet 2014 werd ingevoerd; zie hiertoe ook de internetconsultatie "regeling tijdelijke huurcontracten wezen"<sup>[2,5.10.2021]</sup>. Zie ook de parlementaire geschiedenis Huisvestingswet 2014.

Ook verwantschap met de consultatie "Volkshuisvestingsfonds 2023"<sup>[3,4.5.2023]</sup>, dat gaat om de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wijken te bevorderen. En met het wetsvoorstel "Wet vaste huurcontracten"<sup>[15]</sup> van de Tweede Kamer-leden Nijboer (PvdA) en Grinwis (CU).

---

<sup>1</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014/reacties>

Uit de evaluatie blijkt dat de Huisvestingswet 2014 voorziet in een grote behoefte van gemeenten om regels te kunnen stellen over woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer. Daarbij is waardering voor het feit dat de wet het mogelijk maakt dat de huisvestingsverordening zoveel mogelijk aansluit bij de lokale omstandigheden. Op basis van de evaluatie kan in zijn algemeenheid geconcludeerd worden dat doelstellingen van de Huisvestingswet 2014 worden bereikt en de regeling gehandhaafd dient te blijven. De regering acht grote stelselwijzigingen dan ook niet nodig noch wenselijk. Dit laat echter onverlet dat er wel zaken zijn die binnen het stelsel van de Huisvestingswet 2014 beter kunnen en aanpassing behoeven. De voorgestelde wijzigingen hebben dan ook tot doel om de mogelijkheden voor woonruimteverdeling en -voorraadbeheer verder te verbeteren voor alle partijen die hierbij betrokken zijn.

<sup>2</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling>

De wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft voornamelijk gevolgen voor woningcorporaties en voor meerderjarige wezen in ouderlijke sociale huurwoningen.

<sup>3</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/volkshuisvestingsfonds/b1>

De meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting heeft tot doel om, als onderdeel van een integrale aanpak, de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te bevorderen in kwetsbare gebieden, primair door woningen te herstructureren, in het bijzonder de particuliere woningvoorraad en secundair door inrichting van de omringende openbare ruimte en realisatie van maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van betreffende woningen.

## Interesse passage uit *Regeling* en *Toelichting* zijn:

- art.I.B- "c. in een in de verordening aangewezen gebied huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 271, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek aan te gaan"  
└ waarom slechts hiertoe beperken. Sommige gemeenten w.o. gemeente Groningen bepaalt zelfs op straatniveau hoe gemengd een straat moet blijven, opdat de sociale cohesie in een straat/buurt/wijk niet uit balans raakt en voor iedereen het fijn wonen blijft.  
Evenzo laat de *Mgr. De Weteringstraat* te Utrecht (zie pag.26 t/m 31) zien hoe het anders kan lopen, als *tijdelijke huurcontracten* de vrije hand hebben.
- {MvT}
- 1- "om in bepaalde kwetsbare gebieden een verbod in te stellen voor het gebruik van generieke tijdelijke huurcontracten"
- 2.1- "doelgroepcontracten"
- "zodat de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk benut wordt"
  - "dat vaste huurcontracten de norm zouden blijven"
- 2.1.1- "de afgelopen jaren toegenomen"
- "Doelgroepcontracten worden veelvuldig ingezet, in grotere mate door woningcorporaties. Huurders en verhuurders beoordelen dit type contract positief"  
└ hoezo zijn huurders met *doelgroepencontracten* anders dan huurders met *generieke tijdelijke huurcontracten*, als ook deze groep huurders gedwongen moeten verhuizen; verhuurders positief daar huurharmonisatie-component uit de huursombenadering is gehaald en zijzelf in de richting van investeerders geparafraseerd aangeven "dankzij *tijdelijke huurcontracten* zo'n 25% hogere huuropbrengsten".  
Sommige corporaties passen 100% tijdelijke *doelgroepencontracten* toe soms met onwettige voorwaarden m.a.w. andere woningzoekenden worden via deze weg **buitengesloten**; de denkbeeldige taart van beschikbare (vrijgekomen) reguliere woningen is in werkelijkheid veel kleiner, dan wat woningzoekenden moeten geloven, die eerder op zoek zijn naar woningen met *vaste huurcontracten*, naar woonzekerheden, dan naar *nomaden huurcontracten*.
  - "ongewenste neveneffecten (...) Het gaat om het onwettelijk opnemen van een minimumduur in het contract, snellere stijging van de huurprijzen en negatieve effecten op leefbaarheid in wijken door snellere doorstroom van huurders"  
└ dit geldt voor iedere vorm van *tijdelijke huurcontracten*; ook bij *campuscontracten* en *jongerencontracten* heeft dit negatieve effecten op de leefbaarheid en veiligheid in een buurt/wijk, waarbij sociale cohesie/binding niet groot zal zijn; sommige gemeenten hebben niet voor niets de *leefbaarheidstoets* bij vergunningsaanvragen ingevoerd; zie wederom pag.26 t/m 31.
- 2.1.2- "Het verzamelen van betrouwbare gegevens over tijdelijke huurcontracten is complex gebleken"
- └ hoezo complex, als de registratie per gemeente plaatsvindt; bij het doorgeven van een adreswijziging aan de gemeente kan de gemeente tellen wie wel of geen tijdelijk huurcontract is aangegaan en welke contractsoort het is (doelgroepen- of art.7:271 BW-contract).  
Verder geven de jaarverslagen van corporaties ook goed inzicht in de mutatiegraad binnen corporaties; vooral bij de studentenhuisvesters (gegroepeerd in *Kences*; tegenhanger van *Aedes*) gaat het bijna altijd om de een of andere vorm van een *tijdelijk huurcontract*, waarbij de mutatiegraad heel hoog is.
  - "Inschatting aantal afgesloten tijdelijke contracten per jaar (...) 0-23.400" (bij corporaties)  
└ opmerkelijk daar de corporaties (aangesloten bij *Kences* (=de studentenhuisvesters)) jaarlijkse met vele nieuwe huurders krijgen te maken; huurders die dan vaak met *campuscontracten* of *short stay-contracten* gaan huren; **doelgroepencontracten** zijn ook *tijdelijke contracten*, daar de huurder niet zelf het moment kan bepalen wanneer hij wil verhuizen.
  - "dat het gebruik van tijdelijke contracten aanzienlijk is maar dat vaste huurcontracten nog steeds de norm zijn"  
└ dit is echt niet het geval bij de studentenhuisvesters; in sommige gevallen vindt 100% tijdelijke verhuur plaats, waarmee zo'n corporatie niet zijn maatschappelijke kerntaak<sup>[4][5]</sup> echt kan invullen; zelfs als het hierbij gaat om

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

(behoorlijk ruime) gezinswoningen, die aan een enkele huurder met *campus-* of *jongerencontract* worden verhuurd.

- 2.2- "dat het gebruik van tijdelijke contracten in kwetsbare wijken kan leiden tot leefbaarheidsproblematiek. Dit is het gevolg van een hoge mutatiegraad en woononzekerheid. In het bijzonder voor aandachtsgroepen ligt het risico op uitbuiting op de loer. Voors kan uit de evaluatie kan worden opgemaakt dat **minder binding in of met een wijk** die al kwetsbaar is, **kan leiden tot onwenselijke sociale problematiek**. Gemeenten zien dat de leefbaarheid en sociale cohesie in bepaalde wijken onder druk komt te staan door snelle doorstroming"
- ┆ dit geldt voor de meeste vormen van *tijdelijke huurcontracten*; dus ook voor *campus-* en *jongerencontracten*, waar de mutatiegraad ook heel hoog is.
- "gesproken met de stakeholders (Aedes, VNG, IVBN, Vastgoed Belang, de Woonbond en Stichting !Woon)"
  - ┆ **wie** spreekt er met de Kences-leden (=de studentenhuysvesters)!
  - "het gebruik van generieke tijdelijke contracten is aanzienlijk en gestegen"
  - "(huur)prijsoptrijvend effect (...)bij elke nieuwe verhuring de huurprijs verder verhogen tot een excessief hoge huurprijs"
  - "Onderdeel van de wet betaalbare huur is de regulering van de middenhuur in combinatie met het **dwingend maken** van het **woningwaarderingssysteem** (WWS). Deze wet dempt de voornaamste prikkel om generieke tijdelijke huurcontracten af te sluiten, aangezien de aanvangshuurprijs dan niet telkens kan worden verhoogd boven de huur die op grond van het WWS is toegestaan"
  - "Het gevolg van het geheel afschaffen van deze vorm van tijdelijke verhuur zal enerzijds voor eigenaren kunnen betekenen dat zij de woning tijdelijk leeg laten staan en anderzijds kunnen mensen niet meer tijdelijk worden gehuisvest waar dat wel noodzakelijk en wenselijk zou zijn"
- 3.1- "de mogelijkheid generieke tijdelijke huurcontracten te verbieden voor de woningen die gelegen zijn in de bij verordening aangewezen gebieden"
- 3.2- "dat een gemeente voor de meest kwetsbare wijken over de mogelijkheid moet beschikken om een verbod op generieke tijdelijke huurcontracten in te stellen"
- "Een verbod op tijdelijke verhuur zal in combinatie met de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS dus tot een toename van het gebruik van vaste huurcontracten leiden en daarmee een bijdrage leveren aan de leefbaarheid, woonzekerheid en rechtsbescherming van huurders in de aangewezen kwetsbare wijken"
  - "In aanvulling op de algemene regels wordt in de Wgv voor gemeenten de bevoegdheid gecreëerd om een gebiedsgericht verbod in te voeren voor de verhuur van reguliere woonruimte zonder verhuurvergunning. Met de verhuurvergunning kunnen door de gemeente extra (landelijk geüniformeerde) voorwaarden aan verhuurders gesteld worden in (een) door aangewezen gebied(en) waar de leefbaarheid onder druk staat"
  - "De reden en onderbouwing om in een bepaald gebied een verhuurvergunning te verplichten zal ook niet in alle gevallen hetzelfde zijn als de reden om generieke tijdelijke verhuur te verbieden"
  - "Daarnaast ziet het verbod niet op het gebruik van andere vormen van tijdelijke verhuur (...) In die door de gemeente aangewezen gebieden kan de gemeente niet verbieden dat verhuurders gebruik maken van bijvoorbeeld doelgroepencontracten aangezien deze contracten als wenselijk worden ervaren"
- ┆ opmerkelijk, want als de mutatiegraad van die andere *tijdelijke huurcontracten* (de zogenaamde *doelgroepencontracten*) hoog is, dan ontstaan dezelfde problemen die de leefbaarheid en veiligheid aantasten en waar de sociale binding vaak gering zal blijven.
- Het motief dat die *doelgroepencontracten* als **wenselijk** worden ervaren vindt **geen steun in de literatuur**; zie dissertatie van Carla Huisman; zie pag. 48, 51 t/m 55.
- Dat dit bij sommige verhuurders wenselijk is, is duidelijk; 25% huuropbrengsten dankzij dit soort *tijdelijke huurcontracten*. Evenzo bij bepaalde onderwijsinstellingen. Velen hebben echt geen bezwaar tegen studentencomplexen in de stad of op de campus. Velen hebben er wel vaak moeite mee, dat het karakter van een start/ buurt/ wijk volledig veranderd bij de komst van een erg eenzijdige groep bewoners; de gemeente Utrecht heeft geruime tijd geleden niet voor niets de *leefbaarheidstoets* ingevoerd om excessen te voorkomen; zie wederom *Mgr. de Weteringstraat* te Utrecht.
- Over de **woonruimteverdeling** **daar gaan de verhuurders niet meer over** sinds de invoering van de *Huisvestingswet 2014*.
- 3.3 "In dat geval zouden alle verhuurders slechts in een beperkt aantal situaties voor een specifieke groep in een kwetsbare wijk een generiek tijdelijk huurcontract kunnen afsluiten. Hiervoor is niet gekozen aangezien de (tijdelijke)huisvesting van deze specifieke groepen in kwetsbare wijken ook de leefbaarheid onder druk kan zetten. Denk aan de in de regeling genoemde huisvesting van arbeidsmigranten, laatstekanshuurders en huurders die afkomstig zijn uit de daklozenopvang. Een clustering van deze specifieke groepen in een kwetsbare wijk kan een

---

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

*cumulerend negatief effect hebben op de leefbaarheid en het gesignaleerde probleem wordt daarmee dus onvoldoende opgelost"*

- "Een voorwaarde als een verbod op tijdelijke huur is hierbij niet passend gebleken aangezien voorgaande voorwaarden niet zien op een verbod maar andere eisen stellen aan de verhuur"

↳ opmerkelijk, want feitelijk moet een vrijgekomen woning (die niet voor specifieke doelgroepen zijn gelabeld) aangeboden worden met een *vast huurcontract*; het is immers de **exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraden** om te bepalen of een deel van de vrijgekomen woningen wel of niet aan alle woningzoekenden moet worden aangeboden; **de gemeenteraden labelen de woningen voor bepaalde doelgroepen en niet een verhuurder**, de gemeenteraden beperken het "*recht van vrije vestiging*" en niet Colleges of verhuurders/corporaties (zie *Huisvestingswet 2014*).

De gemeenteraden verdelen de taart van beschikbare woningen. Ook logisch daar bij het wijzigen van het karakter van een buurt/wijk door het toepassen van *nomaden huurcontracten* de bewoners hier ook iets van mogen vinden. Het eigenaarschap is absoluut geen vrijbrief om buiten alle wettelijke kaders om te doen waar het zin in heeft. Normaliter wordt ervan uitgegaan, dat het om verhuringen met *vaste huurcontracten* zal gaan en dus niet om allerlei vormen van tijdelijke verhuur. Met het *labelen* van woningen voor bepaalde *doelgroepencontracten* (i.h.b. *campuscontracten* en *jongerencontracten*) kan zo'n buurt/wijk behoorlijk veranderen. Dat dit zo is, wordt door dit wetsvoorstel en toelichting feitelijk ook bevestigd.

Een proces rond *labelen van woningen* is iets, waar ook de zittende huurders van die verhuurder volledig in moeten worden meegenomen, waarbij huurderskoepels zeker geen hoofdrol maar hoogstens een bijrol hebben te vervullen. Anders wordt tegen de bedoelingen van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* gehandeld.

Onze Minister was in zomer 2007 over de directe inspraak van 'huurders' heel helder. Zo schrijft de wetgeving voor, dat **bij beleidsvoornemens en niet eerst bij beleidsbesluiten** die de bewoners van de wooncomplexen direct raken de **verhuurder** ook met die betrokken bewonersorganisaties - die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd - **moet overleggen**; zie parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*<sup>[6]</sup>; art.4 *Wohv*<sup>[7]</sup>; art.3 lid 1 *Wohv*<sup>[8]</sup>.

Het is onduidelijk **welke partijen hun zorgplicht niet nakomen**, als de bewoners er niet tot te weinig bij worden betrokken; het zogenaamde participeren. Iemand moet dan toch zijn zorgplicht hebben verzaakt, als huurders en bewoners rauwelijks met 'onplezierige' beleidsbesluiten worden geconfronteerd. Zo staan vele gemeenten ook niet zomaar het starten van een hotel in een overwegende woonwijk toe en als dit wel het geval is dan kunnen belanghebbenden hier niet altijd onsuccesvol bezwaar tegen aantekenen; **bestemmingsplannen** zijn niet betekenisloos, maar die plannen zijn duidelijk **nog niet ingesteld op permanente of tijdelijke woonfuncties**.

Essentieel bij dit alles is: **praat niet over-bewoners-zonder-bewoners of tegen-bewoners-over-bewoners, maar met-bewoners-over-bewoners**; participeer; leg het waarom goed uit.

- 4- "Deze maatregel kan een beperking vormen van het eigendomsrecht, het vrij aanbieden en ontvangen van diensten in de zin van de Dienstenrichtlijn en het vrij verkeer van kapitaal"
- "de maatregelen moet de gemeenteraad op basis van de lokale omstandig heden met zoveel als mogelijk kwantificeerbare gegevens onderbouwen"
- 4.1- "recht op ongestuurd genot van eigendom"

<sup>6</sup> Passage uit *Memorie van Toelichting Wohv*; TK 30.856 nr.6:

Zo heeft *Onze Minister* bepaald, dat over het algemeen het overleg tussen verhuurder en huurderskoepel plaatsvindt, maar hierop is **één uitzondering** t.w. "*Deze hoofdregel houdt in dat als er een huurdersorganisatie op instellingsniveau is die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt, de verhuurder kan volstaan met overleg met deze huurdersorganisatie op instellingsniveau. Op deze hoofdregel wordt een uitzondering gemaakt indien de beleidsvoornemens de wooncomplexen direct raken, in dat geval moet de verhuurder ook overleggen met huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplex behartigen.*" (parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*; *Wohv*)

<sup>7</sup> Art.4 *Wohv*

1. De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewoners-commissie **eigener beweging** schriftelijk over zijn **voornemens tot wijzigingen** in het door hem **gevoerde beleid of beheer**, bedoeld in artikel 3, tweede lid. Artikel 3, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.

<sup>8</sup> Art.3 lid 1 *Wohv*

"De verhuurder **informeert** de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken **huurdersorganisatie** op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn."

Art.3 lid 2 sub c *Wohv*

"het toewijzings- en verhuurbeleid;"

- "Indien de gemeenteraad gebruik maakt van de voorgestelde bevoegdheid om het gebruik van generieke tijdelijke huurcontracten in aangewezen gebieden te verbieden, is sprake van regulering van het eigendomsrecht van verhuurders"
- "voorwaarden zal per geval door de gemeenteraad moeten worden afgewogen"
- (legitiem doel) "[1] dat de leefbaarheid in een bepaalde wijk onder druk staat door het grote aantal woningen dat tijdelijk verhuurd wordt, lijkt het verbod een legitiem doel te dienen. Leefbaarheid van de buurt waar mensen wonen, heeft een grote invloed op de kwaliteit van leven (...) [2] de noodzaak van het verbod zal door de gemeenteraad onderbouwd moeten worden"
- (voorzienbaar-niet willekeurig) "Het vast te leggen verbod is eenduidig en voor iedereen gelijkmatig van toepassing"
- ("redelijk evenwicht" tussen het nagestreefde doel en de belangen van de verhuurders.) "Indien de gemeenteraad een verbod op tijdelijke verhuur vaststelt, heeft dat verbod een beperkend effect op de beschikkingsvrijheid van (potentiële) verhuurders (...) een beperkend effect op het verdienvermogen van die verhuurders"  
  - ↳ is dit wel zo na de invoering van de Wet betaalbare huur? Huurmutatie dan minder lucratief, dan de jaarlijkse huurverhogingen.
- "om bij iedere nieuwe verhuring de huurprijs te verhogen tot de dan geldende maximale huurgrens verdwijnt voor woningen in de aangewezen gebieden eveneens"
- "De gemeenteraad zal bij het vaststellen van het verbod aannemelijk moeten maken dat de betrokken verhuurders niet onevenredig worden getroffen door dat verbod"
- 4.2- "Dit wetsvoorstel verbiedt eigenaren van woonruimte niet om hun woonruimte te verhuren. Wel kan de gemeenteraad **in het algemeen belang** bepalen dat in bepaalde delen van de gemeente woningen niet tijdelijk mogen worden verhuurd"
- "Met de belangen van verhuurders wordt wel voldoende rekening gehouden, daar zij nog steeds de woonruimte kunnen verhuren tegen de gebruikelijke voorwaarden"
- 5- "Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving"
- "Daarnaast moet de gemeente op grond van de wGV ook een meldpunt instellen waar huurders, woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars welke kan zien op het gebruik van generieke tijdelijke contracten"
- "kan de gemeente handhavend optreden"
- "tot het opleggen van een bestuurlijke boete teneinde een preventieve werking te bewerkstelligen"
- "Voor de handhaving op het verbod van generieke tijdelijke verhuur moet de gemeenteraad in de verordening vastleggen dat voor overtreding een bestuurlijke boete kan worden opgelegd, met inachtneming van de wettelijke maxima"
- "Het verhuurgedrag mag niet ten koste mag gaan van de rechtszekerheid van de huurder wanneer een verhuurder handelt in strijd met het verbod"
- "kan de huurder de resterende looptijd van het generieke tijdelijke contract blijven wonen op het betreffende adres"
- "dat voorlichting en communicatie over de algemene regels inzake goed verhuurderschap, het meldpunt en de invoering van een vergunningplicht effectief zijn om het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars te beïnvloeden"
- "Het is dus van essentieel belang dat de gemeente gerichte communicatie verzorgt die zowel verhuurders en verhuurbemiddelaars als woningzoekenden en huurders bereikt indien de gemeente een lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur aan de verhuurverordening heeft toegevoegd"
- 6.1- "Administratieve lasten zijn de tijd die wordt besteed en de kosten die worden gemaakt omdat voldaan moet worden aan informatieverplichtingen aan de overheid. Nalevingskosten zijn de directe kosten die een bedrijf moet maken om de wettelijke verplichtingen na te leven"



Algemene inbreng.

- A- Bij het toewijzen van de schaarse woningen houdt ieder zich bijvoorbeeld aan de *huisvestingsverordening*; de voetnoten maken duidelijker dat dit uitsluitend via deze verordening mag worden geregeld. Sinds de *parlementaire enquête woningcorporaties* en met de invoering van de *Europese Dienstenregeling* zijn allerlei wetten en regels aangepast w.o. *Huisvestingswet 2014*<sup>[9]</sup>, waarmee gebroken wordt met de praktijken uit het verleden. In de kern komt het erop neer, dat als er schaarste is dat dan uitsluitend via de lokale of regionale *huisvestingsverordeningen* bepaald wordt hoe reguliere Daeb-woningen moeten worden aangeboden en worden toegewezen en onder welke omstandigheden urgentie/voorrang mag worden verleend.

Regels rond iedere vorm van woonruimteverdeling in de ruimste zin gezien en dus regels die het *recht van vrije vestiging* inperken dan mogen die regels uitsluitend in de *huisvestingsverordening* zijn opgenomen; zie *huisvestingswet 2014*. Anders zijn dergelijke

#### 9 **Artikel 4 Huisvestingswet 2014**

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

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

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

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

regels/afspraken gewoon **nietig en anders wel vernietigbaar**; dat is het wettelijke kader; zie ook de pagina's 13 t/m 14. De praktijk laat zien, dat velen niet of minder bekend zijn met deze spelregels.

Iedere huurder moet er toch op moet kunnen vertrouwen, dat zeker woningcorporaties als zeer professionele verhuurders zich niet alleen aan alle wetten en regels houden maar ook hun maatschappelijke taak<sup>[10][11]</sup> richting de kwetsbare huurders nakomen en blijven komen.

Dus ook als het gaat om het *labelen van woningen*. Tegen *labelen* moeten burgers bezwaar kunnen maken. Het kan impact hebben op hun leefomgeving en de leefbaarheid en veiligheid van hun buurt/wijk.

Het meest logisch is, dat de verhuurder dit *labelen* bij het aanvragen van bouwvergunningen kan doen, of later via een omzettingsvergunning van *vaste huurcontracten* naar *doelgroepencontracten*. Vergeet niet dat als een woning eenmaal *doelgroepwoning* is, dat die *doelgroepwoning* belast is en blijft met een *doelgroepcontract* voor altijd; zie parlementaire geschiedenis *Wet doorstroming huurmarkt 2015*; eenmaal *campuswoning* altijd *campuswoning* (=woning/kamer met *campuscontract*); *jongerencontracten* kan je wel laten overgaan in *vaste huurcontracten*, maar *campus-* of *promovendicontracten* niet.

Gelukkig nemen veel gemeenten in hun *huisvestingsverordeningen* een hardheidsclausule<sup>[12]</sup> op voor niet-voorzienbare gevallen (buiten de rechter om) om toch iets voor haar burgers te kunnen betekenen. Niet alle denkbare (vaak schrijnende) situaties zijn immers vooraf te voorzien. De hardheidsclausule is het ultieme vangnet van enige urgentieregeling<sup>[13]</sup>.

---

<sup>10</sup> "Hoewel de voorwaarden die aan goed verhuurderschap worden verbonden gelden voor alle verhuurders (inclusief corporaties) wordt het niet mogelijk gemaakt om corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Op basis van de Woningwet hebben zij namelijk een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurders-vergunning zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de Woningwet, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. Corporaties dienen bijvoorbeeld passend toe te wijzen en DAEB-woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens."

<sup>11</sup> "Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs behoren zij dan ook het woongenot van hun huurders te garanderen en ervoor in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder."

<sup>12</sup> **Artikel 6. Hardheidsclausule**  
Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

<sup>13</sup> **Urgentie** ← <https://www.woningnethengeloborne.nl/Help%20en%20uitleg/Verdeling%20van%20woningen/Urgentie>  
Er zijn situaties waarin het noodzakelijk is dat u op korte termijn verhuist. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kunnen mensen voorrang krijgen bij het zoeken naar een woning. Als u door een acute noodsituatie, zonder dat u dit kon voorzien, op korte termijn andere huisvesting nodig hebt, kunt u eventueel in aanmerking komen voor urgentie. Urgentie betekent dat u voorrang krijgt op andere woningzoekenden. Voorrang is een zwaar middel. Immers iemand die al lang ingeschreven staat en op een woning heeft gereageerd moet voor de urgent woningzoekende een stapje terugdoen. Dat voelt niet altijd even rechtvaardig. Wij verlenen daarom alleen urgentie als uw situatie aan een aantal voorwaarden voldoet.

**Voor wie is een urgentieverklaring bedoeld?**

Voor mensen in een noodsituatie en die dringend een andere woning nodig hebben. Wat kan een noodsituatie zijn?

- U woont ten minste één jaar in Hengelo of Borne, uw relatie is beëindigd en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen;
- U moet gedwongen uw woning in Hengelo of Borne verkopen en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen.
- Door brand is uw huurwoning van Welbions of Twinta Wonen niet meer bewoonbaar.



Tast de leefbaarheid en veiligheid in een buurt/wijk niet onnodig aan. **Laat het vaste huurcontract weer de norm zijn.** Gemeenten moeten beseffen, dat zij bij het afgeven van vergunningen het **vaste huurcontract** expliciet kunnen **afdwingen**. In werkelijkheid hoeft dit niet, als de aanvrager van de vergunning niet expliciet aangeeft 'ik gaat bij dit project *tijdelijke huurcontracten* inzetten'; anders gezegd: bij afwezigheid van zo'n verzoek labelt deze aanvrager zijn woningen duidelijk met een *vast huurcontract*.

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

Mevrouw dr. C.J. Huisman<sup>[14]</sup> was in haar dissertatie "*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*" al heel duidelijk, maar recent was zij hierin nog

- 
- U reist dagelijks meer dan 1,5 uur - op basis van een enkele reis - tussen uw woning en uw werk in Hengelo en uw gezin moet meeverhuizen.
  - U verliest mantelzorg in Hengelo of Borne en dit is officieel erkend.

Om voor urgentie in aanmerking te komen, mag uw inkomen niet hoger zijn dan €44.655 (prijsspeel 2021).

De urgentiecommissie weegt mee wat u zelf al hebt gedaan om (andere) woonruimte te vinden.

#### **Hoe werkt een urgentie?**

De urgentiecommissie geeft aan Welbions het advies om eenmalig een passende etagewoning aan te bieden. Als u die aanbieding weigert vervalt uw urgentie.

<sup>14</sup> Zie dissertatie van dr. Carla Huisman; pagina 27 t/m 31:

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

↓ (google translate)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

duidelijker; "Nu is zij nog stilliger in haar negatieve oordeel 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. **De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeslagen in het nadeel van de huurders**" (bron: De Volkskrant, 28 augustus 2021); zie pagina's 51 t/m 55.

Eerst is dit mogelijk als o.a. *tijdelijke huurcontracten* ZONDER voorwaarden de norm zijn geworden en dat *tijdelijke huurcontracten* in deze vorm op geen enkele manier hebben bijgedragen aan het oplossen van de enorme woningnood; momenteel loopt de discussies over het wetsinitiatief *Wet vaste huurcontracten* van de Kamerleden Nijboer (PvdA) en Grinwis (CU)<sup>15</sup>; kamerstukken 36195.

Soms kunnen wij ook nog veel leren van hoe onze zuiderbuur **België** die **tijdelijke contracten** sinds 1 januari 2019 wel de norm laat zijn, maar dan wel **MET voorwaarden** om slechts *scheefwonen* en *te groot wonen* en *verhuur van eigen woning* tegen te gaan; *Woninghuurdecreet België 2019*. Veel beter dan tijdelijke contracten ZONDER voorwaarden.

---

<sup>15</sup> Passage uit verslag plenaire debat Tweede Kamer van 11 april 2023:

- "De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Dank aan eenieder. Laat ik beginnen met het bedanken van collega Nijboer voor het vertrouwen dat hij had om met mij samen te werken aan dit initiatiefwetsvoorstel. Het is me ook echt wel een eer, want de heer Nijboer is een zeer, zeer ervaren initiatiefwetsvoorstel-indiener, en ik begin pas net. Dit is mijn eerste voorstel. Ik ga dat met plezier verdedigen.

De voorbeelden die de heer Kops aandroeg in zijn eerste termijn en zeker ook het voorbeeld van Katlijne uit het verhaal van de heer Boulakjar spraken me aan. Ik heb toevallig Katlijne ook gesproken, in Carnisse. Nietsvermoedend was zij een tijdelijk contract ingestapt. Gelukkig, en met dank aan woningcorporatie Woonbron, is zij aan een noodlottig bestaan op onze voor veel te veel mensen gure woningmarkt ontsnapt. U kent het misschien wel: **huisraad op straat - het trieste symbool van het tijdelijke contract**. Of ontruimde huizen. Of mensen zonder woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar **berooft van een huis**. **Zo creëren we onbedoeld of niet** - collega Nijboer zei er al wat over - **wijken vol heimwee en buurten waar de sociale samenhang uit weggesijpeld is**. Zoals mede-initiatiefnemer Nijboer al zei, herstellen we met de Wet vaste huurcontracten de huurbescherming voor huurders van zelfstandige woonruimte zoals die gold voor 2016. Daartoe schrapt het wetsvoorstel de mogelijkheid om voor zelfstandige woonruimten algemene tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar aan te bieden.

Voorzitter. Ik zal achtereenvolgens ingaan op de werking van de wet en de uitzonderingen, de doelgroepencontracten, bijzondere situaties en voorbeelden, en ten slotte de amendementen."

- Minister De Jonge "Maar allereerst wil ik de initiatiefnemers complimenteren met dit wetsvoorstel. Tijdelijke huurcontracten zijn een serieus vraagstuk. De mogelijkheid is destijds bewust ingevoerd, niet alleen met een goede bedoeling, maar ook echt met een verstandige overweging. Sindsdien is de doorstroming toegenomen en is het aanbod gegroeid, maar het causale verband tussen de mogelijkheid van tijdelijke contracten en de daadwerkelijke groei van de huurmarkt is niet aan te tonen. Wel zijn **hele negatieve excessen en gevolgen** aan te tonen; die **zijn inmiddels zichtbaar geworden**. Dan gaat het over hele snelle huurprijsstijgingen en leefbaarheidsproblemen in de wijk, maar met name over de hele snelle doorlooptijd, de grote onzekerheid voor huurders en een enorme huurprijsstijging, met name in de grotere steden. Dat zijn echt redenen om de tijdelijke huurcontracten te willen heroverwegen en om vaste contracten de norm te maken. Dat doet dit wetsvoorstel. Daarom wil ik het oordeel over dit wetsvoorstel graag aan de Kamer laten."

- Minister De Jonge "hoe zit dat eigenlijk, want de minister heeft toch zelf een eigen route uitgedacht? Dat klopt. Dat heb ik gedaan om invulling te geven aan diezelfde passage uit het regeerakkoord. Ik wil dat graag toelichten (...) Je moet af van die **onwenselijke effecten**, van de onzekerheid voor huurders en van de situatie waarin tijdelijke contracten eerder de norm lijken te zijn dan vaste contracten, **met name voor jongeren in de grote steden**. Dat kan niet de bedoeling zijn. Dat was destijds ook niet de bedoeling. De vraag is alleen: hoe kom je daarvan af? Ik meende dat te doen door allereerst de prikkel weg te nemen om de hele tijd maar tijdelijke huurcontracten aan te bieden. (...) terug naar het wetsvoorstel. Er zijn meerdere wegen naar Rome. **Ik denk dat de weg naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen, meer zekerheid biedt voor huurders**. Dat wil ik u graag geven. Daarom kan ik prima leven met die weg naar Rome, in plaats van de route die ik zelf had ingezet, en ik vind het ook helemaal geen probleem om die route te laten varen."

↓

Plenair debat 11 mei 2023 (3<sup>e</sup> termijn)

Plenair debat 11 april 2023 (1<sup>ste</sup>/2<sup>e</sup> termijn)

Commissiedebat 23 maart 2023

- B- Voor de volledigheid; excuses voor het soms vervallen in enige herhalingen. Ik ga nogmaals in op de aspecten rond *Huisvestingswet 2014* en *Huisvestingsverordening* (verder: *Hvv-verordening*).

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 volwassenen wezen*<sup>[2]</sup>. 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 moet 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**<sup>[16]</sup> **starten om deze huurders met vaste huurcontracten toch te verdrijven**, met bovenstaande informatie, daar kan en mag een advocaat niet aan

---

<sup>16</sup> 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 uiteindelijke doel.  
**Niet alle huurders zullen naar verwachting instemmen.** Het ligt voor de hand tegen die tijd een **proefproces te voeren** om rechterlijk te laten toetsen of de huuropzegging wettelijk is toegelaten. Mocht dit niet het geval zijn dan gelden de jongerencontracten noodgedwongen alleen voor nieuwe huurders."
- 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 meer mogelijk.
- 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." (zorgplicht verhuurders) (*Wet goed verhuurderschap*)

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 **eigenmachtig 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.60 e.v.

Het kan en mag toch niet zo zijn, dat **een verhuurder** die feitelijk gehouden is aan de *Huisvestingswet 2014*<sup>[bij schaarste of leefbaarheidsproblemen]</sup> en (lokale/regionale) *huisvestingsverordening* **volkomen haar eigen gang kan gaan**. Een verhuurder/corporatie die miskent, dat eventuele afspraken via convenanten of prestatieafspraken sinds invoering van de *Huisvestingswet 2014* niet meer zijn toegestaan.

-C- Passage uit internetconsultatie "Wijziging van de Huisvestingswet 2014"<sup>[17]</sup> van ondergetekende:

{begin - citaat}

Enkele interessante wijzigingen (niet-limitatief):

- (3.1.1) verhogen van percentage lokale binding (gemeenten willen dit; van 25% naar 30%); woningzoekenden moeten in zijn gemeente of naastgelegen gemeenten kunnen wonen,
- (3.1.2) met voorrang kunnen huisvesten van woningzoekenden met vitale beroepen,
- (3.2.1) extra instrument om ongewenste verkamering en daarmee gepaard gaande overlast en grote druk op de openbare ruimte te voorkomen; voorkomen van het opzoeken van de randen van de wet,
- (3.2.2) bescherming van de rechten van anderen; de leefbaarheid-paragraaf; van de zittende bewoners ("Het gaat daarmee om het behoud en de beschikbaarheid van bepaalde typen woonruimte in buurten en wijken gerelateerd aan de invloed van wijzigingen in de voorraad op de fysieke leefomgeving en daarmee ook de leefbaarheid van de omgeving voor zittende bewoners." "Door het toevoegen van de mogelijkheid voor gemeenten om dit instrumentarium ook in te kunnen zetten in het kader van het behoud van de leefbaarheid in de omgeving, hetgeen gezocht moet worden in voldoende parkeer-plekken, beperken van (geluids)overlast en dergelijke, komen de doelen (groten)deels overeen met het beperken van de invloed die wijzigingen in het gebruik en de bebouwing kan hebben op de fysieke leefomgeving."),
- (3.3) het verduidelijken van het kunnen opnemen van de hardheidsclausule in de Hvv en van de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de Hw2014,
- (3.3.1) "Verduidelijking artikel 4: de gemeente kan uitsluitend via de huisvestingsverordening sturen op woonruimteverdeling"<sup>[18]</sup>,
- (3.3.2) delegatie naar college B&W<sup>[19]</sup> o.a. het opstellen van vergunningsprocedure en lotingsregels,

<sup>17</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014/reacties>

<sup>18</sup> (3.3.1) "Het is niet mogelijk voor gemeenten om op andere wijze (bijvoorbeeld in de vorm van convenanten of woonvisies) directe of indirecte regels rondom woonruimteverdeling op te stellen. In de praktijk blijkt echter dat sommige gemeenten deze regels toch omzeilen door met woningcorporaties en urgentiecommissies afspraken te maken over het verdelen van woonruimte en deze in een woonvisie of convenant neer te leggen. Hoewel prestatieafspraken, woonvisies en convenanten tussen gemeenten en woningcorporaties wel gemaakt mogen worden, mogen zij geen regels betreffende woonruimteverdeling bevatten. Naar oordeel van de regering behoeft de wet op dit punt geen aanpassing, omdat artikel 4, eerste lid, al duidelijk stelt dat de gemeente uitsluitend per verordening regels kan stellen over woonruimteverdeling. Wel is deze verduidelijking in de toelichting noodzakelijk geacht, om in de praktijk te voorkomen dat de regels uit de Huisvestingswet 2014 omzeild worden."

↑

Art.4 Huisvestingswet 2014:

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:
  - a. het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en
  - b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.
2. Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

<sup>19</sup> (3.3.2) "Gemeenten kunnen alleen gebruikmaken van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 via een huisvestingsverordening, die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dit maakt onder meer dat de democratische legitimiteit van de regels die in de huisvestingsverordening opgenomen worden gewaarborgd is." → "Echter, gezien de inhoudelijke zwaarte, bijvoorbeeld ten aanzien van de vrijheid van vestiging, van de maatregelen die een gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014 kan introduceren weegt de benodigde democratische legitimatie van deze maatregelen zwaarder dan de praktische overwegingen van gemeenten om eenvoudiger de regels aan te kunnen passen. Om deze reden wordt het niet mogelijk gemaakt om fundamentele punten van de Huisvestingswet 2014 - zoals het stellen van regels omtrent de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer - te delegeren naar het college van B&W."

- (3.3.3) *hardheidsclausule*<sup>[20]</sup>,  
interessant voor gelijkwaardige situatie als (jong) volwassen wezen,
- (3.4.3) verkamering van zelfstandige en onzelfstandige woonruimten;  
zie ecli:nl:rvs:2020:2778,
- (3.5.1) toewijzen van woningen dient op open, eerlijke en transparante wijze plaats te vinden,
- (3.5.3) reikwijdte *doelgroepenverordening*<sup>[21]</sup>,
- (4.2) bij wet voorzien: rechtszekerheid en voorkomen willekeur<sup>[22]</sup>,
- (4.3) vrijheid verkeer: minder beperkte maatregelen<sup>[23]</sup> en voorwaarden voor iedereen hetzelfde,
- (H) mensen in hun flexwoning hun wachttijd/inschrijftijd kunnen behouden;  
"Huuraangelegenheden" is daarbij aangegeven dat aangesloten kan worden bij de artikelen 11a en 11b van de Huisvestingswet 2014. In deze artikelen is geregeld dat jongeren, die een jongerenhuurcontract hebben, en huishoudens die een tijdelijke huurovereenkomst hebben, hun inschrijftijd niet verliezen bij het aangaan van deze huurcontracten. (...) **In het geval huurders verhuizen naar een flexwoning gaat de inschrijving, en daarmee de opgebouwde inschrijvingsduur, niet verloren door die verhuizing.**<sup>[24][25]</sup>,
- (Q) **"Een verleende vergunning geldt slechts voor gebruik waarvoor deze is afgegeven. Wanneer een vergunning is afgegeven voor verhuur aan een familielid in de eerste of tweede graad, kan de woning alleen aan een familielid in de eerste of tweede graad worden verhuurd. Indien een andere activiteit dan vergunde huur plaatsvindt, moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd."**

{einde - citaat}

<sup>20</sup> (3.3.3) "Om deze reden biedt de toelichting op dit punt de verduidelijking dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een bepaling kan opnemen dat het college van burgemeester en wethouders mag afwijken van de regels in de huisvestingsverordening aangaande woonruimteverdeling, voor zover toepassing van die regels gelet op het belang van het verdelen van schaarste van woonruimte **zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.**

Benadrukt zij dat **van deze bevoegdheid met terughoudendheid en slechts in uitzonderlijke gevallen gebruik moet worden gemaakt.** Voorts wordt opgemerkt dat het in geen geval mogelijk is om af te wijken van de bepalingen in de Huisvestingswet 2014"

<sup>21</sup> (3.5.3) "In een doelgroepenverordening kunnen gemeenten vastleggen dat bepaalde categorieën nieuwbouwwoningen bedoeld zijn voor bewoning door bepaalde groepen woningzoekenden. Het is echter niet mogelijk om in de doelgroepenverordening ook regels vast te leggen over de daadwerkelijke toewijzing van deze woningen aan de specifieke doelgroepen. Dit kan alleen op basis van de Huisvestingswet 2014."

<sup>22</sup> (4.2) "enerzijds de **rechtszekerheid gegarandeerd** en **willekeur voorkomen** en anderzijds zijn de **maatregelen daarmee toegankelijk en voorzienbaar.** De in dit wetsvoorstel voorgestelde maatregelen zijn ruim van tevoren aangekondigd en bij de inwerkingtreding van deze wet zal rekening worden gehouden met de systematiek van de vaste verandermomenten. De maatregelen zijn daardoor voorzienbaar en kenbaar zodat woningzoekenden, huurders en kopers in staat zijn hun gedrag daarop aan te passen. Hierdoor is voldaan aan het criterium dat de inperking van de vrijheid van vestiging bij wet moet zijn voorzien."

<sup>23</sup> (4.3) "Om ervoor te zorgen dat de **juiste doelgroep** in sociale koopwoningen terecht komt zijn geen minder **beperkende maatregelen beschikbaar.** De Huisvestingswet 2014 schrijft namelijk voor dat gemeenten alleen op grond van die wet woonruimteverdeelregels mogen stellen. Vanwege de vrijheid van vestiging en de democratische legitimiteit van overheidsbesluitvorming is het voor gemeenten dan ook **niet toegestaan** om op een andere, wellicht minder beperkende, manier dan via de Huisvestingswet 2014 dergelijke regels op te stellen."

<sup>24</sup> Art.11a Hw2014: "In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een **jongere** als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt."

<sup>25</sup> Art.11b Hw2014: "In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een **huurder** een huurovereenkomst **voor bepaalde tijd** als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt."



Wat wil ondergetekende verder nog meegeven:

1<sup>ste</sup> suggesties

Laat *vaste huurcontracten* weer de norm zijn. Beste remedie tegen verloedering van buurten/wijken. Standaard is het soort huurcontract bij bouwaanvragen vast. Logisch want gemeenteraden waken erover, dat het aantal toegevoegde reguliere woningen voor de juiste doelgroepen beschikbaar komen en blijven en dat op een eerlijke en rechtvaardige manier deze (reguliere) huurwoningen zoveel als mogelijk voor alle woningzoekenden beschikbaar zijn; woningzoekenden in de ruimste zin gezien discrimineren, dat kan en mag nooit de bedoeling zijn.

De *tijdelijke huurcontracten* (want daar zit een lang wachtende woningzoekende niet op te wachten) toepassen betekent feitelijk, dat de woningvoorraad niet echt is toegenomen voor alle woningzoekenden; vergeet niet dat de *campus-* en *jongerencontracten* vooral gericht zijn op de twintigers.

Het is niet voor niets, dat de Utrechtse gemeenteraad binnenkort de disbalans tussen eenpersoons- (alleenstaanden; een groep die steeds groter worden binnen de Utrechtse gemeentegrenzen) en meerpersoonshuishoudens enigszins rechtstreekt met het invoeren van de nieuwe *Huisvestingsverordening 2023*.

Door *tijdelijke huurcontracten* is "de machtsbalans tussen huurder en verhuurder doorgeslagen in het nadeel van de huurders" (dr.Carla Huisman); zie pagina's 27 t/m 31.

2<sup>e</sup> suggesties

Sta niet langer toe, dat corporaties 100% met *tijdelijke huurcontracten* verhuren. Ieder corporatie moet op basis van de wetgeving invulling geven aan haar *maatschappelijke kerntaak*<sup>[4][5]</sup>.

Zittende huurders moeten ook de kans krijgen om zeker binnen het eigen wooncomplex door te stromen. Enig beleid van de verhuurder mag dit niet blokkeren; zeker niet bij beleid zonder *hardheidsclausule*; rapport "*ongekend onrecht*" inzake toeslagenaffaire heeft ondergetekende wel wat geleerd t.w. **houdt oog voor de menselijk maat**. Verhuurder dient zich immers als *goed verhuurder* te dragen, waarbij haar huurders van ongestoord woon- en huurgenot moeten kunnen genieten en wanneer dit niet langer mogelijk is, dan zoeken verhuurder en huurder samen naar een mogelijk passende oplossing.

3<sup>e</sup> suggestie

Praat *met-huurders-over-huurders* en niet *over-huurders-zonder-huurders* of *tegen-huurders-over-huurders*; dit is participeren; zorgplicht; *goed verhuurderschap*.

4<sup>e</sup> suggestie

Laat verhuurders niet hun eigen gang gaan. Wet- en regelgeving geldt ook voor hen. **Verhuurders moeten zeker niet op de stoel van gemeenteraden gaan zitten**. Iedereen weet en anders behoort iedereen te weten, dat afspraken over woonruimte-verdeling buiten de *huisvestingsverordening* om nietig en anders vernietigbaar zijn; anders gezegd: de afspraken juridisch niet houdbaar zijn.

Wie houdt er eigenlijk echt toezicht? Wie roept corporaties tot de orde als wet- en regelgeving niet wordt nageleefd en als *Raad van Commissarissen* en *Autoriteit woningcorporaties* niets en anders niet zichtbaar iets doen; er verandert niets.

Een verhuurder/corporatie start geen **proefprocessen** om zittende huurders met *vaste huurcontracten* te verdrijven (zie 16<sup>e</sup> voetnoot); zeker doe je dit als corporatie niet, als je weet dat "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" deel uitmaken van de *Wet doorstroming Huurmarkt 2015*.

Bij dit handelen is duidelijk alles gericht op *winstmaximalisatie*, terwijl de doelstelling van de stichting/corporatie is 'geen winstoogmerk'.

5<sup>e</sup> suggestie

Niet alles is transparant rond het toewijzen van woningen; bijv. *Woningnet* is nu minder transparant dan vroeger. Dit laten de schriftelijke vragen van de Utrechtse SP-fractie zien; zie pagina's 40 t/m 47.

Meer inzicht verschaffen over "waarom bepaalde (reguliere) huurwoning aan iemand wordt toegewezen" is van groot belang; het getuigt van 'fatsoen' richting alle woningzoekenden, die netjes op hun buurt wachten, die niet hun volledige wooncarrière cadeau krijgen; wie krijgen die woningen cadeau: vaak de meest kansrijke groep woningzoekenden (WO en HBO geschoolden).

Meer inzicht inzake urgentie, bemiddeling, landelijke/gemeentelijke taakstellingen, eigenmatige *gelabelde* huurwoningen (andere woningzoekenden worden hiermee buitengesloten), loten, experimenten, etc. Door deze lijst van 'voordringers' is de kans op een huurwoning voor hen die netjes op hun beurt wachten steeds kleiner en duurt het wachten steeds langer. **Iedere extra tussenlaag verlaagt de kansen** nog meer voor iedere woningzoekende die netjes op zijn of haar beurt wacht. Zeker als passend aan het einde ook nog eens meetelt; niet te groot, niet te klein.

Wachttijden van 15-20 jaar hoe realistisch is dit voor huurders nog te noemen.

Kopers van huizen hebben hier nauwelijks tot geen last van.

**Gemeenten moeten hun ambities** voor het huisvesten van allerlei woningzoekenden **niet stapelen**, waardoor de woningzoekenden die netjes op hun beurt wachten **steeds meer in de verdrukking komen**.

6<sup>e</sup> suggestie

Denk aan de uitspraak van onze Tweede Kamer-lid Grinwis: "*huisraad op straat - het trieste symbool van het tijdelijke contract. Of ontruimde huizen. Of mensen zonder woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar beroofd van een huis. Zo creëren we onbedoeld of niet - collega Nijboer zei er al wat over - wijken vol heimwee en buurten waar de sociale samenhang uit weggesijpeld is.*" Laat het niet zover komen. Een dak boven je hoofd is een grondrecht en een of ander luxe-artikel.

7<sup>e</sup> suggestie

Stop met het laten ondermijnen van wat de *Huisvestingswet 2014* voorschrijft t.w.

"*de democratische legitimiteit van de regels die in de huisvestingsverordening opgenomen worden gewaarborgd is.*"

↓

"*Echter, gezien de inhoudelijke zwaarte, bijvoorbeeld ten aanzien van de vrijheid van vestiging, van de maatregelen die een gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014 kan introduceren weegt de benodigde democratische legitimatie van deze maatregelen zwaarder dan de praktische overwegingen van gemeenten om eenvoudiger de regels aan te kunnen passen. Om deze reden wordt het niet mogelijk gemaakt om fundamentele punten van de Huisvestingswet 2014 - zoals het stellen van regels omtrent de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer - te delegeren naar het college van B&W.*" Woningzoekenden moeten er toch op kunnen vertrouwen, dat ieder zich aan de wet houdt. Toestaan (lees: het niet overgaan tot handhaven) van wat verhuurders eigenmatig (lees: tegen wet- en regelgeving in) doen ondermijnt zowel de democratische legitimiteit tot het inperken van het "recht van vrije vestiging" als het vertrouwen in onze politiek.

Het is gewoon van belang "Om ervoor te zorgen dat de juiste doelgroep in sociale koopwoningen terecht komt zijn geen minder beperkende maatregelen beschikbaar." Het naleven van wat de *Huisvestingswet 2014* voorschrijft moet zeker voor professionele verhuurders iets vanzelfsprekends zijn, die niet de grenzen van de woonruimteverdeelregels willen opzoeken. Met het eigenmatig *labelen* van huurwoningen zoeken sommige verhuurders meer dan de grenzen op, want door die woningen te *labelen* worden grote groepen woningzoekenden buitengesloten. **Vraag:** is dit wat de *Huisvestingswet 2014* heeft beoogd toen de wetgever heeft beslist dat alleen regels te accepteren die in de *huisverordeningen* zijn opgenomen en niet in enige ander (beleids)stuk. Het niet mogelijk maken om bevoegdheden van de gemeenteraden naar het College te delegeren moet bij velen alarmbellen laten rinkelen; zelden beslist wetgever zo.

↓

Tot zover de suggesties.

Ter afronding. Op basis van het voorgaande mag ieder de conclusie trekken, dat de leefbaarheid en veiligheid in iedere wijk (dus ook in de kwetsbare wijken) zal verbeteren. Ook als de plannen van het "*Volkshuisvestingsfonds 2023*"<sup>[3]</sup> vorm krijgen. Verder lijkt het juridisch houdbaar, als het verdienmodel voor sommige verhuurders iets minder lucratief uitpakt bij het invoeren van lokale verboden; zie pagina's 70 t/m 72 e.v. Laat WOZ-stijgingen ook maar eens (voor een deel) meetellen in de jaarlijkse opbrengsten; voor 5%-10%-15% misschien? In het bedrijfsleven noem je dit winstdeling met de werknemers, zoals bijvoorbeeld de 13<sup>e</sup> maand of riante bonussen.

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.

Wederom 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 het eerdergenoemde 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](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](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=7RBQ6008SRs>)
- 20210911 NOS op 3 "woningnood - Zo ontstond de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=-S5lopCV0Ro>)
- 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](http://www.weeswijzer.org)

Bijlagen:

- 19- 20230504 internetconsultatie “lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur”
- 22- 20201014 AD “Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers”  
 (“direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.”)
- 23- 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”)
- 24- 20200215 AD “Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming”
- 25- 20160610 AD “Protest tegen optreden contra oud-studenten”  
 (“kosteloos contractbreuk plegen”)  
 (“Kwetsbare huurertjes worden door dure advocaten belaagd met huisuitzetting”)
- 26-** 20151123 AD “Het is dag en nacht partytime in onze wijk”  
 (“Leefbaarheidstoets”)  
 (“Er staan te veel studentenhuizen geconcentreerd op een paar plekken in de stad”)
- 27- 20151123 AD “Splitsen nu het nog kan”
- 28- 20150716 AD “Splitsing onder vuur”
- 29- 20190910 DUB “Bewoners van ‘de Monseigneur’ blij met stop op studentenhuizen”
- 32- 20140818 DUB “Welke wijken zijn populair bij de studenten?” → Binnenstad, Noordoost en Oost
- 35- 20230314 Oostkrant “Spanning Rubenskwartier”  
 (“1.850 extra studentenkamers en studio’s”)  
 (“in Oost het percentage inwoners in de studentenleeftijd al hoog is (en in sommige buurten extreem hoog”)
- 37- overzicht contractmogelijkheden | verschil campuscontract en jongerencontract
- 38- 2021-2022 overzicht van de verschillende Woningnet-regio’s in Nederland
- 39-** 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**
- 40- 20220705 Gemeente Utrecht (SV 2022-40): Beantwoording over “Functioneren woonruimteverdeelsysteem”
- 48- 20121022 dr.C.J.Huisman “Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands”
- 49- 20210828 VK “Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijn bij tijdelijke huurwoningen”
- 51- ↳ VK “Het leven van flexhuurders staat stil. ‘Kinderen krijgen stellen we maar uit”  
(mw.Huisman:  
- “Je ziet goed hoe deze wet een negatief effect heeft op de bestaanszekerheid. De reacties tonen aan dat tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het raakt dertigers net zo hard.”  
- “Nu is ze nog stelliger in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. ‘De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. Er is niet één voordeel. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeschoten in het nadeel van huurders.”  
- “‘geen enkele indicatie’ dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de wetgever. ‘Er zijn alleen tweederangs burgers ontstaan. Mensen die leven met angst en stress”  
)

- 56- 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."
- 58- 20201222 Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuising) (zie pag.36-37, "Door de invoering ...")  
 "Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisingvesters 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 studentenhuisingvesters 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 studentenhuisingvesters 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, studentenhuisingvesters, 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
- 67- 201607 modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte (gemaakt in opdracht Aedes en Platform31)
- 70- 20220326 Linda "De berichten over veel te dure huizen - of eigenlijk: veredelde garageboxen en zolderkamers - kennen we allemaal. Maar het andere uiterste bestaat ook, zo bleek deze week in de rechtbank."
- 71- 20220326 Parool "Vrouw betaalt in **hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand**, tot ergenis van verhuurder"  
 ("AARP [belegger] wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waarde-stijging van het pand.")
- 73- 20220326 AD "Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergenis van verhuurder"
- 75- 20220314 rechtspraak ECLI:NL:RBAMS:2022:1179 ↵  
 ("beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden", "Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardestijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen", "Daaruit blijkt niet dat (...) aan een verhuurder van woonruimte *steeds of in beginsel een 'decent profit' of zelfs 'minimal profit' garandeert*")
- 80- 20230104 De Telegraaf "woningmarkt experts en makelaars: harde prijsdaling" (prijsontwikkelingen bestaande koopwoningen)  
 ↳ €423.124 november 2022; minder dan €50.000 1975.
- 81- 20211005 samenvatting consultatie "regeling tijdelijke huurcontracten wezen"
- 82- 20220112 samenvatting consultatie "wijziging van de Huisvestingswet 2014"



## Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur

### In het kort

De evaluatie van de tijdelijke huurcontracten en gesprekken met de stakeholders maakt duidelijk dat het gebruik van tijdelijke contracten in kwetsbare wijken kan leiden tot leefbaarheidsproblematiek. Dit is het gevolg van een hoge mutatiegraad, woononzekerheid en mogelijke uitbuiting van de huurders. Met dit wetsvoorstel kunnen gemeenten gebieden of wijken aanwijzen waar tijdelijke huurcontracten verboden zijn. De keuze om een lokaal verbod op tijdelijke verhuur in te stellen is aan gemeenten.

Startdatum consultatie	20-03-2023
Einddatum consultatie	05-05-2023
Status	Actief
Type consultatie	Wet
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	<a href="#">14966</a>
Onderwerpen	<a href="#">Huren en verhuren</a>

### Wat verandert deze Wet?

Deze wet maakt het mogelijk dat gemeenten een lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur kunnen instellen. Het verbod ziet niet op andere vormen van tijdelijke verhuur zoals tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet.

### Voor wie belangrijk

Het wetsvoorstel is belangrijk voor gemeenten, huurders, verhuurders en bewoners in kwetsbare wijken.

### Relevante documenten

- wetsvoorstel	67 kB
- Memorie van Toelichting	812 kB
- ter info; wetsvoorstel wet Goed verhuurderschap	814 kB
- beantwoording IAK-vragen	107 kB

### Ondersteunende documenten

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

- **Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015**
- **Programma Betaalbaar Wonen**
- **wet Goed Verhuurderschap**

Externe link: [bron: www.tweedekamer.nl](http://bron: www.tweedekamer.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 77 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 oprasssen.

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

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

Bron:

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



## 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



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

Dré Hopmans 15-02-20, 12:00

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

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

### Exit

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

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

Afsluitend. Als de huurbescherming door simpele beleidswijzigingen (nieuwe regels) verhuurders buitenspel is te zetten, dan moet iedere huurder zich echt zorgen gaan maken. Dat betekent een definitief einde van de huurbescherming. Zeker als verhuurders ook geen boodschap hebben aan wat door onze raadsleden is beslist. Eigen beleid en regels gaan 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 huurdertjes worden door dure advocaten belaagd met huissuitzetting'**, 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 huissuitzetting 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/>

<sup>†</sup> (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.



### 'Het is dag en nacht partytime in onze wijk'

De oorspronkelijke bewoners hebben hun Mgr. van de Weteringstraat en omgeving de afgelopen jaren drastisch zien veranderen. Het ene na het andere studentenhuis verrees in Buiten-Wittevrouwen en ook in andere wijken van Utrecht, zoals de binnenstad, Zeeheldenbuurt, Wittevrouwen, Zuilen en Overvecht. Bewoners en gemeente waren grotendeels machteloos.



▲ Bewoners Jan Kocken en Maud Duister: "Ik wil na een werkdag kunnen slapen." © Angetiek de Jonge

René Cazander 23-11-15, 14:40 Laatste update: 04-03-16, 17:59

Met de nieuwe plannen, waarin het omzetten en splitsen van woningen aan banden worden gelegd, denken burgemeester en wethouders nu aan de meeste klachten van de bewoners tegemoet te komen.

Wat Maud Duister en Jan Kocken van bewonerscommissie Mambo betreft, is dat ook zo. In Mambo hebben de bewoners van de Mgr. van de Wetering-, Adriaan-, Malie- en deels Biltstraat en het Oorsprongpark hun krachten gebundeld. Duister: "We zijn blij met de plannen."

#### Leefbaarheidstoets

Voor alle huizen met een WOZ-waarde tot 305.000 euro moet een omzettings- of splitsingsvergunning worden aangevraagd. De aanvragen worden getoetst op de leefbaarheid. Voor woningen boven de 305.000 euro komt ook een leefbaarheidstoets.

Wanneer ik na een dag hard werken naar bed ga, wil ik kunnen slapen.  
Maud Duister

Daarnaast wil het college dat alle nieuwe kamers en studio's minimaal 24 (kamers) en 50 (studio's) vierkante meter groot zijn. Voorts moeten huisbazen goede geluidsisolatie aanbrengen. De nieuwe regels zijn nog niet definitief: de gemeenteraad is verdeeld en moet donderdag een besluit nemen.

Duister, woonachtig aan de Van de Weteringstraat, is aan beide kanten ingesloten door studentenhuisen. "Wanneer ik na een dag hard werken naar bed ga, wil ik kunnen slapen. Maar wanneer mijn buurvrouw, een studente, buiten op het balkon zit, kan dat niet."

#### Voormalige kerk

Naast Duister wonen zes studenten in een huis. Daarnaast staat een voormalige kerk van het Leger des Heils. Deze is omgebouwd tot 22 kamers. "Dit pand heeft een binnentuin. Wanneer in de zomer bewoners daar buiten zitten, galmt het geluid alle kanten op." De overlastgevers hierop aanspreken wordt niet altijd in dank afgenomen of wordt door de herriemakers vaak afgedaan als 'onnodig geklaag'.

Feesten op tijdstippen dat de werkende mens wil slapen. Horde fietsers voor de deur. Zo erg, dat je voetgangers er niet meer langs kunnen. Het zijn de bekende klachten van bewoners naast studentenhuisen.

Duister neemt het de studenten in principe niet eens kwalijk dat ze een ander levenspatroon hebben. "Het punt is dat er plekken in de stad zijn, zoals onze buurt, waar te veel studentenhuisen bij elkaar staan. Dat versterkt de overlast."

#### Mordicus tegen

Jan Kocken, die al 61 jaar in de Maliestraat woont: "Het is altijd partytime. Er staan te veel studentenhuisen geconcentreerd op een paar plekken in de stad."

Vastgoed Belang, dat opkomt voor de belangen van beleggers en ontwikkelaars, is daarentegen mordicus tegen de aanscherping. Net als Student en Starter. Zij vrezen dat de binnenstad op slot gaat voor studentenhuisvesting. Bestuurslid Olav van der Linden van Vastgoed Belang: "Ik had nooit gedacht dat we met de studenten zouden optrekken. Heel bijzonder."

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/het-is-dag-en-nacht-partytime-in-onze-wijk~a3b01121/>





### 'Splitsen nu het nog kan'

Vastgoed Belang roept huiseigenaren op nog dit jaar bij de gemeente Utrecht vergunningen aan te vragen om woningen te verbouwen tot studentenhuizen. Na veel bewonersklachten scherpt de gemeente per 1 januari de eisen voor woningsplitsing aan. Actiegroep Split030 baalt van de oproep.

René Cazander 23-11-15, 10:48 Laatste update: 04-03-16, 17:59

Vastgoed Belang is niet gelukkig met de nieuwe splitsingsregels in Utrecht. Vanaf 2016 wordt het lastiger en minder lucratief een omzettings- of splitsingsvergunning aan te vragen, vreesde de brancheorganisatie van particuliere vastgoedeigenaren. Beide vergunningen zijn nodig om een huis met een WOZ-waarde tot 305.000 euro te verbouwen tot studentenpand.

Vanaf 1 januari 2016 toetst Utrecht alle aanvragen - ook voor duurdere panden - op leefbaarheid (Zijn er niet te veel studentenhuizen in een buurt?). Bovendien moeten de kamers of studio's een minimale oppervlakte hebben van respectievelijk 24 en 50 vierkante meter. Ook moeten de kamers goed geïsoleerd worden.

Het gaat in de vastgoedsector alleen om het geld.  
Jeroen Windt, Split030

### Overlast

In sommige wijken in de stad is veel verzet tegen de ongebreidelde groei van studentenpanden, vooral in de afgelopen jaren. Bewoners klagen over **overlast** van (feestende) studenten op tijdstippen dat zij naar bed gaan en over schots en scheef geparkeerde fietsen in de straat.

De klagende bewoners hebben zich verenigd in de **actiegroep Split030**. Die is blij met de voorgestelde aanscherping. De gemeenteraad moet er komende donderdag nog wel over beslissen. De fracties zitten niet allemaal op één lijn.

Jeroen Windt, (Split030): "De oproep van Vastgoed Belang geeft maar weer eens aan dat het de vastgoedsector alleen maar om het geld gaat en niet om de kwaliteit van de huisvesting."

Uit cijfers van de gemeente blijkt dat er vooralsnog geen sprake is van een hausse aan aanvragen. In het derde kwartaal zijn er wel iets meer vergunningen verleend.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/splitsen-nu-het-nog-kan~a050e7ef/>



▲ Geparkeerde fietsen © Ricardo Smit, FTP

### **Splitsing onder vuur**

Bewonersgroepen en buurtcomités uit negen Utrechtse wijken maken samen een vuist tegen het splitsen van woningen. Het beleid behoeft volgens hen radicale verandering vanwege overlast.

Diane Hoekstra 16-07-15, 13:18 Laatste update: 04-03-16, 14:29

Het protest van bewoners tegen het splitsen van woningen is niet van vandaag of gisteren, maar voor veel inwoners is nu de grens bereikt. Nog meer fietsen op stoepen, aan lantaarnpalen en hekken, drukte op parkeerplaatsen, aantasting van de privacy en afbraak van de sociale cohesie zijn volgens hen slechts enkele van de gevolgen van het 'ongelimiteerd' splitsen van woningen.

#### **Overlast**

Om een oplossing te zoeken voor dit 'uit de hand gelopen' beleid, dat in toenemende mate tot overlast zou leiden, slaan bewonersgroepen en buurtcomités de handen ineen. Bewoners uit Lombok, Utrecht-West, Ondiep, Pijlsweerd, Zuilen, Buiten Wittevrouwen, de Binnenstad, Schildersbuurt en Overvecht eisen dat het beleid radicaal op de schop gaat. De tegenstanders van splitsing van huizen hebben er weinig vertrouwen in dat de problemen goed worden aangepakt.

"Het vraagt politieke moed om niet al het beleid op studenten en starters af te stemmen," zegt Jeroen Windt, woordvoerder van de groep. "Er wordt nu een beetje geschaafd aan het beleid. Terwijl forse ingrepen noodzakelijk zijn."

[In wijken waar het splitsen is ingeperkt, gaat het toch door.](#)

[Er wordt door de gemeente niet gehandhaafd.](#)

[Jeroen Windt, woordvoerder van de bewonersgroep](#)

Dat de gemeente na protesten het splitsen van woningen in 2011 al fors inperkte, is voor de bewoners niet afdoende. "Op wijk- of straatniveau wordt de splitsing niet in balans gehouden. In wijken waar het splitsen is ingeperkt, gaat het toch door. Er wordt door de gemeente niet gehandhaafd."

#### **Fietsparkeren**

De bewonersgroepen en buurtcomités gaan gezamenlijk alternatieven bedenken. Die presenteren ze na de zomer aan de wethouder. "Hierbij betrekken wij ook andere thema's die met wonen te maken hebben," zegt Windt. "Samenhang met andere woonthema's ontbreekt."

Wethouder Paulus Jansen zal in het najaar komen met voorstellen aan de gemeenteraad, laat hij weten.

"Ook mijn conclusie is dat er wat moet gebeuren. Het is belangrijk dat er eisen worden gesteld aan fietsparkeren. En dat er bijvoorbeeld geen geluidsoverlast bestaat. Hoe radicaal die veranderingen al dan niet zullen zijn weet ik nog niet. Dat hangt ook af van de steun in de gemeenteraad."

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/splitsing-onder-vuur~a44ef2b2/>

**Bewoners van 'de Monseigneur' blij met stop op studentenhuizen**

In de afgelopen vijftien jaar kwamen er steeds meer studenten in de Monseigneur van de Weteringstraat wonen. Waar sommige bewoners de levendigheid omarmden, ergerden veel anderen zich aan het lawaai en de verloedering. Maar het lijkt nu wat beter te gaan. "Ik hoef niet meer om drie uur 's nachts naar buiten om dronken mensen te vertellen dat ik last van ze heb."

Door Marcel Hobma op 10/09/2019

Wanneer ik de Monseigneur van de Weteringstraat vanaf de Nachtegaalstraat inloop, snap ik niet direct waarom hier nog niet zo lang geleden bewoners van ellende vertrokken. De Monseigneur, zoals de straat vaak kortweg wordt genoemd, bevindt zich in Buiten Wittevrouwen, in [het populaire oosten van de stad](#). Ik zie vooral schilderachtige arbeiderswoningen en statige panden met gevelversiering. Maar naarmate ik dichterbij de Biltstraat kom, een paar honderd meter verderop, verraaft een wildgroei aan stations- en Swapfietsen de aanwezigheid van studenten, ... veel studenten.

De locatie is ideaal voor een studentenhuus, vertelt student Alex als ik aanbel bij een oud herenhuis waar tien studenten wonen. "Je zit hier dicht bij De Uithof. Daarnaast hebben wij een mooi pand en is het ook een rustige buurt." Maar toen ze twee jaar geleden in het pand kwamen wonen en de plaats innamen van een vijftal internationals, merkten Alex en zijn huisgenoten wel dat niet iedereen in de straat even blij was met hun komst. "We wisten dat er in deze straat problemen waren. Er waren hier al veel studentenhuizen, dus veel bewoners vonden het niet leuk dat wij hier ook nog eens kwamen wonen."

'In plaats van een gezin met twee kinderen wonen er opeens tien studenten naast je'

Zo'n vijftien jaar geleden begonnen beleggers of huisbazen panden op te kopen om ze op te splitsen tot appartementen of om te zetten tot studentenkamers. En ze vervolgens voor forse prijzen te verhuren. Bij bewoners leidde die nieuwe trend tot verzet. Om de verbouwingen af te remmen, kwam in 2014 het buurtcomité MAMBO (een samenwerking van bewoners van de Monseigneur, de Adriaan-, Malie- de Biltstraat en het Oorsprongpark) in actie.

In haar open keuken praat ik met Maud. Zij is een van de MAMBO-oprichters en woont al vijftien jaar in de Monseigneur. Sylvia, eveneens lid van MAMBO, is aangeschoven. Zij woont al 28 jaar in de straat. "Het is leuk om jonge mensen om je heen te hebben, maar op een gegeven moment raakte de balans in de buurt zoek", vertelt Maud. "In plaats van een gezin met twee kinderen heb je opeens tien studenten of starters naast je wonen."

Het protest van buurtcomités zoals MAMBO zorgde ervoor dat in 2016 de regelgeving voor het verhuren van panden werd aangescherpt. Om een pand op te splitsen moeten nieuwe wooneenheden nu voldoen aan kwaliteitseisen: een student moet beschikken over minimaal 24 vierkante meter en een appartement moet minimaal 50 vierkante meter groot zijn. Bovendien kwam er een leefbaarheidstoets. Komt de leefbaarheid in een buurt in gevaar? Dan geen vergunning.

Door het nieuwe beleid daalde [het aantal vergunningen in Utrecht sterk](#). Ook in Buiten Wittevrouwen is het effect merkbaar, blijkt uit cijfers van de gemeente. Nam het aantal bewoners in de buurt tussen 2002 en 2017 met 15 procent toe, de afgelopen twee jaar bleef dat gelijk. Maud is blij met de regeling. "Het omzetten en splitsen is sindsdien vrijwel gestopt, maar de huizen die al een vergunning hebben, blijven natuurlijk bestaan."

De smalle straat met hoge huizen weerkaatst het geluid

Het is niet moeilijk om een omgezet huis te herkennen, blijkt als ik door de noordelijke helft van de straat loop. Niet alleen de stationsfietsen maar ook het woekerende onkruid voor een pand en de grote hoeveelheid deurbellen, zijn duidelijke aanwijzingen. Ik schat dat bijna een derde van de huizen hier door studenten wordt bewoond.

Een sterke toename van het aantal studenten veroorzaakt overlast, zegt Maud. "De stoepen staan vol met fietsen, 's nachts is er geluidsoverlast en daarnaast verslechtert het straatbeeld." Volgens Sylvia hebben enkele bewoners in de buurt vanwege de overlast aangeklopt bij Buurtbemiddeling Utrecht, een instantie die adviseert bij conflicten tussen burens. "De emoties zijn toen hoog opgelopen." Maud: "Ik hoorde dat mensen toen ook zijn verhuisd."



*Oprichter van het buurtcomité Maud zit nu in een app-groep met studenten*

Uit gegevens van Buurtbemiddeling Utrecht blijkt dat 95 procent van de klachten over studenten geluidshinder betreft. "Mijn kinderen sliepen altijd met het raam open, maar op een gegeven moment kon dat niet meer", zegt Maud. "Wanneer studenten 's nachts thuis komen, of in hun binnentuin of balkon gaan zitten, maken ze veel geluid. Zeker als ze gedronken hebben. Vanwege de smalle straat en de hoge huizen weerkaatst het geluid hier gemakkelijk en kun je de gesprekken precies volgen."

"Als we een feestje hebben, doen we briefjes in de bus van de burens"

Als ik twee huizen verderop bij een meisjeshuis verhaal kom halen, doen Emma en Amber open. De vloer is bezaaid met peuken en zowel de deur als de gevel hebben al geruime tijd een verfbeurt nodig. "Tja, je kunt zien dat het beetje een bouwval is", geeft Amber toe. "Dit is denk ik het minst goed bijgehouden pand van de straat, maar we zijn wel blij dat we hier wonen. Je went er een beetje aan."

Wanneer ik vraag of ze een goede relatie hebben met de buurtbewoners kijken ze elkaar vragend aan. "Eigenlijk wel toch?" zegt Amber. "Over het algemeen krijgen we niet zoveel klachten. Na 11 uur 's avonds zitten we niet meer met vrienden op het balkon en roken we niet meer buiten. Je overstemt elkaar snel en het is achter heel gehorig." Amber: "En als we feestjes organiseren dan doen we overal briefjes in de bus."

Starter Esmee woont naast het meisjeshuis en krijgt geregeld zo'n briefje door de bus. Als ik haar ruime studio binnenkom, vertelt ze dat deze eerst een garage was. Ook dit pand is enkele jaren geleden opgesplitst. "Als de burens een feestje geven dan ga ik met mijn vriend stappen of een film pakken."

Hoewel Esmee wel eens lawaai hoort, ervaart ze er weinig last van. "Tijdens een feestje hadden ze zo'n dikke subwoofer tegen de muur aan gezet en trilden mijn wijnglazen de kast bijna uit. Toen ik er een filmpje van maakte en aanbelde om dit te laten zien, konden we er allemaal wel om lachen."

Dat er zoveel studenten wonen in de Monseigneur vindt Esmee niet erg. Het maakt de straat juist levendig. "Je hoort ze wel eens zingen, juichen vanwege een voetbalwedstrijd of buiten op straat roddelen over jongens. Ik kan daar wel om lachen."

'Nu zitten we samen in een appgroep'

Ik merk dat het verschil tussen Esmee en de leden van buurtcomité MAMBO groot is. Toch vinden ook Maud en Sylvia dat het langzaam beter gaat met de straat. "De studenten in de twee SSH-panden naast ons hebben wij op een gegeven moment uitgenodigd om te laten horen wat wij horen als ze in hun binnentuin kletsen. Sindsdien zitten wij samen in een appgroep en heb ik geen last meer gehad." Ook andere studentenhuizen heeft ze al een keer op de koffie gehad. "Dan hoef je niet meer om drie uur 's nachts naar buiten, maar kun je ze gewoon even appen."

Ook helpen twee jongenshuizen in de straat nu met het organiseren van de jaarlijkse veegmiddag. "Met bezems van de gemeente vegen we de buurt schoon en met subsidies van bedrijven in de buurt zorgen we voor een hapje en drankje. De jongens hebben ons al twee keer geholpen." Studenten

Emma en Amber van het meisjeshuis verderop deden ook mee. “Het was eigenlijk best wel gezellig”, zegt Amber. “Je wilt toch wel een beetje een goede band hebben met de burens, dus het was fijn om te kunnen helpen.”

Dit artikel staat ook in het magazine Student en Stad dat DUB in september 2019 publiceerde. Met dat magazine viert DUB vijftig jaar onafhankelijke universiteitsjournalistiek in Utrecht. Het thema is de verhouding tussen de Utrechtse studenten, de stad Utrecht en de Utrechters. Klik [hier](#) voor alle verhalen uit het magazine en enkele extra artikelen.

Bron: <https://dub.uu.nl/nl/achtergrond/bewoners-van-%E2%80%98de-monseigneur%E2%80%99-blij-met-stop-op-studentenhuizen>



# DUB

## Welke wijken zijn populair bij de studenten?

Relaxen doe je in het Wilhelminapark, voor een kroegentocht ga je naar de binnenstad, en onvervalst buurtbarbecueën kan in het volkse, maar gezellige Zuilen. Elke Utrechtse wijk heeft zijn unieke couleur locale. Welke wijk past bij jou?

Utrecht studentenstad. Daar staan we tenminste om bekend! Maar waar wonen we allemaal? De binnenstad en de wijken in Utrecht Oost, zoals Wittevrouwen, Abstede, de Vogelenbuurt en Oudwijk zijn het populairst onder studenten. Dat heeft de gemeente onderzocht.. Hier woon je op de eerste rang! Dicht bij het centrum, maar voldoende rust om te studeren. Ook in Lombok in Utrecht West wonen veel studenten. Lombok is een vrolijke smeltkroes, waar de kamers doorgaans goedkoper zijn dan in Oost. Onderaan het lijstje bungelen Leidsche Rijn, Kanaleneiland en Overvecht. Overvecht Noord is een 'urgentiegebied' met dubieus volk, en ook in Kanaleneiland kan de sfeer grimmig zijn. Goedkoop wonen kun je er wel! Hieronder lees je een aantal ervaringsverhalen van studenten over 'hun' wijk.

### Wittevrouwen

Wittevrouwen wordt beschouwd als een van de leukste wijken van Utrecht: vol kleine hippe tentjes en klassieke huizen.

Reken wel op een huurprijs tussen de 400 en 600 euro. Wittevrouwen is ook een echte jonge-gezinnenwijk. Een luidruchtig feest tot diep in de nacht zit er dus niet in!

#### Wittevrouwen



Wittevrouwen wordt beschouwd als een van de leukste wijken van Utrecht: vol kleine hippe tentjes en klassieke huizen.

Reken wel op een huurprijs tussen de 400 en 600 euro. Wittevrouwen is ook een echte jonge-gezinnenwijk. Een luidruchtig feest tot diep in de nacht zit er dus niet in!

#### Janna (23) studeert Arbeids- en organisatiepsychologie en woont in de Pallaesstraat.

"Via een huisgenootje uit mijn vorige huis ben ik aan deze kamer gekomen. Mijn kamer is 15m<sup>2</sup> en ik betaal 300 euro per maand. Voor studenten is het een geweldige wijk, het is een kwartiertje fietsen naar de Liithof, en je zit op loopafstand van het centrum maar 's nachts is er geen geluidsoverlast. Er zitten veel winkels en restaurants om de hoek. Wel heb ik soms last van de vele basisscholen in de buurt, dat is minder als je wilt uitslapen of studeren. En ook je fiets parkeren kan een uitdaging zijn!"

#### Lombok



Lombok is een multicultureel dorp in de grote stad. Op de Kanaalstraat koop je je brood bij je favoriete Turkse bakker, en je groente en fruit bij de talloze straatkraampjes. Het is even zoeken naar een paprika die er net zo uit ziet als bij de Albert Heijn, maar je betaalt er dan ook maar de helft voor. Vanaf het station loop je binnen tien minuten de Kanaalstraat in. Voel je je geveid door het 'eh schatjuuuhhh' en ben je dol op shoarma, dan is dit de plek voor jou!

#### Berbel (22) studeert Business Studies en woont in de Sumatrastraat.

"Ik woon sinds twee jaar in Lombok en ik hou van de multi-culti sfeer hier. De Albert Heijn gaat dicht op zondag maar er is altijd wel een Turkse bakker of groentewinkeltje waar je terecht kunt. Ik betaal 425 euro voor 22 m<sup>2</sup> en deel mijn huis met vijf andere studenten. Ook al schijnt er bij de cafetaria om de hoek wel eens een steekpartij te zijn geweest, ik voel me veilig in deze wijk en ga zonder moeite 's nachts alleen over straat. Mijn nafluitende buurtgenoten neem ik maar voor lief!"



### Oudwijk



In Oudwijk is het Wilhelminapark de een ideale zomerplek als je geen tuin hebt. Op de Nachtegaalstraat en de Burgemeester Reigerstraat zitten talloze leuke cafés, restaurants en delicatessenzaakjes. De weg naar De Uithof is niet ver.

### **Angelique (24) studeert Accountancy en woont in de Beukstraat.**

"Bij mij in de buurt wonen weinig studenten, maar Oudwijk is wel een aanrader! De wijk ligt gunstig, zowel voor de universiteit, als het centrum, maar ook voor de snelweg. Ik deel een woning samen met een vriend. Mijn kamer is 20 m<sup>2</sup> en ik betaal 420 euro maand. In de wijk wonen veel jonge gezinnen, daar moeten wij wel rekening mee houden. Maar voor de feestjes ga ik dan wel ergens anders naartoe. Het is overdag een heel levendige buurt, ik vind het wel gezellig, dat komen en gaan van ouders en kinderen."

### Abstede



Abstede ligt Utrecht Oost, maar is een voormalige Utrechtse arbeiderswijk. In deze buurt hoor je nog onvervalst Utrechts! De wijk is perfect gelegen tussen De Uithof en Utrecht Oost en zeer nabij het studentencomplex van het IBB. Abstede heeft een achterstandsreputatie in bepaalde delen van de wijk, maar dat is de laatste jaren erg verbeterd.

### **Lonneke (28), studeert Geschiedenis, woont aan de Abstederdijk.**

"Ik woonde tot voor kort in een prachtig stadspann van de SSHU, samen met nog vier anderen. Voor mijn grote kamer van 21m<sup>2</sup>, betaalde ik 260 euro per maand. Ik vind de wijk erg prettig en vooral leuk dat het een gemêleerde buurt is. Het begin van de Abstederdijk is vrij volks, daar ben ik een keer uitgescholden door een klein ventje van een jaar of tien. Maar richting het einde zijn de panden steeds mooier en groter. Met vijf minuten ben je bij de winkels in Adriaan van Ostadelaan en de andere kant op bij het winkelcentrum IBB."

### Overvecht



Overvecht, tja. Sommige studenten zweren bij de goedkope kamers en de eh ... diverse multiculturele sfeer. Maar de meesten willen er nog niet dood gevonden worden. In Overvecht voelt 44 procent zich wel eens onveilig in de buurt. De wijk krijgt het laagste rapportcijfer voor de buurt: een 5.8. Daar staat tegenover: de kamers zijn spotgoedkoop. De meeste mensen wonen in flats op tien of twintig hoog, dus je hebt gegarandeerd een fantastisch uitzicht. Overvecht Zuid is een betere locatie dan Overvecht Noord.

### **Joost (26) studeert Nederlands, woont in grote flat Overvecht.**

"Ondanks alle negatieve verhalen woon ik met veel plezier al een aantal jaar in Overvecht. Weinig gedoe gehad, alleen mijn fiets is een keer voor mijn huis gejat. Kamers zijn goedkoop, er is een NS Station en er staat een groot winkelcentrum om de hoek. Wel heerst er een soort afstandelijkheid tussen bewoners, vooral de autochtone Nederlanders, die kijken nauwelijks naar elkaar om. De allochtonen zitten bij elkaar op school, gaan samen winkelen en bij elkaar op visite. Ik vind het wel interessant om te zien hoe het er in een achterstandswijk aan toe gaat. En het valt me alleszins mee!"

### De Uithof



Wonen op De Uithof is ideaal als je geen problemen mee hebt om ook in de vrije tijd op de uni te zitten. De studentenflats op het complex zijn ruim en de kamers hebben vaak een eigen keuken en badkamer. Voor de boodschappen is er alleen de Spar. Wel zijn er gezellige cafés zoals de Basket en de Gutenberg om tussen de boeken door een bakkie te doen. Tenminste, tijdens het collegejaar. In de vakanties en in het weekend heerst er een aardige grafstemming. Vanaf het centrum fiets je in een kwartier naar De Uithof.

### **Sharon (25) studeert Farmacie en woont op de Cambridgelaan.**

"Sinds het begin van mijn studie woon ik op de Uithof. Ideaal! Ik kan bijna kruipend naar college. Ik kom uit Zeeland en ik kreeg vijf jaar geleden nog voorrang bij de studentenhuisvesting. Mijn kamer is 18 m<sup>2</sup> en ik betaal 315 euro per maand. Met vier huisgenoten deel ik twee badkamers en een grote woonkeuken. Het is hier gewoon een hele leuke en chillige plaats om te wonen: tien minuten fietsen naar de AH in Bunnik en binnen een minuut in de collegezaal. Enige nadeel is dat ik iets verder van het centrum woon, maar dan vind ik zelf niet erg. Voor niet teveel geld zo ruim wonen in Utrecht is best luxe, maar op de Uithof kan het!"

#### Waar wonen studenten het liefst?

1. Binnenstad
2. Noordoost (Vogelenbuurt, Wittevrouwen, Tuinwijk, Tuindorp, Voordorp, Zeeheldenbuurt)
3. Oost (Abstede, Sterrenwijk, Oudwijk, Rijnsweerd, De Uithof, Wilhelminapark, Rubenslaan)
4. West (Lombok, Majellapark, Schepenbuurt, Oog in Al)
5. Zuid (Bokkenbuurt, Lunetten, Hooggraven, Tolsteeg)
6. Noordwest (Zuilen, Daalsebuurt, Ondiep, Pijlsweerd)
7. Leidsche Rijn
8. Overvecht
9. Zuidwest (Dichterswijk, Rivierenwijk, Kanaleneiland, Transwijk)

Bron: [Gemeente Utrecht Studentenwoonmonitor](#)

Bron: <https://dub.uu.nl/nl/achtergrond/welke-wijken-zijn-populair-bij-de-studenten>

### Spanning Rubenskwartier

Een nieuwe sporthal, een tweede supermarkt, 1.850 extra studentenkamers en studio's, nieuwe woningen en veel sloop en nieuwbouw. Welkom in het Rubenskwartier! Het buurtje tussen IBB en Diakonessenhuis wordt de komende jaren een grote bouwput. Hoewel de meeste investeringen door bedrijven, scholen en projectontwikkelaars gedaan worden, probeert de gemeente met een masterplan het Rubenskwartier door samenwerking tot een groene en bruisende buurt te maken. Maar ongeduld en onbegrip nemen toe.

### Raadvragen

Op raadvragen van PvdA en D66 antwoordde de wethouder vlak voor de kerstvakantie (2022) met een [gedetailleerd overzicht](#) van aangekondigde plannen in het Rubenskwartier. Een ding is duidelijk: er komen veel woningen bij, vooral voor studenten en starters. De wethouder merkte nog wel op dat voor extra studentenkamers verder gekeken moet worden dan Oost, 'omdat in Oost het percentage inwoners in de studentenleeftijd al hoog is (en in sommige buurten extreem hoog).'

### De Kwekerij groeit door

Projectontwikkelaar Jebber, een dochter van studentenhuysvester SSH, is druk bezig om onder de naam [De Kwekerij](#) woonflats te bouwen op het voormalige KPN terrein. In de hoogste flat 'Mammoet' wonen nu 318 studenten en in de omringende zes (kleurrijke) woontorens straks 244 starters. Dit jaar bouwt de ontwikkelaar 206 kamers en studio's in het oude datacentrum. Inmiddels ligt er een aanvraag die voorziet in nóg een woontoren met zo'n 400 studentenkamers. Alles bij elkaar extra woonruimte voor 1.150 studenten en starters. Bottleneck is nog parkeren. De gemeente eist voldoende parkeerplekken, hoewel Jebber zich afvraagt of de parkeernorm voor een startersflat niet te ruim is: fiets, ov en deelauto beperken de noodzaak voor autoparkeren.

### Sloop IBB en zusterflat

Het studentencolplex IBB uit de jaren 60, eigendom van SSH, is ook aan vervanging toe. De [plannen](#) voorzien in sloop en nieuwbouw, zodanig dat het aantal kamers op dit kavel van 1.300 naar 2.000 gaat. Ook de langgerekte flat met 150 zusterwoningen (sociale huur) langs de Burgemeester ter Pelkwijklaan, eigendom van het Utrechts Medisch Centrum (UMC), gaat tegen de vlakte. Het UMC wil duurzame nieuwbouw, liefst met uitbreiding van het aantal units.

### Nieuwe super en sporthal

Behalve nieuwe (studenten)woningen, krijgt het Rubenskwartier nieuwe functiegebouwen. Zo wil het IBB-hof, het winkelcentrum met de Jumbo, uitbreiden met een tweede supermarkt en extra woningen; Het Diakonessenhuis gaat na sloop van oudbouw een nieuw Vrouw-Kind Centrum neerzetten; Het Stedelijk Gymnasium is al aan het uitbreiden en het Bonifatius College gaat na de renovatie van het hoofdgebouw een nieuwe sporthal neerzetten op de plek waar de BSO zat.

### Leefbaarheid

Uiteindelijk hoopt de gemeente door nieuwe groene verbindingen met [Park Oosterspoorbaan](#) en het Krommerijnpark het Rubenskwartier open en leefbaar te maken. Dit masterplan is nog verre van uitgewerkt. De gemeente wil vóór de zomer eerst een intentiedocument (idoc) maken, pas daarna volgt een inspraakronde voor (buurt)bewoners en ondernemers.

### Ongeduld en onbegrip

In de Raadsinformatiebijeenkomst van 14 maart (2023) werd wel duidelijk dat de bovengenoemde partijen ongeduldig zijn geworden ('onze plannen liggen al klaar'). De gemeente zoekt nog naar synergieën in al die plannen om ruimte voor groen en duurzaamheid te vinden, terwijl studenten vinden dat er gewoon doorgepakt moet worden. Tegelijkertijd zijn omwonenden (Notenbomenlaan en Abstederdijk) juist verbolgen dat ze niet nú al betrokken worden bij alle plannenmakerij. Zij vrezen voldongen feiten en druk op de leefbaarheid in de buurt.



Overzicht met geplande uitbreidingen Rubenskwartier

Bron: <https://www.oostkrant.com/category/nieuws/page/2/>

### **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*

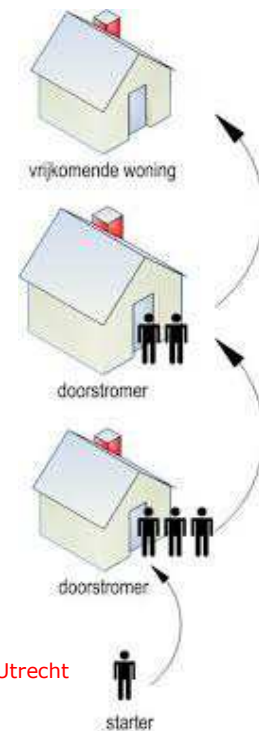
- Doelgroep *alle (voltijds) studenten*.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; redenen vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang 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.



	bemiddeling	voorrang	looting	lijst	totaal	%
2020-2022	4.617	5.974	1.114	2.643	14.348	18.42%
20230330	70	15	3	2	90	2.22%
202302	101	129	5	58	293	19.80%
202301	134	211	18	95	458	20.74%
202212	150	137	14	161	462	34.85%
202211	189	213	11	97	510	19.02%
202210	141	254	17	88	500	17.60%
202209	185	224	20	98	527	18.60%
202208	168	219	5	65	457	14.22%
202207	191	214	12	115	532	21.62%
202206	156	201	21	73	451	16.19%
202205	173	179	13	75	440	17.05%
202204	131	192	21	77	421	18.29%
202203	174	186	26	86	472	18.22%
202202	114	29	5	3	151	1.99%
202201	84	120	29	50	283	17.67%
202112	123	33	3	19	178	10.67%
202111	132	146	30	82	390	21.03%
202110	105	198	31	88	422	20.85%
202109	109	191	45	99	444	22.30%
202108	107	182	35	65	389	16.71%
202107	106	143	49	129	427	30.21%
202106	121	187	48	135	491	27.49%
202105	102	178	52	91	423	21.51%
202104	137	72	48	18	275	6.55%
202103	172	225	59	63	519	12.14%
202102	92	205	53	59	409	14.43%
202101	72	215	44	75	406	18.47%
202012	321	184	52	76	633	12.01%
202011	180	206	66	62	514	12.06%
202010	118	217	61	71	467	15.20%
202009	100	159	43	77	379	20.32%
202008	71	173	51	80	375	21.33%
202007	90	242	70	95	497	19.11%
202006	159	243	44	99	545	18.17%
20200523	39	52	10	17	118	14.41%

	totaal-lijst	lijst	%
	11.705	2.643	18.42%
	88	2	2.22%
	235	58	19.80%
	363	95	20.74%
	301	161	34.85%
	413	97	19.02%
	412	88	17.60%
	429	98	18.60%
	392	65	14.22%
	417	115	21.62%
	378	73	16.19%
	365	75	17.05%
	344	77	18.29%
	386	86	18.22%
	148	3	1.99%
	233	50	17.67%
	159	19	10.67%
	308	82	21.03%
	334	88	20.85%
	345	99	22.30%
	324	65	16.71%
	298	129	30.21%
	356	135	27.49%
	332	91	21.51%
	257	18	6.55%
	456	63	12.14%
	350	59	14.43%
	331	75	18.47%
	557	76	12.01%
	452	62	12.06%
	396	71	15.20%
	302	77	20.32%
	295	80	21.33%
	402	95	19.11%
	446	99	18.17%
	101	17	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 Bleeckstr.	720.42	Galerijflat -	Starter	43979	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Batau Zuid	Landaerdrri	532.38	Maisonnettr	Gezin	44333	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
Isselstein	Wijk 00 Isselst	Praagsingel	619.01	Galerijflat -	Senioren	43980	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein	Wijk 02 Zuilen	Fagotlaan 3	618.34	Maisonnettr	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%

<b>Totaal</b>	<b>2.438</b>	<b>2.171</b>	<b>2.392</b>	<b>2.483</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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%
<b>Totaal</b>	<b>1.047</b>	<b>1.297</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 dubbeltellingen 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 verloot 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
Instream 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
<b>Totaal</b>	<b>622</b>	<b>688</b>

Bron: WoningNet

##### Voorrang

Met betrekking tot de voorrangscriteria moet allereerst duidelijk gemaakt worden hoe deze worden vastgelegd. De verhuurmedewerker legt bij elke verhuring 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
<b>Totaal</b>	<b>1.047</b>	<b>1.297</b>

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 <sup>1</sup>	2	13		
Financieel	2	1	1	3
Gedupeerd		5	1	1
Hardheidsclausule <sup>2</sup>	17	5		

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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
<b>Totaal</b>	<b>195</b>	<b>205</b>	<b>213</b>	<b>161</b>

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 geperceenteerd. 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 1<sup>e</sup> 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 30m<sup>2</sup> als deze met een campuscontract worden verhuurd of in eigendom zijn van een toegelaten instelling. Omdat er geen voorrangsregel 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

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?

Insecure tenure

**The precarisation of rental housing in the Netherlands**

PhD ceremony: Ms C.J. Huisman

When: October 22, 2020

Start: 14:30

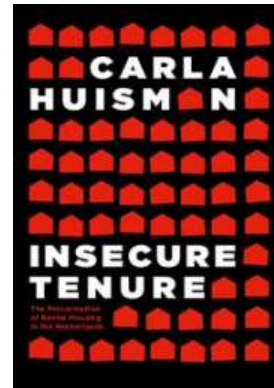
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

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

Where: Academy building RUG

Faculty: Spatial Sciences

Insecure tenure



Insecure Tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands

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

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

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

# de Volkskrant

## Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurwoningen

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

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



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

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

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

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

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

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

### Rechtszaken

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

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

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

### Toch maar gedaan

Huurders ervaren de lange opzegtermijn als een extra probleem op de overspannen huizenmarkt, zeggen de respondenten in de *Volkskrant*-enquête. De huurwoningen zijn vaak erg duur en zelden

meteen beschikbaar. Uit angst de woning mis te lopen, accepteren ze dan maar contracten met dit soort beperkende clausules.

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

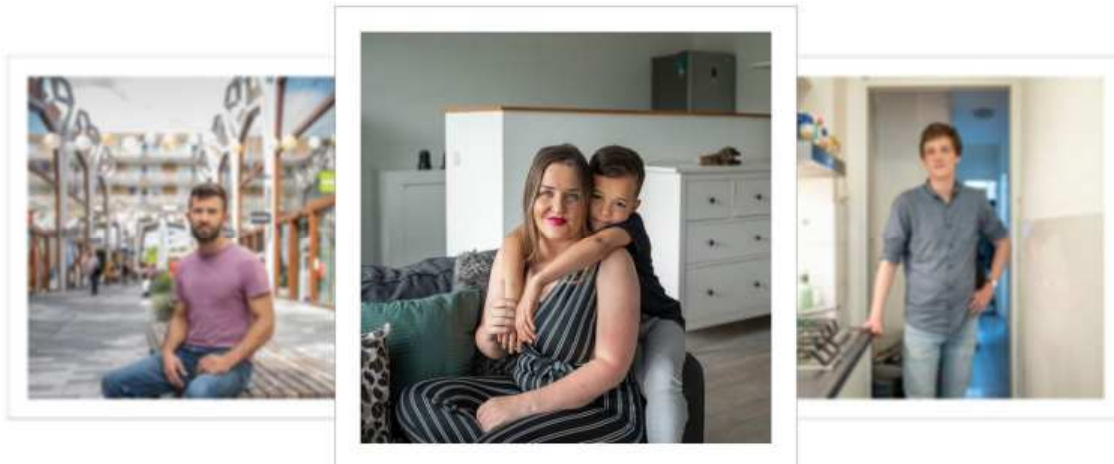
De opzegtermijn is een politiek twistpunt bij de formatie. Het inmiddels demissionaire kabinet wilde een langere opzegtermijn voor tijdelijke huurwoningen legaliseren. Na protest in de Eerste Kamer trok minister van Binnenlandse Zaken Ollongren dit voorstel begin juli in.

Bron:

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



### Het leven van flexhuurders staat stil. 'Kinderen krijgen stellen we maar uit'



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

Door Marc van den Eerenbeemt en Fleur De Weerd | Fotografie Harry Cock  
28 augustus 2021, 05:00

Op tweehoog aan het Piet Mondriaanplein in Amersfoort doet Sjors de deur open. Het appartementengebouw achter het treinstation in het centrum van de stad is een hotspot van flexhuur. Hier kan de eigenaar zijn huurders na twee jaar weer op straat zetten, dankzij de Wet Doorstroming Huurmarkt. De wet van het kabinet Rutte-II is een succes onder huisbazen: van de 130 woningen die in juli in Amersfoort via huizensite Funda te huur stonden, was bijna een derde, 40 woningen, alleen met een contract van 24 maanden beschikbaar.

De woning is mooi afgewerkt en de locatie is goed, vindt Sjors, een 24-jarige beddenverkoper. Het gebouw van rode bakstenen aan het Piet Mondriaanplein voelt binnen als een hotel: strakke gangen, iedereen dezelfde melodieuze bel en maar een enkele deurmat met de tekst Home Sweet Home. De huurprijs noemt Sjors wel 'een beetje luguber': 1.050 euro per maand, exclusief energie. Hij krijgt er 45 vierkante meter voor. Meer nog steekt het hem dat hij er na twee jaar weer uit moet. Dat was met zijn vorige woning precies zo.

Sinds de Nederlandse huurregels vijf jaar geleden zijn versoepeld, zijn flexcontracten niet alleen in de grote steden maar in het hele land in opmars, blijkt uit een data-analyse van *de Volkskrant*. Van de circa 10 duizend huurwoningen die dagelijks op huizenwebsite Funda staan, wordt 14 procent met een tijdelijk huurcontract aangeboden. Van Amsterdam en Almere tot Sint Michielsgestel en Vught. In Amersfoort zijn het er relatief veel. De tijdelijke huurwoningen zijn niet goedkoper dan woningen met huur voor onbepaalde tijd. Integendeel: de gemiddelde maandelijkse huurprijs per vierkante meter ligt 9,7 procent hoger dan die van woningen die worden verhuurd zonder tijdslimiet. Van de ruim 1.900 huurwoningen met een tijdelijk huurcontract die gedurende een periode van vier weken op Funda werden aangeboden, hadden 1.181 woningen een maandelijkse huur van 1.400 euro of meer.

Nederland was altijd het land van de huurbescherming, waar huisjesmelkers zo min mogelijk de kans moesten krijgen het woongenot te verstoren. Tot 1 juli 2016 was het maar beperkt mogelijk een woning te verhuren met een gelimiteerde periode. Als een huisbaas van een huurder af wilde, kon dat vaak alleen met toestemming van de rechter. Ook kon de huur maar mondjesmaat worden verhoogd. Met de verruiming van de huurregels hoopte de regering beweging in de huurmarkt te brengen. Te veel huurders bleven bijvoorbeeld lang in een kleine stadswoning zitten, waardoor de doorstroming vastliep. Het was zoeken naar een manier om een jong echtpaar met een baby zo snel mogelijk naar een grotere woning door te laten schuiven. Dan komt de kleine stadswoning beschikbaar voor iemand die juist kleiner wil gaan wonen, bijvoorbeeld na een scheiding of het uitvliegen van het kroost. Laat de verhuishagens maar rijden!

De verwachting was ook dat het aantal huurwoningen zou toenemen. Genoeg huiseigenaren schrikken immers terug van een 'eeuwig' huurcontract. De winkelier met een woning boven de winkel bijvoorbeeld, die bang is voor een lastige huurder die hij nooit meer weg krijgt. Of een stel dat gaat

samenwonen en een van hun oude huizen aanhoudt voor het geval dat het woonhuwelijk toch niet zou slagen.

Of de doelstellingen die bij de wet hoorden zijn gehaald, kon minister Kajsja Ollongren (D66) van Binnenlandse Zaken (en Wonen) begin juli na een eerste evaluatie nog niet 'eenduidig' vaststellen. Wel is na een door haar besteld onderzoek van adviesbureau Companen duidelijk bij wie de tijdelijke contracten populair zijn. Niet onder woningcorporaties met hun sociale huurwoningen, en ook niet onder de grote institutionele woningverhuurders (zoals private partijen die pensioengeld beleggen). Zij geven allemaal nog steeds de voorkeur aan een kalme, langdurige relatie met hun huurders, boven winstmaximalisatie met behulp van kortlopende contracten.

Maar particuliere verhuurders met meer dan tien woningen verhuren inmiddels wel 27 tot 34 procent van hun bezit met een tijdelijk contract, aldus Companen. Vermoedelijk maken vooral kleinere verhuurders gebruik van tijdelijke verhuur, maar over hun activiteiten vonden de onderzoekers geen gegevens.

De flexibilisering heeft geleid tot een snellere stijging van de huurprijzen van de betreffende woningen, aldus het adviesbureau. In gewone contracten is de verhuurder tot 2023 gebonden aan een maximale huurverhoging van de inflatie plus 1 procent. Maar komt een woning vrij en is het tijd voor een nieuw contract, dan geldt weer de wet van vraag en aanbod. Dan kan de verhuurder net zoveel vragen als hij wil.

In zijn kantoor in Amersfoort maakt makelaar Hugo Drost net een praatje met een particuliere belegger, een van de velen voor wie hij de huurwoningen beheert en verhuurt. Als de man is vertrokken op de fiets, steekt Drost de loftrompet over de Wet Doorstroming Huurmarkt. Voor de verhuurders is het een enorm succes, zegt de directeur van Govaert Makelaars. 'Het helpt de eigenaren enorm. Financieel gezien heeft de wet voor hen een knetter-interessant model opgeleverd.' De voordelen zijn evident, legt hij uit. Met een flexcontract zit je niet eeuwig vast aan een vervelende huurder. Lastpakken en slechte betalende vliegen er zonder tussenkomst van de rechter zo weer uit. Gewoon met een tijdige aanzegging en na afloop van de afgesproken termijn. Ook kun je als verhuurder inderdaad iedere twee jaar de bonus incasseren van stijgende huurprijzen. Dat levert in de markt van vandaag om het jaar weer een aardig extraatje op. Het merendeel van zijn cliënten laat Drost dan ook iedere twee jaar een nieuwe huurder zoeken.

En de huurders, zijn die ook geholpen met de versoepeling? Nee, zegt Drost, marktleider in huurwoningen in Amersfoort. 'Dit helpt alleen de grootste geldwolven. En dat ben ik ook. Hoe meer wisselingen van huurders, hoe meer ik verdien.' Hij lacht besmuikt. Dan, serieus: 'Maar de huurders, die werkt het alleen maar tegen.'

De ervaringen van huurders komen nauwelijks aan bod in het onderzoek dat Ollongren heeft laten doen. Na een oproep via de site en sociale media van *de Volkskrant* hebben zo'n 350 huurders een uitgebreide vragenlijst ingevuld, met name twintigers en dertigers. De antwoorden op dit *Volkskrant*-onderzoek leveren een gedetailleerd beeld op van de problemen waar een nieuwe generatie huurders mee kampt.

De onzekerheid over hun woonsituatie leidt tot uitstel van belangrijke levenskeuzen, zoals het krijgen van een kind. Steeds is er de spanning van de zoektocht naar een volgende woning. Klagen bij de huisbaas durven deze huurders niet. Ze zijn bang zonder pardon op straat te worden gezet. Probleemzoekers komen snel op een zwarte lijst van huisbazen en huurbemiddelaars, zo vrezen ze.

Ruim 130 respondenten beklagen zich over de minimale opzegtermijnen in hun huurcontracten: ze moeten minimaal zes of twaalf maanden huur betalen, ook als ze eerder weg willen. Deze clausules zijn volgens deskundigen niet rechtsgeldig, maar aanvechten veroorzaakt nieuwe onzekerheid.

Velen voelen zich veroordeeld tot een tijdelijk huurcontract. Het is een trend die voor hen is overgeslagen van de arbeidsmarkt naar de woningmarkt. De prijsrecords van koopwoningen maken de aanschaf van een eigen huis op basis van flexibele arbeidscontracten onmogelijk. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en om huurwoningen in de vrije sector wordt gevochten. Dus nemen ze noodgedwongen de tijdelijke woning aan, met die extra hoge huurprijs.

Daarmee komen ze terecht in 'een neerwaartse spiraal'. De hogere huurprijs en verhuizingen die tijdelijke contracten vaak met zich meebrengen maakt het extra moeilijk om te sparen voor een koopwoning. 'Van de huur die wij nu voor een halve arbeiderswoning betalen, zouden we de hele woning kunnen kopen', schrijft een stelletje uit Gouda. 'Dan houden we nog zo'n 300 à 400 euro speling per maand over. Maar wij krijgen geen hypotheek, dus zijn veroordeeld tot duur huren zonder vermogensopbouw.'

Hoewel een enkeling het wel 'lekker flexibel' vindt, veroorzaakt de tijdelijkheid bij velen stress. Anne Binnekade (31) uit Amsterdam is een van de tijdelijke huurders die zichzelf ziet als een zwerver op de woningmarkt. Zij werkt als toegepast psycholoog en heeft een goed inkomen. En toch kan ze maar geen permanent koop- of huurhuis vinden in Amsterdam, waar haar zoontje op school zit. 'Hij krijgt

er ook wel wat van mee: laatst waren we samen een huis bezoeken. Toen bleek dat ik was overboden, vroeg hij me: worden we nu dakloos?’

Het zoeken en het verhuizen – spullen inpakken, inschrijven, adres wijzigen, post doorsturen – geeft een andere 36-jarige huurder veel stress en werk. Hij is ‘altijd bezig met die plek die ik maar niet kan vinden. Ik ben nooit bezig met het nu. Je wordt er gewoon doodongelukkig van. Zonder solide woonsituatie geen solide basis voor het leven.’ Een Rotterdammer verwoordt het zo: ‘Je voelt je opgejaagd wild.’ Het beïnvloedt alles, legt hij uit: werk, vriendschappen, relaties. ‘Ik ben jaloers op mensen met een vast huis.’

Natuurlijk, de problemen die ze ondervinden zijn niet los te zien van de algehele krapte op de woningmarkt en de stijgende prijzen van koopwoningen. Het komt niet alleen door de tijdelijk huurwet dat ze klem zitten. Sommige huurders begrijpen hun huurbazen best: als zij in hun positie zaten zouden ze misschien ook voor tijdelijke verhuur kiezen. ‘Die verhuurder moet ook aan zijn gezin denken.’ Maar het is toch wel cru dat verhuurders profiteren van de ellende van anderen. ‘Je voelt je toch een beleggingsobject’, aldus een 31-jarige vrouw die in Utrecht voor 1.400 euro een slecht geïsoleerde deelwoning huurt. ‘Zeker aangezien het vermogen van onze verhuurder volgens *Quote* wordt geschat op 71 miljoen euro’, schrijft een huurder uit Nijmegen.

De 41-jarige Els uit Amersfoort heeft wel enig begrip voor de beslissing van de eigenaar van haar huis om de woning alleen tijdelijk te verhuren. ‘Het is een stel dat het huis in de familie wil houden en dus verhuren ze het alleen maar tijdelijk. Zo voorkomen ze dat huurders te veel rechten opbouwen. En kunnen ze het huis straks aan een kind of nichtje geven.’

De muziekdocente gaat al acht jaar van tijdelijk huis naar tijdelijk huis in en om de stad. Ze heeft drie kinderen, heeft een moeilijke scheiding achter de rug en woont nu voor 1.500 euro per maand in een twee-onder-een-kapwoning in de buurt van de school van haar kinderen. ‘De mensen zien een succesvolle ondernemer, maar eigenlijk ben ik altijd gestresst. In december loopt mijn huurcontract af. En ik werk zes dagen in de week om het überhaupt te kunnen betalen.’

Toen het huurcontract van een eerdere woning afliep ging het bijna mis. ‘Een maand voordat ik het huis uit moest, had ik nog steeds niets anders. In mijn wanhoop ben ik toen naar het daklozenloket van de gemeente Amersfoort gegaan. Daar zeiden ze: u ziet er fatsoenlijk uit mevrouw, u zou wel iets moeten kunnen vinden. En anders gaat u toch in uw auto slapen?’

Ze is even stil. Uiteindelijk is ze toch naar de daklozenopvang gegaan, vertelt ze. Daar kreeg ze echter te horen dat ze met haar drie kinderen beter niet in de opvang kon gaan slapen. ‘Vanwege alle verslaafden. Het was er niet veilig, zeiden ze. Ik hoop dat ik er in december niet alsnog naartoe hoef.’

De flexhuurders investeren nauwelijks in hun huis, blijkt uit de *Volkskrant*-enquête. Ze schilderen de muren niet, hangen geen foto’s op, laten de tuin dichtgroeien en kopen geen gordijnen of vloerbedekking. ‘Het is erg vervelend dat ik de woning niet volledig kan inrichten’, zegt een 25-jarige man uit Utrecht. Hij wil er zijn geld niet insteken, omdat hij zijn onderkomen binnen afzienbare termijn toch weer moet verlaten. ‘Het voelt niet echt als een thuis.’

Verschillende huurders vertellen dat ze kinderen krijgen uitstellen. Zoals een stel uit de regio Gooi en Vechtstreek. ‘Ons werk is freelance – ik zit in de kunst – en mijn vriend werkt in de filmwereld. Het voelt als een te onzekere situatie om een kind in te nemen. We wachten zelf al drie jaar en zien mensen om ons heen de beslissing uitstellen. Ik ben zelf aan het solliciteren op banen in Hilversum die ik eigenlijk niet wil, om maar voorrang te krijgen op een sociale huurwoning.’

Sommigen zouden graag een kat of hond nemen, maar doen dat niet uit angst voor de huisbaas. Als er al geen verbod staat in het huurcontract, dan zou de verhuurder hen een slechte beoordeling kunnen geven als een collega navraag doet. En dat verkleint de kans op een volgende, wellicht ook tijdelijke woning.

Anderen schamen zich zo voor hun woonsituatie dat ze geen vrienden durven uit te nodigen. ‘Het voelt alsof je faalt als je op je 31ste niets kunt opbouwen in je leven.’ Een ander: ‘Ik word gedwongen een bijna studentikoos leven te blijven leven terwijl ik allang werk.’ Een 24-jarige man uit Lansingerland: ‘Dit leidt tot alleen maar verdere verschraling van de levenskwaliteit van mensen onder de 30.’

Wonen wordt anoniemer en de woning een gebruiksartikel, vat een 27-jarige man uit Zeist het samen. ‘Het gevolg is dat een buurt minder saamhorigheid gaat vertonen. Geen straatfeesten meer of bij elkaar de planten water geven. Ik zie dat in deze buurt bijzonder sterk gebeuren.’ Hij is niet de enige die dit opvalt. Veel respondenten zeggen dat tijdelijke verhuur ten koste gaat van de sociale cohesie. En dat ze zelf nauwelijks de moeite te nemen om de burens te leren kennen.

Pieter Boshuizen (29) uit de Tarwebuurt, een volkswijk in Rotterdam, vindt het schrijnend wat de tijdelijk huur met de buurt doet. ‘Volgens de gemeente wordt de buurt verbeterd. Maar dat is maar deels zo. Projectontwikkelaars kopen alles op en knappen het goedkoop op. Iedereen die ik spreek krijgt een tijdelijk contract.’

Zijn straat is 'een soort transferstraat' geworden, vindt hij. 'De buurman zei pas: dat is de derde bewoner in het huis in één jaar. Iedereen is continu aan het verhuizen. Want wat doe je als je er maar tijdelijk bent? Je gaat meteen weer zoeken. Contact leggen met de burens doe je niet, want je bent toch zo weer weg. Daardoor denderen de sociale cohesie en de kwaliteit van de buurt achteruit. Was dit het idee van de participatiesamenleving?'

Boshuizen heeft als hij met *de Volkskrant* praat een koophuis weten te bemachtigen. Er zijn meerdere huurders die na enkele tijdelijke contracten een vaste woning vinden. Maar niet iedereen heeft het geluk, de rijke ouders, de vaste baan, of de aanbeveling van een vorige makelaar om de cirkel te doorbreken.

Tientallen respondenten beschrijven dan ook slapeloze nachten als het einde van het huurcontract in zicht komt. 'Een dak boven het hoofd is een eerste levensbehoefte. Tijdelijk wonen ligt dicht bij dakloos zijn', schrijft er een 24-jarige Amsterdammer. Een ander: 'Ik zit er sterk over te denken om permanent in een verhuiscaravan te gaan wonen.'

Door die angst durven veel flexhuurders mankementen niet aan te kaarten bij de verhuurder – schimmel, lekkage, asbest, tocht, ratten. 'Ik wacht met het vragen voor reparaties', schrijft een 23-jarige huurder uit Den Haag. 'Ik ben bang dat als ik nu ga 'zeuren', ik straks mijn huis kwijt ben'. Een jonge moeder vertelt dat ze de borstvoeding van haar kind niet durft af te bouwen. Ze is bang dat haar zoontje nachtenlang gaat huilen, en dat de burens gaan klagen bij de huurbaas.

De 35-jarige Nourdy is net dakloos geworden als hij de vragenlijst invult. Het tijdelijke huurcontract van zijn sloopwoning was afgelopen. 'Ik heb twee studies afgemaakt, ik werk in loondienst en heb ook nog twee kleine ondernemingen. Voor een jongen uit een arm gezin uit de Utrechtse wijk Overvecht ben ik eigenlijk best goed terecht gekomen', zegt hij. Maar een woning heeft hij niet: hij logeert op dit moment bij vrienden. Een huis kopen kan hij niet vanwege zijn studieschuld, voor sociale huur verdient hij te veel en voor betaalbare vrije sector te weinig. Bij zijn moeder wonen gaat niet, want dan raakt zij haar uitkering kwijt. 'Het is mentaal best slopend.'

Eigenlijk creëer je met zulke wetgeving een onrustige samenleving en slechte buurten, concludeert een 24-jarige vrouw uit Amsterdam. 'Er is een hele generatie die niets stabiels kan krijgen: geen vast werk, geen vaste woning.' Een ander: 'Als mensen niet kunnen wortelen in een buurtje en als alles in wezen hoofdzakelijk om geld en rendement gaat, worden er grote gaten geslagen in het sociaal weefsel.'

'Herkenbaar en droevig', zegt socioloog Carla Huisman van de TU Delft, als ze de resultaten onder ogen krijgt. 'Je ziet goed hoe deze wet een negatief effect heeft op de bestaanszekerheid. De reacties tonen aan dat tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het raakt dertigers net zo hard.'

De socioloog deed de afgelopen vijf jaar veel onderzoek naar het fenomeen tijdelijk huren en stelde vast dat het in allerlei gedaanten opduikt, bijvoorbeeld van contracten voor vijf jaar die jongeren een kans moeten geven op een (tijdelijke) corporatiewoning. Nu is ze nog stilliger in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. Er is niet één voordeel. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeschoten in het nadeel van huurders.'

Het aanscherpen van de regels voor tijdelijke verhuur, zoals minister Ollongren wil onderzoeken, is onvoldoende. Er is volgens Huisman bijvoorbeeld 'geen enkele indicatie' dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de wetgever. 'Er zijn alleen tweederangs burgers ontstaan. Mensen die leven met angst en stress en niet eens durven te klagen over zaken waar ze over zouden moeten mogen klagen: lekkages en achterstallig onderhoud.'

Ook voor de doelgroepcontracten, bijvoorbeeld het jongerencontract dat enkele corporaties hebben ingevoerd, is ze niet te spreken. 'Goed bedoeld, maar het is niets anders dan herverdeling van schaarste. Het voordeel van de een is het nadeel van de ander. Daarnaast is er een kans dat deze generatie doorgaat met tijdelijke wooncontracten tot hun veertigste of vijftigste.'

De negatieve effecten van de wet moet je niet overdrijven, zegt een woningbelegger in een kantoorvilla in een lommerrijk deel van Amersfoort. Hij wil zijn aanpak wel delen, maar alleen anoniem, 'omdat de particuliere woningbelegger doorgaans niet in een positief daglicht wordt gezet'. En dat kan gevolgen hebben voor zijn bedrijf.

Met een zakenpartner heeft hij zo'n twintig huurwoningen op zijn naam in Amersfoort. En als die worden verhuurd, dan is dat altijd met een tijdelijk contract. Maar alleen als proefperiode, verzekert hij. Is een huurder goed, dan mag-ie ook langer dan twee jaar blijven zitten. Voor altijd, wat hem betreft. 'Dan hoeven we de makelaar niet weer te betalen voor een nieuwe huurder. Een vast contract verandert ook niets aan onze businesscase. We zitten erin voor de lange termijn.'

Hij is niet de enige die de afgelopen jaren in de verhuur begon. 'Best wel heftig om te zien eigenlijk', al die particulieren die in de huurmarkt stappen. Het zijn allang niet meer alleen ondernemers die een paar flatjes kopen als investering voor de oude dag, ziet hij. Het zijn ook mensen met 'gewoon een goede baan, die een tweede hypotheek weten los te peuteren op basis van de overwaarde op hun

eigen huis'. De verhuur van woningen en bitcoins, dat zijn op feestjes tegenwoordig de grote gespreksonderwerpen. Ook al is de investering van huurwoningen door het stijgen van de huizenprijzen en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers niet eens meer zo aantrekkelijk. 'Maar ja, heb je een paar ton op de bank, dan willen ze toch op die trein springen.'

'Wij zijn de sjaak', zegt Sjors in de deuropening van zijn appartement aan het Piet Mondriaanplein. Zijn vriendin (22) werkt in de thuiszorg en ze werken allebei fulltime, hebben flink gespaard en zoeken een koopwoning, liefst in hun geboortestad Amersfoort. Dit tijdelijke appartement is het enige wat ze konden vinden.

'Al die huisjesmelkers met hun tijdelijke huurwoningen, dat kan nooit goed zijn voor Amersfoort. Wij zijn gewoon aardig voor onze burens hier, natuurlijk. Maar als we hier langer zouden kunnen blijven, zouden we toch meer contact zoeken met de buurt.'

Zo wordt Amersfoort steeds meer een expatstad, vreest hij. 'Een soort Amsterdam. We zijn ons al mentaal aan het voorbereiden dat we hier niet kunnen blijven. Al mijn vrienden zijn al weg, verhuisd naar plaatsen als Veenendaal en Ede. Wie vertrekt om te gaan studeren komt niet meer terug. Je voelt je gewoon niet meer welkom in deze stad.'

*De namen Els en Sjors zijn gefingeerd, omdat ze bang zijn hun woning te verliezen als ze hun echte namen delen. Hun gegevens zijn wel bekend bij de redactie.*

### **Verantwoording**

Bij het onderzoek naar flexibele huurcontracten is gebruikgemaakt aan een enquête onder huurders en is het openbare huuraanbod op de website Funda onderzocht.

De enquête is via een oproep op de website van *de Volkskrant* en sociale media verspreid en door 352 huurders ingevuld. De 34 vragen gingen over woonplaats, huurprijs, het soort contract, de kwaliteit van de woning, de staat van het onderhoud, het contact met de verhuurder en de ervaringen.

De geënquêteerden hadden de mogelijkheid de vragenlijst anoniem in te vullen. We vermoedden dat velen niet het achterste van hun tong zouden laten zien als ze hun naam moesten opgeven, uit angst voor de huurbaas of gevoeligheid van het onderwerp. Om dubbelingen of frauduleuze antwoorden te onderscheppen, hebben we de antwoorden zorgvuldig vergeleken en 21 huurders opgebeld. Zeven huurders hebben op verzoek delen van hun huurcontract opgestuurd.

We hebben aan de enquête geen cijfers of percentages ontleend en alleen ervaringen beschreven als andere mensen een vergelijkbare situatie hadden ingevuld of als we de naam van die specifieke huurder kenden. Door het hoge aantal respondenten, hun verspreiding over het land en de vele gedeelde ervaringen geeft het onderzoek een goed inzicht in de ervaringen van een grote groep bewoners met een tijdelijk huurcontract.

Op Funda is door gebruik te maken van scraping van in totaal 10.829 huurwoningen op drie verschillende momenten het aanbod van woningen verzameld en geanalyseerd. Hierbij werden gegevens als de huurprijs, het type huurcontract (tijdelijk of onbepaalde tijd) en de grootte van het woonoppervlak verzameld. Tot slot zijn de gemiddelde huurprijzen per vierkante meter per maand berekend voor de groepen woningen met een tijdelijk huurcontract, en een contract voor onbepaalde tijd.

Het onderzoek is uitgevoerd door Max Muller en Fleur de Weerd.

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/kijkverder/v/2021/het-leven-van-flexhuurders-staat-stil-kinderen-krijgen-stellen-we-maar-uit~v447597/>





## **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: pr livefoto

"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.<sup>1</sup> 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*".<sup>2</sup> **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.**<sup>3</sup>
- 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 gewezen, 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.<sup>4</sup> **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.<sup>5</sup> 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 huurprijbscherming 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.<sup>6</sup>

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.

<sup>6</sup>. 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 4.8 lid 1 Woningwet en art. 2.2a 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 woonruimte<sup>1</sup> (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 VBTH Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

**Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte (juli 2016)**  
Ontwikkeld door VBTH Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.  
Z/6

## Modelcontract jongeren zelfstandige woonruimte

De onderstaakende:

De ..... statutair gevestigd en kantoorhoudende te  
..... aan de ..... nr. ... hierna te noemen: 'verhuurder',

en

1. ...., geboren op .....  
2. ...., geboren op .....

wonende te ..... aan de .....  
hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: 'huurder',

### OVERWEGEN 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 aan de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c jo. 274c BW opgegeven, maar niet eerder dan tegen een datum gelegen vijf jaren na ingangsdatum van deze huurovereenkomst;
- Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte;<sup>2</sup>
- Bij het einde van deze huurovereenkomst heeft huurder geen recht op vervaagende woonruimte en/of een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.<sup>3</sup>

### 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 omliggende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als omliggende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik

<sup>2</sup> De verhuurder is wettelijk niet verplicht om op te zeggen de grond van de jongerendata. Als de verhuurder wel gebruik wenst te maken van de jongerendata, dan dient te worden opgezegd tegen het einde van de oorspronkelijke termijn van vijf jaren. Indien de verhuurder niet gebruik wenst te maken van de jongerendata, dan dient de verhuurder op grond van de jongerendata te zeggen. De huurovereenkomst kan, met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn, vóór het verstrijken van de vijf jaren worden verstuurd, maar niet eerder dan tegen de datum waarop vijf jaren (of eventueel 27 maanden) bij verrijping zijn verstroken.  
<sup>3</sup> Het modelcontract van artikel 7:274c BW is bedoeld voor jongeren die hun woonruimte krijgen op grond van een verhuur van twee jaren overeenkomst. In dat geval kan niet eerder worden opgezegd dan tegen het einde van de overeenkomsten verloopstermijn.  
De huurovereenkomst kan, met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn, vóór het verstrijken van de vijf jaren worden verstuurd, maar niet eerder dan tegen de datum waarop vijf jaren (of eventueel 27 maanden) bij verrijping zijn verstroken. Voor toelichting op de huurovereenkomst, zie de huurovereenkomst. Voor toelichting op de huurovereenkomst, zie de huurovereenkomst. Voor toelichting op de huurovereenkomst, zie de huurovereenkomst. Het kan de rechter op grond van artikel 7:273 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bij een vorming tot bevestiging 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.

<sup>1</sup> 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.<sup>5</sup>
- 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 opzeggingstermijn zoals in lid 2 van dit artikel benoemd.
- 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 zek 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. tuinderhoud                             | € ..... |

<sup>5</sup> Desgewenst kan hier als beperking worden opgenomen dat het gehuurde slechts bestemd is voor bewoning door 1 persoon.

- c. waterverbruik € .....
- d. huismeester / buurtconciërge / flatwacht € .....



**Mededicht met bespreken zelfstandige woonwoning (Juli 2014)**  
Ontwikkeld door VTH Advocaat in opdracht van de Federatie van woningcorporaties en Platform31

5/6

- e. elektra gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen € .....
- f. servicepakket huurdersonderhoud € .....
- g. glasfond € .....
- h. ontzorgingsfonds € .....
- 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 ondertekening van dit contract betaalt huurder:

- a. administratiekosten: € .....
  - b. de huurprijs en het voorschot met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten over de periode van ..... tot en met .....: € .....
- Totaal € .....

**Artikel 6 De woonplaatskeuze van huurder**

6.1. Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.  
6.2. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

**Artikel 7 Verzekering gegevens huishoudinkomen en gezinsamenstelling**

7.1. Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinsamenstelling juist en volledig zijn.  
7.2. Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij verstreking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

**Artikel 8 Koppeling met overeenkomst ten behoeve van levering van warmte**

De onderhavige huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van warmte. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die

**Mededicht met bespreken zelfstandige woonwoning (Juli 2014)**  
Ontwikkeld door VTH Advocaat in opdracht van de Federatie van woningcorporaties en Platform31

6/6

zin dat beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.<sup>7</sup>

**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 overeengelkomen:

- .....
- .....

**Artikel 10 De bijlagen bij dit contract**

10.1. Huurder verklaart te hebben ontvangen:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder d.d. ....;
- b. de beschrijving van het gehuurde;
- c. de splitsingsakte / het splitsingsreglement / het huishoudelijk reglement;<sup>8</sup>
- 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. ....

<sup>7</sup> Afzekerings de Warmtever levering een aparte overeenkomst te sluiten voor de levering van warmte en maakt dit onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van warmte. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die zin dat beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.  
<sup>8</sup> 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: .....

Paraf: huurder: .....

**De berichten over veel te dure huizen – of eigenlijk: veredelde [garageboxen](#) en [zolderkamers](#) – kennen we allemaal. Maar het andere uiterste bestaat ook, zo bleek deze week in de rechtbank.**

Een vrouw in het centrum van Amsterdam betaalt namelijk 'maar' 181,50 euro, inclusief gas, water en licht, voor haar fraaie bovenwoning van 65 vierkante meter. En dat is eh..nou ja, in ieder geval een stuk minder dan gemiddeld.

### **Victoria Hotel Amsterdam**

De eigenaar van het pand is dan ook op zijn zachtst gezegd niet héél blij met de situatie en spande een rechtszaak aan. Hij wil dat de vrouw een marktconforme huurprijs betaalt, of anders vertrekt. Maar de vrouw peinst er niet over. Zij woont sinds 1987 in de bovenwoning die toen nog van haar werkgever, het Victoria Hotel, was. Destijds spraken ze een vaste huurprijs af van 400 gulden.

### **Gasrijzen**

Het pand werd in 2015 verkocht aan de huidige eigenaar, maar de prijsafsprake bleef staan. En dat vindt de nieuwe eigenaar niet eerlijk. Met de [torenhoge gasrijzen](#) van nu zijn de kosten van het huis hoger dan de opbrengsten.

De rechter had daar echter maling aan en stelde dat met het huurcontract juridisch niets mis. Volgens de rechtbank mag de huurder dan ook niet de dupe worden van het feit dat er geen afspraken zijn gemaakt over huurverhoging bij sterke prijsveranderingen.

### **Goede deal**

Om nog maar eens te onderstrepen hoe goed de deal van de vrouw is: een vergelijkbaar appartement in hetzelfde pand werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. En die woning was in een vloek en een zucht verhuurd.

De verhuurder heeft al laten weten in beroep te gaan tegen de uitspraak.

Bron: <https://www.linda.nl/nieuws/binnenland/huis-amsterdam-huur-victoria-hotel-rechtszaak/>

## Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder

Wonen in hartje Amsterdam voor 181,50 euro per maand. Inclusief gas, water en licht. Onmogelijk? Niet voor een vrouw die al bijna haar hele leven bij het Victoria Hotel werkt.

Ariën Prins 26 maart 2022, 08:15



Hoek Damrak en Prins Hendrikkade, naast het Victoria Hotel. BEELD ERIK KLEIN WOLTERINK

In 1987 huurde de vrouw voor een vaste prijs een woning van haar werkgever. Nu woont ze er nog steeds. Tot ergernis van de nieuwe pandeigenaar, die wil dat ze een normale huurprijs betaalt. Of desnoods vertrekt.

Kun je eigenlijk nog wel spreken van 'huur' als alleen al de rekening voor gas en elektriciteit stukken hoger is dan de hele all-in huurprijs? Nee, vindt de nieuwe verhuurder, die het pand in 2015 kocht van het Victoria Hotel. Er mag 35 jaar geleden dan wel een vaste prijs van 400 gulden zijn afgesproken, anno 2022 is dat niet meer te handhaven. Dus wordt het, zeker in het licht van de almaar stijgende energieprijzen, tijd voor een forse aanpassing.

Maar de kantonrechter in Amsterdam heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen. Hij vindt dat de nieuwe eigenaar al zoveel heeft verdiend met de waardestijging van het pand, dat hij het nadeel van de lage huurinkomsten er best bij kan hebben.

### Geen punt

De vrouw, die anoniem wil blijven, was in 1987 in dienst bij het markante Victoria Hotel op de hoek van het Damrak en de Prins Hendrikkade in Amsterdam. Ze zocht woonruimte en mocht tijdelijk wonen in een appartement dat eigendom was van het hotel. Een fraaie bovenwoning aan de Nieuwendijk, niet ver van het hotel. In die tijd was een huur van 400 gulden best een bedrag, dat gemakshalve op haar salaris werd ingehouden. De afspraak was dat ze er tot 1 juli 1989 mocht blijven. Voor die tijd moest ze andere woonruimte zien te vinden. Maar dat gebeurde niet en ze bleef aan de Nieuwendijk wonen. De hoteldirectie maakte er geen punt van. En belangrijker: al die tijd veranderde er niets aan de huurprijs. Nu woont ze voor een prikkie op een A1-locatie.

De Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties (AARP) kocht het pand aan de Nieuwendijk in 2015 voor 850.000 euro van het Victoria Hotel. Een schappelijke prijs, zo lijkt het, want alleen al de woning van de huurster heeft een WOZ-waarde van 437.000 euro. In het pand bevinden zich nog twee appartementen en een winkel. De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht. Een van de andere appartementen in hetzelfde pand, met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter, werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. De belangstelling was volgens een verhuursite overweldigend.

1550 Een van de andere appartementen in hetzelfde pand,  
met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter,  
werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro

De kantonrechter heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen

### **Extreme situatie**

Volgens advocaat Adinda van Dorsten van AARP is sprake van een extreme situatie. "Dit fenomeen van zogenoemde veteranenhuurders komt vaker voor, maar hier is het bedrag zo laag dat er eigenlijk geen huur meer overblijft. Volgens ons is er dan ook geen sprake meer van huurbescherming. Mevrouw woont er gratis met een zakcentje toe. Met de steeds stijgende energieprijzen is dat niet meer vol te houden. Want waar ligt dan de grens?" Er zijn dus onvoorziene omstandigheden, die maken dat het contract moet worden aangepast, vindt Van Dorsten. Ze hoopt met name dat de huur en energielasten van elkaar losgekoppeld kunnen worden.

Maar de rechter oordeelt dat het huurcontract nog steeds voldoet aan de juridische normen van destijds. Beide partijen hebben de afspraken in 1987 gemaakt zoals ze gemaakt zijn. Weliswaar zijn de energieprijzen sterk gestegen en is het, aldus de rechter, gek dat daarover destijds geen afspraken zijn gemaakt. Niettemin heeft het Victoria Hotel nooit aanleiding gezien om die reden de huurprijs aan te passen. Daar hoeft de huurster nu niet de dupe van te worden.

Bovendien stelt de rechter dat AARP wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waarde stijging van het pand. "De financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met de huurster vallen daarbij in het niet."

De verhuurder gaat in beroep tegen de uitspraak.

Bron:

<https://www.parool.nl/amsterdam/vrouw-betaalt-in-hartje-amsterdam-181-50-euro-huur-per-maand-tot-ergernis-van-verhuurder~bd6c1ac2/>



## Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder



▲ © Jean-Pierre Jans

Wonen in hartje Amsterdam voor 181,50 euro per maand. Inclusief gas, water en licht. Onmogelijk? Niet voor een vrouw die al bijna haar hele leven bij het Victoria Hotel werkt. In 1987 huurde ze voor een vaste prijs een woning van haar werkgever. Nu woont ze er nog steeds. Tot ergernis van de nieuwe pandeigenaar, die wil dat ze een normale huurprijs betaalt. Of desnoods vertrekt.

Ariën Prins 26-03-22, 07:02 Laatste update: 27-03-22, 08:04

Kun je eigenlijk nog wel spreken van 'huur' als alleen al de rekening voor gas en elektriciteit stukken hoger is dan de hele all-in huurprijs? Nee, vindt de nieuwe verhuurder, die het pand in 2015 kocht van het Victoria Hotel. Er mag 35 jaar geleden dan wel een vaste prijs van 400 gulden zijn afgesproken, anno 2022 is dat niet meer te handhaven. Dus wordt het, zeker in het licht van de alsmaar stijgende energieprijzen, tijd voor een forse aanpassing.

[De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht](#)

Maar de kantonrechter in Amsterdam heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen. Hij vindt dat de nieuwe eigenaar al zoveel heeft verdiend met de waardeverhoging van het pand, dat hij het nadeel van de lage huurinkomsten er best bij kan hebben.

### Geen punt

De vrouw, die anoniem wil blijven, was in 1987 in dienst bij het markante Victoria Hotel op de hoek van het Damrak en de Prins Hendrikkade in Amsterdam. Ze zocht woonruimte en mocht tijdelijk wonen in een appartement dat eigendom was van het hotel. Een fraaie bovenwoning aan de Nieuwendijk, niet ver van het hotel. In die tijd was een huur van 400 gulden best een bedrag, dat gemakshalve op haar salaris werd ingehouden. De afspraak was dat ze er tot 1 juli 1989 mocht blijven. Voor die tijd moest ze andere woonruimte zien te vinden. Maar dat gebeurde niet en ze bleef aan de Nieuwendijk wonen. De hoteldirectie maakte er geen punt van. En belangrijker: al die tijd veranderde er niets aan de huurprijs. Nu woont ze voor een prikkie op een A1-locatie.

De Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties (AARP) kocht het pand aan de Nieuwendijk in 2015 voor 850.000 euro van het Victoria Hotel. Een schappelijke prijs, zo lijkt het, want alleen al de woning van de huurster heeft een WOZ-waarde van 437.000 euro. In het pand bevinden zich nog twee appartementen en een winkel. De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht. Een van de andere appartementen in hetzelfde pand, met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter, werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. De belangstelling was volgens een verhuursite overweldigend.

[Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waardeverhoging van het pand](#)

### **Extreme situatie**

Volgens advocaat Adinda van Dorsten van AARP is sprake van een extreme situatie. "Dit fenomeen van zogenoemde veteranenhuurders komt vaker voor, maar hier is het bedrag zo laag dat er eigenlijk geen huur meer overblijft. Volgens ons is er dan ook geen sprake meer van huurbescherming. Mevrouw woont er gratis met een zakcentje toe. Met de steeds stijgende energieprijzen is dat niet meer vol te houden. Want waar ligt dan de grens?" Er zijn dus onvoorziene omstandigheden, die maken dat het contract moet worden aangepast, vindt Van Dorsten. Ze hoopt met name dat de huur en energielasten van elkaar losgekoppeld kunnen worden.

Maar de rechter oordeelt dat het huurcontract nog steeds voldoet aan de juridische normen van destijds. Beide partijen hebben de afspraken in 1987 gemaakt zoals ze gemaakt zijn. Weliswaar zijn de energieprijzen sterk gestegen en is het, aldus de rechter, gek dat daarover destijds geen afspraken zijn gemaakt. Niettemin heeft het Victoria Hotel nooit aanleiding gezien om die reden de huurprijs aan te passen. Daar hoeft de huurster nu niet de dupe van te worden.

Bovendien stelt de rechter dat AARP wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waardestijging van het pand. "De financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met de huurster vallen daarbij in het niet."

De verhuurder gaat in beroep tegen de uitspraak.

Bron:

<https://www.ad.nl/wonen/vrouw-betaalt-in-hartje-amsterdam-181-50-euro-huur-per-maand-tot-ergernis-van-verhuurder~ad6c1ac2>



## **ECLI:NL:RBAMS:2022:1179**

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	14-03-2022
Datum publicatie	18-03-2022
Zaaknummer	9485166 CV EXPL 21-14570
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Een werkneemster van een hotel in Amsterdam mag in haar huurhuis blijven waar zij sinds 1987 woont. De nieuwe verhuurder stelde dat het een dienstwoning was en zij moest vertrekken omdat zij niet meer bij het hotel werkt en ook omdat de energiekosten inmiddels hoger waren dan de all-in prijs (huur, energie en water).

Vindplaatsen  
Rechtspraak.nl  
JAR 2022/95

### **Uitspraak**

vonnis

#### **RECHTBANK AMSTERDAM**

Afdeling privaatrecht  
zaaknummer: 9485166 CV EXPL 21-14570  
vonnis van: 14 maart 2022

#### **vonnis van de kantonrechter**

I n z a k e

#### **de stichting Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties**

gevestigd te Amsterdam

eiseres

nader te noemen: AARP

gemachtigde: mr. A. van Dorsten

t e g e n

#### **[gedaagde]**

wonende te [woonplaats]

gedaagde

nader te noemen: [gedaagde]

gemachtigde: mr. H.P. Verheyen

#### **VERLOOP VAN DE PROCEDURE**

De volgende stukken bevinden zich in het procesdossier:

- dagvaarding van 1 oktober 2021 met producties;
- conclusie van antwoord met producties;
- instructievonnissen;
- dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 14 februari 2022. Voor AARP is verschenen [naam 1] (beheerder), vergezeld door mr. A. van Dorsten als gemachtigde. [gedaagde] is verschenen in persoon, haar gemachtigde mr. H.P. Verheyen heeft aan de mondelinge behandeling deelgenomen via een videoverbinding. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De gemachtigde van AARP heeft een pleitnota overgelegd. Vonnis is bepaald op heden.

#### **GRONDEN VAN DE BESLISSING**

##### **Feiten**

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

1.1.

In 1987 was [gedaagde] (en zij is nog steeds) in dienst van Victoria Hotel gelegen aan het [adres].

1.2.

In genoemd jaar heeft Victoria Hotel de bij haar in eigendom zijnde woning aan de [adres woning] (hierna: de woning) in gebruik gegeven aan [gedaagde].

1.3.

In verband daarmee heeft Victoria Hotel bij brief van 29 september 1987 het volgende aan [gedaagde] bevestigd:

"Beste [gedaagde] ,

*Hierbij vindt je volledigheidshalve onze afspraak m.b.t. je nieuwe tijdelijke huisvesting:*

- 1) *Periode waarbinnen je een andere woonruimte moet vinden zal lopen uiterlijk tot 1 juli 1989.*
- 2) *Huur zal f 400,= per maand bedragen, incl. water, gas en licht.*
- 3) *Verhuizing zal door ons geschieden, uiteraard in nauwe samenwerking met jezelf.*
- 4) *Vloerbedekking zal door het hotel geschieden.*
- 5) *Telefoon zal eveneens door het hotel worden overgezet.*
- 6) *Zonder toestemming van de General Manager is onderhuur niet toegestaan. Dit geldt ook voor elke medebewoner.*
- 7) *Bij verbreking van het arbeidscontract dient de werknemer de woning op de laatste dag van het arbeidscontract leeg op te leveren aan de werkgever."*

1.4.

AARP heeft in 2015 het pand gekocht waarin de woning gelegen is. De levering heeft plaatsgevonden op 16 november 2015. Dit pand bestaat uit een winkelruimte en drie woonappartementen.

1.5.

[gedaagde] bewoont de woning nog steeds en is vanaf medio 2015 het maandelijks verschuldigde bedrag ad €181,50 gaan betalen aan AARP.

1.6.

Bij brief van haar gemachtigde d.d. 15 september 2020, nadien ook per e-mail verzonden op 7 oktober 2020, heeft AARP aan [gedaagde] medegedeeld dat de kosten voor gas, elektra en water voor de woning €245,- per maand bedragen en daarmee hoger zijn dan het gehele door haar betaalde bedrag van per maand, in verband waarmee AARP verzocht om een gesprek.

1.7.

Tussen AARP en (de toenmalige gemachtigde van) [gedaagde] is vervolgens gecorrespondeerd.

1.8.

Bij e-mailbericht van 14 juni 2021 heeft AARP aan de (toenmalige) gemachtigde van [gedaagde] bericht dat uit een (bijgevoegde) puntentelling bleek dat aan de woning 218 punten kunnen worden toegekend, dat dit correspondeert met een huurprijs van €1.171,99, met het verzoek mede te delen welk bedrag aan huur [gedaagde] bereid zou zijn te betalen.

1.9.

De (toenmalige) gemachtigde van [gedaagde] heeft verzocht om akkoord te gaan met een uitstel van reacties van de zijde van [gedaagde] tot in het eerste kwartaal van 2022 in verband met de medische situatie van [gedaagde] en langdurige behandelingen in verband daarmee.

### **Vordering en verweer**

2. AARP vordert om bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

*"Primair:*

1. *Voor recht te verklaren dat gedaagde de woning aan de [adres woning] om niet in gebruik heeft, en geen huurbescherming geniet.*
2. *Gedaagde te veroordelen om binnen 14 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis het gehuurde met alle zich daarin vanwege gedaagde bevindende personen en goederen te ontruimen en te verlaten en onder afgifte der sleutels ter beschikking van eiser te stellen, bij gebreke waarvan de ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde;*

*Subsidiar*

3. *De overeenkomst tussen eiser en gedaagde te wijzigen met ingang van 1 oktober 2021, en te bepalen dat gedaagde de kosten voor gas en elektra verschuldigd is aan eiser middels een voorschot servicekosten van € 250,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen voorschot alsmede een tegenprestatie voor het gebruik van de woning van €800,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te betalen bedrag.*

*Meer subsidiar*

4. *De all-in prijs te splitsen per 1 oktober 2021 in een kale huurprijs van €600,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen bedrag en een voorschot servicekosten van €250,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen voorschot.*

*Primair en subsidiar*

### **5. gedaagde te veroordelen in de kosten van het geding.**

3. Aan deze vordering legt AARP ten grondslag dat sprake is van een (eigenlijke) dienstwoning. De woning is aangeboden omdat zij in dienst was van het Victoria Hotel. De huur werd ingehouden op het loon. Het betaalde bedrag is laag omdat er tevens sprake was van een arbeidscomponent. Bij het einde van de arbeidsovereenkomst diende [gedaagde] de woning te ontruimen. Daarnaast zijn de door AARP betaalde kosten voor gas, licht en water voor de woning ongeveer even hoog als het door [gedaagde] per maand betaalde bedrag (het voorschot bedroeg in 2020 €245,- per maand, maar bij de eindafrekening bleken de kosten circa €10,- lager te liggen dan het door [gedaagde] betaalde all-inbedrag). Het door [gedaagde] maandelijks betaalde bedrag vormt geen (reële) tegenprestatie voor het gebruik. Dat betekent dat het gebruik van de woning (vrijwel) om niet is. De overeenkomst kwalificeert daarom niet als huur. Gelet op het voorgaande kan [gedaagde] geen beroep doen op huurbescherming.

4. Voor het geval wel sprake is van een huurovereenkomst doet AARP een beroep op onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW. Dit omdat de omstandigheden sinds het aangaan van de overeenkomst zodanig zijn gewijzigd, dat van AARP in redelijkheid niet kan worden verlangd de overeenkomst ongewijzigd voort te zetten. Daarbij wijst AARP er op dat de overeenkomst tijdelijk was bedoeld, dat er geen sprake meer is van een arbeidsovereenkomst althans van een verband met de arbeidsovereenkomst, dat de kosten van energie en water dermate zijn gestegen dat deze thans vrijwel gelijk zijn aan het maandelijks door [gedaagde] betaalde bedrag (waarbij bovendien kan worden voorzien dat deze kosten nog veel meer zullen stijgen), en dat er sinds 2014 voor de verhuurder geen wettelijke mogelijkheid meer bestaat om een splitsing van een all-in huurprijs te bewerkstelligen (sindsdien kan alleen de huurder dat). Om deze redenen verzoekt AARP de rechtbank om de overeenkomst met toepassing van artikel 6:258 BW te wijzigen in die zin dat een redelijke door [gedaagde] te leveren tegenprestatie wordt vastgesteld, die volgens AARP dient te worden gesteld op een bedrag van €800,00 per maand. Tot slot beroept AARP zich op de redelijkheid en billijkheid als gronden voor toewijzing van de vorderingen en verwijst daarbij naar uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM).

5. [gedaagde] heeft de vordering gemotiveerd betwist. Voor zover dit voor de beslissing relevant is zal hierna nader worden ingegaan op dit verweer.

### **Beoordeling**

6. Van een (eigenlijke) dienstwoning is alleen sprake indien de werknemer op grond van de arbeidsovereenkomst verplicht is om de woning te bewonen omdat bewoning van de woning een goede vervulling van zijn functie bevordert. [gedaagde] heeft er terecht op gewezen dat reeds uit de inhoud van de onder 1.3 geciteerde brief van Victoria Hotel volgt dat er geen sprake kan zijn geweest van een verplichting om de woning te bewonen met het oog op het vervullen van de functie. In tegendeel, uit die brief blijkt juist dat partijen er – op het moment van totstandkomen van de overeenkomst – van uit gingen dat op [gedaagde] binnen twee jaar andere woonruimte diende te vinden. Verder heeft AARP haar stelling dat sprake was van een arbeidscomponent als onderdeel van de door [gedaagde] te leveren tegenprestatie niet onderbouwd. Dit kan ook niet worden afgeleid uit de hoogte van het door [gedaagde] verschuldigde bedrag. [gedaagde] heeft ook gewezen op een brief van 4 augustus 2021 waarin Victoria Hotel bevestigt dat de woning “... geen onderdeel uitmaakte van uw dienstverband...” en “... hetgeen dus geen dienstwoning betrof”. Een en ander betekent dat uitgangspunt is dat in 1987 tussen Victoria Hotel en [gedaagde] een huurovereenkomst voor woonruimte tot stand is gekomen, althans een overeenkomst waarop (ook) de artikelen 7:232 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing zijn.

7. Gelet op het voorgaande wordt AARP ook niet gevolgd in haar stelling dat er (thans) sprake is van een gebruiksovereenkomst, omdat er na aftrek van de kosten van energie en water geen reële vergoeding voor het gebruik van de woning zou resteren. [gedaagde] heeft aangevoerd dat er sprake is van een huurovereenkomst en van betalingsverplichtingen harerzijds. Bij gebrek aan wetenschap betwist [gedaagde] dat de kosten voor energie en water zo hoog zijn als door AARP gesteld, omdat AARP geen stukken heeft overgelegd waaruit dit blijkt. AARP heeft aangeboden dit alsnog te doen. Maar ook uitgaande van de juistheid van de stellingen van AARP op dit punt kunnen deze niet leiden tot de conclusie dat er thans geen sprake (meer) zou zijn van een huurovereenkomst. De in 1987 tussen Victoria Hotel en [gedaagde] tot stand gekomen rechtsverhouding betrof de huur van woonruimte, waarbij een all-inprijs is afgesproken voor het gebruik van de woning en de kosten voor energie en water tezamen. Ook indien de verhouding tussen laatstgenoemde componenten (drastisch) verandert brengt dit geen wijziging in het op die overeenkomst toepasselijke wettelijke regime.

8. AARP doet tevens een beroep op onvoorziene omstandigheden en verzoekt om met toepassing van artikel 6:258 BW de overeenkomst te wijzigen. Daarvoor is het noodzakelijk dat er niet alleen sprake is van onvoorziene omstandigheden (en in dit geval betekent dat tevens: gewijzigde omstandigheden), maar deze dienen ook van dien aard te zijn dat de redelijkheid en billijkheid met zich brengen dat [gedaagde] ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag

verwachten. Bovendien dienen volgens genoemd wetsartikel omstandigheden, die krachtens de aard van de overeenkomst of de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen voor rekening van AARP behoren te blijven, buiten beschouwing te blijven. [gedaagde] heeft betwist dat er sprake is van een onvoorziene wijziging van de omstandigheden, althans een wijziging waarvan de gevolgen niet voor rekening van AARP zouden moeten blijven. Naar aanleiding hiervan wordt geoordeeld als volgt.

9. Volgens AARP moet de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden als hiervoor bedoeld worden beoordeeld aan de hand van een vergelijking met de situatie bij het tot stand komen van de overeenkomst in 1987. Volgens [gedaagde] is bepalend een vergelijking met de situatie in 2015, toen AARP eigenaar is geworden van de woning. Naar het oordeel van de kantonrechter zijn beide tijdstippen van belang. Gelet op de wetsgeschiedenis zal voor de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden bepalend zijn hetgeen de oorspronkelijke contractspartijen voor ogen heeft gestaan en welke omstandigheden zij wel of niet geacht kunnen worden bij het aangaan van de overeenkomst in 1987 daarin te hebben verdisconteerd. De vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden zal moeten worden beantwoord met de situatie in 1987 als uitgangspunt. Indien – vergeleken met 1987 – thans sprake is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, zal ook AARP – als rechtsopvolgster op grond van artikel 7:226 BW – daarop een beroep kunnen doen.

10. De door AARP genoemde omstandigheden betreffen het feit dat de overeenkomst tijdelijk was bedoeld maar niet is geëindigd, dat er thans geen sprake meer is van een verband tussen het bewonen van de woning en een arbeidsovereenkomst, dat de kosten van energie en water inmiddels aanzienlijk zijn gestegen (en op korte termijn nog veel meer zullen stijgen) en dat het als gevolg van een wetswijziging in 2014 voor AARP niet meer mogelijk is een splitsing van de all-in prijs te bewerkstelligen. [gedaagde] heeft de feitelijke juistheid van deze omstandigheden niet betwist (wel de daaruit door AARP getrokken conclusies), zodat daar van uit wordt gegaan. Afgezien van de stijging van de energiekosten zijn dit substantiële wijzigingen ten opzichte van de situatie in 1987 waarvan het in elk geval aannemelijk is dat de oorspronkelijke partijen deze niet hebben verdisconteerd in de overeenkomst.

11. Een uitzondering moet worden gemaakt voor de stijging van de energiekosten. Ook in 1987 was het duidelijk dat de kosten van energie op den duur zouden stijgen. Wanneer vervolgens een vaste prijs wordt afgesproken voor gebruik en energiekosten tezamen, zonder dat tevens een indexeringsclausule wordt afgesproken, terwijl in 1987 evenmin een wettelijke grond bestond voor het verhogen van een all-inprijs, was het ook in 1987 evident dat dit op den duur zou leiden tot een sterke wijziging in de verhouding tussen de door [gedaagde] te betalen vergoeding en de door Victoria Hotel te dragen energiekosten. Hoewel Victoria Hotel – in elk geval tot 2014 – waarschijnlijk op andere wettelijke gronden een wijziging in deze situatie had kunnen bewerkstelligen, heeft zij daartoe kennelijk nooit aanleiding gezien. Gelet op het voorgaande kan de sterke stijging van de energiekosten ten opzichte van de door [gedaagde] betaalde prijs echter niet worden aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 BW.

12. In het hierna volgende zal er van uit worden gegaan dat de overige door AARP genoemde omstandigheden (zie randnummer 10) kunnen worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW.

Echter, bij de vraag of deze op grond van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid dienen te leiden tot aanpassing van de overeenkomst tussen AARP en [gedaagde], dan wel of de gevolgen daarvan op grond van de aard van de overeenkomst en/of de verkeersopvattingen voor rekening van AARP dienen te blijven, is wel relevant wat AARP wist en kon weten toen zij het pand in 2015 kocht. Deze wetenschap heeft zij immers mede ten grondslag gelegd aan haar beslissing het pand wel of niet te kopen. In 2015 waren alle omstandigheden waarop AARP een beroep heeft gedaan reeds aanwezig, zodat AARP in staat is geweest deze mee te wegen bij haar beslissing tot aankoop van het pand. Door te besluiten het pand te kopen moet zij geacht worden ook de aan de overeenkomst met [gedaagde] verbonden nadelen en risico's te hebben aanvaard. Deze aanvaarding maakt dat de consequenties daarvan voor haar rekening dienen te komen en dat er onvoldoende grond bestaat om op grond van artikel 6:258 BW de huurovereenkomst te wijzigen.

13. Afgezien van de aanvaarding door AARP van de (financiële) nadelen uit de overeenkomst met [gedaagde], is ook van belang dat haar beslissing het pand aan te kopen (en daarmee de overeenkomst met [gedaagde] voort te zetten) ook (financiële) voordelen heeft opgeleverd. Of sprake is van zodanige financiële gevolgen, dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen dat er een wijziging moet komen in de wederzijdse prestaties, zal moeten worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval. Met [gedaagde] wordt geoordeeld dat de als gevolg van de aankoop genoten voordelen daarbij niet buiten beschouwing kunnen blijven, de waardevermindering daaronder begrepen. Deze beoordeling kan nu niet plaatsvinden, omdat AARP geen financiële gegevens heeft overgelegd betreffende de aankoop en daarna gemaakte kosten en verworven inkomsten betreffende het pand. Wel heeft zij een puntenwaardering van de woning overgelegd, waarin alleen reeds voor de woning een WOZ-waarde van €437.000,00 wordt vermeld. Uit de door AARP overgelegde kadasterinformatie blijkt dat de koopsom van het hele pand in 2015 slechts

€850.000,- bedroeg. Het pand bevat behalve de onderhavige woning ook nog een winkel en twee andere woonappartementen. Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardestijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen.

13. Uit het voorgaande volgt dat niet gebleken is dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid grond vormen voor een aanpassing van de bestaande overeenkomst. Hetzelfde geldt voor de uitspraken van het EHRM (waarvan AARP overigens geen datum en vindplaats heeft genoemd). Daaruit blijkt niet dat artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM – ongeacht de overige omstandigheden van het geval – aan een verhuurder van woonruimte steeds of in beginsel een 'decent profit' of zelfs 'minimal profit' garandeert (vergelijk HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109).

13. Voor toewijzing van de meer subsidiair ingestelde vordering tot uitsplitsing van de prijs ontbreekt een wettelijke grondslag. Uit het voorgaande volgt dat er geen bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan dit door toepassing van artikel 6:248 BW of artikel 6:258 BW zou dienen te worden bereikt.

13. Uit het voorgaande volgt dat geen van de vorderingen toewijsbaar zijn.

13. AARP wordt als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten aan de zijde van [gedaagde] belast.

### **BESLISSING**

De kantonrechter:

wijst de vorderingen af;

veroordeelt AARP in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op €374,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

veroordeelt AARP in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op €62,00 aan salaris gemachtigde, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw;

verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. C.L.J.M. de Waal, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 14 maart 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2022:1179>





WONINGMARKT EXPERTS EN MAKELAARS: HARDE PRIJSDALING



# Op zoek naar evenwicht

**D**it jaar gaan de Nederlandse huizenprijzen ongeveer 3% omlaag, zien de grootbanken in hun glazen bol. Makelaars en andere deskundigen houden rekening met erger. „Mijn verwachting voor dit jaar is toch wat somberder”, zegt Johan Conijn, emeritus hoogleraar woningmarkt. „Als de hypotheekrente zo hoog blijft, ga je naar een nieuw evenwicht en kom je op een lager prijsniveau.”

door Pieter van Erven Dorens

Volgens Conijn zitten dergelijke bewegingen ook ingebakken in de Nederlandse woningmarkt. „Bijna 2022 stond de huizenprijs nog even op een jaarwinst van 20%. Hoge prijsstijgingen zijn kenmerkend voor de Nederlandse markt, net als forse prijsdalingen. Ik denk dat we een periode van stevige prijsdalingen ingaan. De rente zal hoog blijven, als je De Nederlandse Bank hoort moet die zelfs hoger, en dat is zeer nadelig voor de verkoopsprijzen.”

**Aantallen**  
Ook bij makelaarsakten Brecheisen, met vijf vestigingen in Utrecht en omgeving, is men voorzichtigter dan bijvoorbeeld Rabobank en ABN Amro. „Wij denken dat de prijzen 5 tot 10% gaan zakken, maar dat de verkoop aantallen gelijk blijven aan vorig jaar. Daar budgetteren wij op”, zegt makelaar

Marcel Arendszen. Hij is met zijn collega's nog maar net gekomen van de totale ommezwaai die de woningmarkt na de zomer doormaakte. In luttele maanden doken de prijzen toen bijna 6% omlaag, zoals makelaarsclub NVM eerder

**'Inflatie reden voor pas op de plaats kopers'**

melde. „Augustus was het dieptepunt, en in september en oktober zat de schrik er ook goed in. Afgelopen maand hadden we wel weer een goede omzet”, aldus de makelaar. Hoofdschuldige was de enorme stijging van de hypotheekrente, zegt Jan van Son van het Haarlemse Cirkel Makelaars. „Alle make-

laars merkten dat. Toen de rente naar 5% omhoog schoot, zakte het aantal biedingen richting nul.” Het CBS constateert al vier maanden een lichte daling van de verkoopprijs, maar dat vertelt volgens Van Son niet het hele verhaal: „De cijfers van het CBS lopen altijd drie maanden achter op de transacties.” Volgens de week schiept de NVM meer duidelijkheid.

„De nieuwe realiteit merken makelaars dagelijks. „Huizenverkopers moeten nog het meest wennen”, zegt Van Son. „Veel verkopers denken nog dat ze er 10% meer dan de vraagprijs voor kunnen krijgen. Maar

de koper denkt: ik krijg er wel 10% vanaf. Er is een beetje een impasse.”

Zijn collega Arendszen ziet bij verkopers ook nog te hoge verwachtingen. „De verkoper zegt: mijn huis is mooier dan dat van de buren, dus ik wil meer dan zij ervoor krijgen. Maar de koper leest ook de berichten in de media.”

Van Son merkt, net als andere makelaars, dat kopers opgestus veel aandacht hebben voor de energiekosten. „Daar wordt goed naar gekeken, dat was een jaar geleden niet zo.”

**Energielasten**  
De onzekerheid over de energienota is minder geworden, constateert makelaarsland-directeur Gijs van Wijgerden: „Mensen weten met de energielasten nu iets beter waar ze aan toe zijn.” Dat ziet ook de Utrechtse makelaar Arendszen: „Nu de energieprijsen iets zakken, krijgen consumenten het vertrouwen een beetje terug. Men was erg bang voor de energielasten.”

Van Wijgerden verwacht nog wel slechtere tijden voor huizenverkopers. „De consument heeft minder te besteden, zijn koopkracht daalt. Maar of de prijzen nu 5% of 10% gaan dalen, dat weet niemand. Ik denk dat we in 2023 uitkomen op een nieuw evenwicht. Even ervan uitgaand dat de rente

**In het kort**

- Rabobank, ING, ABN Amro en DNB voorspellen voor dit jaar een huizenprijsdaling van 2,5% tot 3%.
- In 2022 moesten de banken meermalen hun verwachtingen scherp omlaag bijstellen, en in de markt wordt gewoond dat zij weer aan de hoge kant zitten.
- Makelaars denken dat dit jaar een nieuw prijsverwicht tot stand kan komen, onder invloed van de lagere koopkracht en hogere rente en energielasten.
- Huizenverkopers moeten nog wennen aan de nieuwe situatie.

Maar nu zie je dat de inflatie gepaard gaat met groot koopkrachtverlies. Dat kan voor kopers reden zijn om pas op de plaats te maken. En wonen wordt ook duurder doordat de energieprijzen zo zijn opgelopen”, aldus Conijn, die verbonden is aan adviesbureau Finance Ideas.

**Relativeren**

Maar huiseigenaren hoeven ook weer niet te vrezen voor een totale prijsval, meent Van Wijgerden van Makelaarsland: „Het woningtekort blijft en de nieuwbouw gaat niet hard.” Makelaar Arendszen vindt dat je als huiseigenaar de prijsdaling ook kunt relativeren. „De huizenprijzen gingen op het laatst zo hard omhoog, dat was geen prijsstijging, dat was gekte. In de regio Utrecht zijn de prijzen sinds 2017 bijna verdubbeld. Als je 10% minder voor je huis krijgt, maak je nog altijd 90% winst.”

**Papier**

Wie geen huis koopt, heeft sowieso weinig last van de marktbevinging. Zeker niet als je de lage hypotheekrente voor langere tijd hebt vastgezet. Conijn: „Voor de meeste eigenaren is het geen groot probleem. Op papier wordt het huis minder waard, maar de afgelopen jaren is op papier ook veel verdiend.”

**'TOEN RENTE NAAR 5% SCHOOT, DUIKELDE HET AANTAL BIEDINGEN'**



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<sup>e</sup> 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<sup>ste</sup> voetnoot).
- **art.7:268 BW is niet meer bij de tijd** (toen was woningnood niet zo groot als nu);  
kinderen willen wel 'uitvliegen', maar kunnen niet 'uitvliegen';  
kinderen moeten soms als *boemerangkinderen* terugkeren;  
kinderen moeten wel medehuurder kunnen worden;  
**wezen niet laten vermorzelen** door art.7:268 BW;  
*toeslagen*-affaire niet door *wezen*-affaire laten opvolgen.
- wees scherp op *woonfraude* (voordringen, discrimineren van leeftijdsgenoten)

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

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

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