

Utrecht, 6 augustus 2021

Onderwerp: Reparatiewet tijdelijke verhuur

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

(zie ook link: https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur)

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

- laat vaste contracten weer de norm zijn
- vele verhuizingen zijn echt niet duurzaam
- tijdelijk verhuur voor verhuurder minder aantrekkelijk maken;
qua huurprijs na huurmutatie, qua opzegtermijn, qua stapeling;
laat oude/huidige huurprijs tevens maximale nieuwe huurprijs zijn
- tijdelijk verhuur daar weten de verhuurders niet verstandig mee om te gaan;
duidelijk beoogd doel gemist, dus de recente verruiming van art.7:271 BW
gewoon terugdraaien en niet verder oprekken;
oprekken niet in belang huurders maar van verhuurders^[1]
- tijdelijk verhuur door particulier en commercieel partij anders behandelen;
particuliere verhuurder staat niet als 'verhuurder' bij KvK ingeschreven,
maar commerciële verhuurder wel
- tijdelijk verhuur valt onder normafwijkende contracten,
daar de norm bij de Kamerdebatten altijd vaste contracten zijn

- NIEUW → - waarom "*kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken*" negeren (zie BW)^{[5][6]}?
- ↓ - waarom professionele verhuurders tijdelijke contracten (zonder beperkingen) toestaan?
Heeft geen extra woningen opgeleverd, maar levert wel woononzekerheid op
(van kwetsbaren; voor wie die woning bedoeld zijn) aangetast? Stressvol, ongezond.
Norm is duidelijk niet langer vaste maar tijdelijke contracten.
- voorkom winstmaximalisatie bij tijdelijke contracten bij woningen
die feitelijk permanent worden verhuurd; **huurharmonisatie-stilstand invoeren**,
nieuwe huur is maximaal oude huur (zie *Woninghuurdecreet België*^[1])
daar België het behoorlijke rendement voor verhuurders onderkent.
 - verhuurders worden niet gedwongen om op basis van art.7:271 BW te verhuren,
eigen keuze; minimumtermijn opnemen **niet zonder risico** (ECLI:NL:RBNNE:2017:4921)
ondanks niet-toestaan toch minimumtermijn in tijdelijke contracten opnemen
 - voorkom dat zeker professionele verhuurders haar eigen wetten kunnen toepassen;
Autoriteit woningcorporaties dient toch in te grijpen als verhuurders met
medeweten van toezichthouder (en niet functioneren huurdersorganisaties)
wetten en regels overtreden; **vermorzelen huurders** NEE, beschermen huurders JA.
 - selecteer de goede elementen uit *Woninghuurdecreet België*^[1]
waar de norm *tijdelijke huurcontracten* (met beperkende voorwaarden) is geworden,
maar waarin *bestaande contracten* meer-dan worden gerespecteerd.

¹ Missie België bij invoering nieuwe wet- en regelgeving per 1 januari 2019; *Woninghuurdecreet*, o.a.:
- "Behoorlijk rendement voor de verhuurder"
- "Minimale woningkwaliteit"
- "Toegang tot private huurmarkt bevorderen"

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "*Reparatiewet tijdelijke verhuur*". Een vervolg op de eerdere internetconsultatie "*Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur*" van december 2020.

Het is jammer dat *Onze Minister* deze reparatiewet moest indienen. Het is jammer dat de indiener van het amendement duidelijk 'vergeten' was, dat zowel *Onze Kamers* als *Onze Minister* toen in afwachting waren van de evaluatie van de *Wet doorstroming huurmarkt 2014* (verder: WDH2015) en *Jongerencontracten*.

Verruiming tijdelijke huurcontracten is opmerkelijk daar het toch van belang is om eerst te weten of de beoogde doelstellingen bij de invoering van WDH2015 wel zijn behaald en of geen ongewenste neveneffecten optreden; zie *Adviescollege toetsing regeldruk*. Een van de doelstelling was de verruiming van het (particuliere) aanbod, maar niet dat de tijdelijke huurcontracten de norm worden met als neveneffecten vergroting woonzekerheid en winstmaximalisatie voor verhuurders. Onder zuiderburen België hebben die recente anders aangepakt; later meer hierover.

- Allereerst herhaal ik enkele zaken uit mijn eerdere consultatie van 22 december 2020; pagina 4 t/m 18; toevoegingen gemarkeerd met **grijze** achtergrond
- Hierna ga ik in op nieuwe Vlaamse wetgeving bij onze zuiderburen België, waarbij de tijdelijke huurcontracten de norm lijkt te zijn geworden; *Woninghuurdecreet*. Een stuk wetgeving dat een vervolg heeft gekregen in het document *Vlaamse Codex Wonen van 2021*. Duidelijk wel met beperkende voorwaarden voor verhuurders.

Een stuk wetgeving waarin in niet mis te verstane woorden is bepaald, dat **bestaande contracten worden gerespecteerd**; ook als de huurder doorstroomt naar andere woonruimte bij dezelfde verhuurder. Iets waar diverse verhuurders, waaronder zelfs toegelaten instellingen in Nederland, heel veel moeite mee hebben daar deze verhuurders vaak vinden dat een simpele beleidswijziging voldoende is voor het volledig afbreken van de huurbescherming; koop breekt geen huur, maar simpele beleidswijziging breekt in de ogen van deze verhuurders wel huur; zelfs verhuurders met een *Algemeen nut beogende instellingen* (ANBI's) status maken van deze groep deel uit.

↓

Wet- en regelgeving met allerlei voor- en nadelen voor zowel verhuurders als huurders. Een van de nadelen voor de Belgische verhuurders is, dat winstmaximalisatie een stuk moeilijker is. Een van de nadelen voor de huurders is, dat het feitelijk om een tijdelijk huurcontract gaat maar bij de eerste huurperiode gaat het dan weer wel om negen jaar die steeds met drie jaar kan worden verlengd als de huurder nog steeds aan de vereiste criteria qua inkomen en qua gezinssamenstelling voldoet; hiermee wordt voorkomen dat de woningen bewoond worden door huurders voor wie die woningen niet echt bedoeld zijn (=voorkomen *scheefwonen*) en hiermee wordt tevens voorkomen dat de huurder in een te groot (geworden) huurwoning blijft wonen (=onderbezetting).

- Verder analyseer ik enkele huurcontracten die zeggen gebruik te maken van de tijdelijke huurcontractmogelijkheid conform art.7:271 BW. Het zal wel duidelijk zijn, dat sommige verhuurders zeer flexibel omgaan met dit wetsartikel; misbruik maken van onwetendheid bij huurders; zie pag.8 e.v., 19^e suggestie. In ieder geval kan geen enkele verhuurders shoppen uit diverse dwingend-rechtelijke wetsartikelen; zo is een van de contracten samengesteld uit de wetsartikelen art.7:232 BW, art.7:271 BW en art.7:274d BW. Een bijzondere *campuscontract*-achtige verhuur kom ik in de gemeente Vaals tegen daar het meer dan aannemelijk is dat deze studenten eerder in de Duitse stad Aken studeren dan bij een van de Nederlandse onderwijsinstellingen.

Meest bijzondere zinsnede die ik tegenkwam was:

"Wanneer je tijdelijk een woning huurt ben je flexibel en kun je snel schakelen wanneer je bijvoorbeeld een permanente woning heb gevonden."

- Hoezo is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd niet flexibel? Iedereen krijgt toch te maken met de opzeggingstermijn van standaard minimaal een maand.
- Hoezo kan je snel schakelen als je als huurder met een tijdelijk *art.7:271-BW*-contract ineens aan een minimale huurduur bent gehouden; het resultaat van het bewuste amendement? Gevallen bekend waar de minimale huurduur gelijk is aan de contractduur van de tijdelijke huurovereenkomst.
- Hoezo een permanente woning vinden, als de verhuurder uitsluitend nog op basis van tijdelijke contracten verhuurt. Sommige commerciële verhuurders en toegelaten instellingen doen dit.

Wat is erop tegen, dat huurders woonzekerheid hebben? Laat vaste contracten echt weer de norm worden. Professionele verhuurders dienen gewoon bij het gebruik van dergelijke tijdelijke huurcontracten beperkingen opgelegd te worden, want overduidelijk hebben zij van de omstandigheden van deze tijdelijke contractvorm (art.7:271 BW) misbruik gemaakt.

Financieel moeten (professionele) verhuurders na de maatstaven van redelijk- en billijkheid er niet beter van worden als de woningen steeds door hen opnieuw tijdelijk worden verhuurd. Het moet voor hen gewoon minder winstgevend zijn om op deze manier te verhuren.

De verhuurder krijgt en heeft gewoon meer zekerheid, als het business-model verhuren is, om dan de woningen met huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd te verhuren. Dit wordt eerst zichtbaar op de lange en wat langere termijn.

Verruiming mogelijkheden tijdelijke huur^[2, zie ook pag.74-78]

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

² Zie dissertatie van dr.Carla Huisman:

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

↓ (google translate)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze verruiming is absoluut **niet in de geest** van de WDH2015, waarbij de normale termijn van het kunnen opzeggen van de tijdelijke huurovereenkomsten duidelijk in het nadeel van de huurders wordt uitgelegd. Het werkt ook **rechtsongelijkheid** in de hand daar buiten het *art.7:232-lid-2-BW*-contract (=contract *naar aard van korte duur*) voor alle andere contractvormen nu nog dezelfde opzegtermijnen gelden. De opzegtermijn bij *art.7:271-lid-1-BW*-contracten oprekken is duidelijk tegen de bedoelingen van zowel onze toenmalige minister als Tweede Kamer (zie aangenomen amendementen 34373 nr.19 en nr.24, zie pagina's 42-44, zie parlementaire geschiedenis). Het was toentertijd duidelijk de bedoeling van *onze Minister*, dat de huurders met tijdelijke huurovereenkomsten vanaf het allereerste moment op zoek gingen naar andere woonruimten met huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd waarbij het nimmer de bedoeling dus was dat deze huurders door 'een minimaal nog extra aantal maanden uit te moeten dienen van het contract' die andere woonruimten aan hun neus voorbij moeten laten gaan. Iets dat met wat in de internetconsultatie valt te lezen wel aan de orde zal of kan zijn, als dit wetgeving gaat worden.

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

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

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

³ Zie pagina's: zelfstandig 74-78 | onzelfstandig 79-83.

essentiële link voor zowel verhuurders als huurders rond huurcontractmogelijkheden

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

Tijdelijke verhuur

Soorten contracten

Overzicht uitklappen

- + Woonruimte voor een specifieke doelgroep
- + Huurder of eigenaar is tijdelijk afwezig
- + Verhuur voor korte tijd
- + Woonruimte staat tijdelijk leeg

Overzicht uitklappen

- + Diplomatenclausule
- + Verhuur voor korte tijd

Soms is het mogelijk om een woning voor korte tijd te huren of te verhuren. Hiervoor gelden specifieke voorwaarden.
- + Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning
- + Huurcontract voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woning

- + Jongerencontract
- + Campuscontract (voor studenten en promovendi)
- + Grote-gezinnencontract
- + Gehandicapten
- + Ouderen

- + Woonruimte in een gebouw met specifieke constructie of inrichting
- + Woonruimte in een te koop staande koopwoning
- + Woonruimte in een te koop staande huurwoning
- + Woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd wordt

Overzicht uitklappen

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

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

Vakantieverhuur (art.7:232 BW)

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

(...)

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

15^e suggestie

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

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

Verhuurders moeten niet zielig doen als het gaat om het vinden van nieuwe huurders. Zeker niet de commerciële verhuurders en de toegelaten instellingen; de professionele verhuurders. Toestanden uit het verre verleden zonder internet hebben deze verhuurders al ver achter zich gelaten. Via talrijke sites w.o. eigen aanbodsites zijn nieuwe huurders zo gevonden.

16^e suggestie

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

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

België past deze vorm van **huurharmonisatie-stilstand** toe; zie recent ingevoerde *Woninghuurdecreet*.

17^e suggestie

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

Een doel dat evenmin gehaald wordt met het eerder aangenomen amendement. Het enige doel dat wel bereikt wordt is: het realiseren van *winstmaximalisatie* doordat (1) bij iedere nieuwe verhuring huurharmonisatie (vaak niet gebaseerd op het aantal *woningwaarderingssstelsel*-punten) optimaal wordt toegepast en (2) de huurharmonisatie geen deel meer uitmaakt van de huursom.

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

18^e suggestie

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

Feitelijk moet het professionele verhuurders (zeker voor bestaande huurwoningen) verboden worden om haar (bestaande) huurwoningen permanent tijdelijk te verhuren. Ook logisch als de *corebusiness* verhuren is. Bedenk voor de *internationale studenten* een andere vorm van tijdelijk huurcontract. Kijk bijvoorbeeld naar de manier waarop onze zuiderburen België studenten en niet-studenten huisvest; resultaat: zekerheid over het beschikbaar zijn van betaalbare studentenwoningen en -kamers (zie aanbod van de commerciële studentenhuusvester *Xior* in België en Nederland).

19^e suggestie

Een toegelaten instelling mag geen woningen op basis van art.7:232 lid 2 BW^[4] aan o.a. buitenlandse studenten en arbeidsmigranten/expats verhuren; beter bekend als de *short stay*-contracten. Dit is gebaseerd op een bij regeling^[5] van onze Minister te bepalen groep waarmee de toegelaten instelling geen huurovereenkomst, ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, als bedoeld in art.7:232 lid 2 BW mag nagaan.

⁴ Art.7:232 lid 2 BW:

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

⁵ "Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 21 juni 2016, nr. 2016-0000342462, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen."; bron: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-34046.html> → zie pagina's 69-74 (onderdeel E).



Passage uit de ministeriele regeling 'onderdeel E':

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

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

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



In de voorliggende regeling zijn deze groepen als volgt uitgewerkt.

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

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

Anders gezegd: *Onze Minister* wil niet, dat de toegelaten instellingen met de in regeling^[5] genoemde groepen *short stay*-contracten aangaat. Het gaat o.a. om "huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of een ander land werken of studeren", waarbij allereerst gedacht moet worden "aan uit het buitenland afkomstige studenten of arbeidsmigranten, waarvoor het noodzakelijk is om ten behoeve van het tijdelijk kunnen werken of studeren in Nederland ook tijdelijke huisvesting te vinden." *Onze Minister* maakt hierin geen onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten; wat de studenten-verhuurders doen is de parlementaire geschiedenis proberen te 'wijzigen' in het nadeel van de huurders; een uitleg die valt te lezen in het aangenomen amendement (kst-34373 nr.18^[6]) en evenzo in de *ministeriele regeling*^[5]. Wetgever heeft ervoor gekozen, dat de *campuscontracten* beschikbaar zijn voor reguliere studenten en dat art.7:271-lid-1-BW- of art.7:271-lid-2-BW-contracten bestemd zijn voor o.a. *internationale studenten* en dat toegelaten instellingen art.7:232-lid-2-BW-contracten niet met haar huurders mag aangaan.

Ook niet om een art.7:232-lid-2-BW-contract (=short stay-contract) als een aangepast art.7:271-lid-1-BW-contract aan te gaan bieden; **in strijd met dwingend recht**; zie de pagina's 130-134.

⁶ Wettekst (amendement Tweede Kamer, vergaderjaar 2015–2016, 34 373, nr.18):

"behoudens met personen die deel uitmaken van een bij regeling van *Onze Minister* te bepalen groep (...) *Met die personen gaat de toegelaten instelling geen overeenkomst* van huur en verhuur aan welke een gebruik van woonruimte betreft *als bedoeld in artikel 232 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.*"

Amendement uitleg:

"Het wetsvoorstel maakt op grond van artikel 7:271, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd een huurovereenkomst mogelijk voor bepaalde tijd van maximaal één jaar. De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van deze periode van rechtswege.

Toegelaten instellingen voorzien op grond van de opgedragen dienst van algemeen economische belang in de huisvesting van huishoudens die qua inkomen of andere omstandigheden op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Het gaat hierbij om reguliere huisvesting voor langere duur, waarbij het hanteren van een huurovereenkomst ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, voor de duur van maximaal één jaar onwenselijk is. Met dit amendement wordt gewaarborgd dat toegelaten instellingen ervoor kiezen hun zelfstandige woningen in het DAEB-segment na woningtoewijzing voor onbepaalde duur te verhuren en dus geen gebruik (kunnen) maken van de mogelijkheid om voormelde woonruimte voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal één jaar te verhuren.

Hierop zijn uitgezonderd huurovereenkomsten voor bepaalde tijd van maximaal één jaar die door de toegelaten instelling worden aangegaan met personen die deel uitmaken van een door de Minister voor Wonen en Rijksdienst te bepalen groep. Met deze personen mag vervolgens geen huurovereenkomst worden afgesloten, welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

Bij deze groep wordt gedacht aan:

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

{gelden wetten niet voor toegelaten instellingen!}}

Dat dit aan de orde is, valt de lezen in de recente internetconsultatie reactie van de studentenverhuurderskoepel Kences^[7]:

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 studentenhuysvesters 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 studentenhuysvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichting internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichting komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar.

(...)

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuysvesters 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, studentenhuysvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractmal rechtsonzekerheid."

Ik kan de studentenhuysvesterskoepel Kences absoluut niet volgen in haar uitleg. Zowel amendement als ministeriële regeling zijn glashelder. Laat lezers niet geloven, dat dit in het belang van huurders is. Laat evenmin de lezers geloven, dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid voor haar leden onaanvaardbaar is dat de huurders tussentijds hun tijdelijke huurovereenkomsten kunnen opzeggen; veelvuldig valt in de wetgeving de woorden te lezen "*kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken*". Verder dwingt de wetgever geen enkele verhuurder tot het moeten sluiten van dergelijke tijdelijke huurovereenkomsten; eerst doe je dit als het zeer lucratief is en dat is hier echt wel het geval.

Duidelijk negeren deze studentenhuysvesters het feit, dat de onderwijsinstellingen woonruimten voor haar 'gasten' reserveren. NOT SHOW hoort dus feitelijk voor rekening van de onderwijsinstellingen te komen; kosteloos reserveren (=leegstand komt niet voor onze rekening; wel de lusten maar niet de lasten) door instellingen is niet in het belang van de verhuurders en haar huurders; heel **begrijpelijk** dat instellingen ondanks het enorme woningentekort **internationale studenten blijven ronselen, want het kost**

⁷ https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur

deze instellingen bij leegstand toch niets. Zijn dergelijke afspraken tussen verhuurders en onderwijsinstellingen redelijk en billijk!?

Hoe moeilijk is het voor de studentenverhuurders om gewoon na te leven wat onze wetgever heeft beslist en bedoeld? Deze verhuurders weten, dat vele huurders niet snel de gang naar de rechter zullen maken en dat deze verhuurders dan bijna risicoloos hun eigen wetten kunnen toepassen. In ieder geval kan het nooit de bedoeling zijn, dat de minimale contractduur gelijk is aan de huurduur van de tijdelijke huurovereenkomst.

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

- De woning op basis van een *campuscontract* verhuren aan internationale studenten; art.7:274d BW
- Een onzelfstandige woning, die niet eerder met een *campuscontract* verhuurd is geweest, op basis van art.7:271 lid 1 BW^[8] tijdelijk voor de maximale duur van 5 jaar verhuren. Een contractvorm die voor huurders wel tussentijds opzegbaar is maar niet voor de verhuurder.

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

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

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

⁸ Art.7:271 lid 1 BW

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

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

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

20^e suggestie

Er dient gewoon minder een loopje genomen te kunnen worden met de Europese dienstenrichtlijn, de Huisvestingswet 2014 en lokale of regionale huisvestingsverordeningen. Het kan niet zo zijn, dat zowel commerciële verhuurders als toegelaten instellingen na eigen goeddunken bepalen hoe de schaarse (reguliere) woonruimten worden verdeeld. **Niet de verhuurders maar de gemeenteraden mogen uitsluitend via huisvestingsverordening over de woonruimteverdeling beslissen.** Een van de verhuurders wil zelfs zover gaan, dat zij zelf op termijn - volledig buiten de *Huisvestingswet 2014* en de *Huisvestingsverordeningen* om - al haar Daeb en niet-Daeb-woningen zelf mag toewijzen; anders gezegd: niet de gemeenteraad maar deze verhuurder gaat dan ineens over de *woonruimteverdeling* binnen gemeenten. Dit kan toch niet de bedoeling zijn; is hier **geen taak weggelegd voor de Autoriteit woningcorporaties** die de toezichthouders (=raden van bestuur) erop moet aanspreken en corrigeren dat de besturen van toegelaten instellingen zich aan de wet dienen te houden. Vermorzel de huurders niet.

Het kan toch niet zo zijn, dat een toegelaten instelling reguliere woningen volledig buiten het aanbiedingsstelsel om, maar die wel volgens de huisvestingsverordeningen via die systemen moeten worden aangeboden, aan een zeer selecte groep woningzoekenden kan aanbieden en toewijzen waarbij zelfs inschrijftijd geen enkele rol speelt.

Dit **schaadt gewekte verwachtingen en vertrouwen**, dat alle woningzoekenden **in de overheid** mogen hebben. Zeker als zo'n verhuurder (lees: toegelaten instelling) zich daadwerkelijk schuldig maakt aan onwettige handelingen door het bijvoorbeeld buitensluiten van zelfs andere leeftijdsgenoten die ook recht hebben op die reguliere woningen; lees voor onwettig o.a. discrimineren en het niet intrekken van de opgebouwde inschrijftijd na het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst^{[9][zie ook 10]}; slechts *art.7:271 BW*- en *art.2:74c BW*-contracten staan een behoud van de inschrijftijd toe; zie parlementaire geschiedenis WDH2015 en Jongerencontracten.

Vraag: wanneer treedt *Autoriteit woningcorporaties* tegen dit soort verhuurders (lees: toegelaten instellingen) op!? Waarom treedt de overheid niet tegen dit soort verhuurders op, die aantoonbaar de huisvestingsverordeningen weigeren na te

⁹ Expliciet heeft onze toenmalige minister aangegeven, dat het behoud van inschrijftijd niet van toepassing is voor studenten daar studenten kansrijk genoeg zijn met het vinden van andere woonruimte. Voor de meeste afgestudeerden gaat het over het algemeen om een overgangperiode.

¹⁰ *art.11a Hw "In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt."*

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

leven!? Rechtsregels zijn er om te worden nageleefd; geparafraseerde uitspraak van onze huidige President van de Hoge Raad.

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

Voorbeelden:

- De toegelaten instellingen i.h.b. studentenhuisvesters gaan met o.a. internationale studenten huurovereenkomsten aan, die tussentijds niet opzegbaar zijn; zie de pagina's 130-134. Iets dat wettelijk is verboden.
- De verhuurder gaan haar *woningen met campuscontracten* na feitelijk gedwongen vertrek als *woningen zonder campuscontracten* verhuren. Iets dat ook wettelijk is verboden.
- De verhuurder geeft een **tijdelijke huurkorting**^[11] zolang de huurder nog niet de leeftijd van 23 jaar heeft bereikt, waarna de huurprijs alsnog wordt verhoogd naar de gewenste huurprijs. Doel: maximalisering van de huurtoeslag. Iets dat ook wettelijk (nog steeds) niet is toegestaan.
- De verhuurder biedt **tijdelijke campuscontracten** aan; d.w.z. ondanks het feit dat de huurder aan alle eisen van het campuscontract voldoet, moet de huurder toch na een bepaalde tijd gedwongen verhuizen. Het komt geen enkele verhuurder toe om **selectief te shoppen uit de dwingendrechtelijke wetsartikelen** om de positie van de huurders (lees: huurbescherming) verder te ondermijnen.
- De verhuurder voert gewoon het *campuscontract in de zin van de WDH2015* in, maar handelt hiermee volkomen in strijd met de WDH2015 wetgeving. De

¹¹ VRAAG: Kan ik huurtoeslag of huurkorting krijgen?



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

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

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

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

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

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

verhuurder beroept zich op de oude *campuscontract*-wetgeving met bijbehorende jurisprudentie die niet langer van kracht is. *Onze Minister* heeft duidelijk tijdens het slotdebat van de WDH2015 op 12 april 2016 om 21.42 uitgesproken: “**bestaande contracten worden gerespecteerd**”.

Sommige toegelaten instellingen hebben hier duidelijk geen boodschap aan.

Dit is eerst allemaal mogelijk als dit soort verhuurders iedereen wil laten geloven: wij houden ons keurig aan de wet, ondanks dat negeren wij veelvuldig dwingend recht en wijken wij “*ten nadele van de huurders*” van de wet af.

De verhuurder kan en mag geen huurovereenkomsten opzeggen na het doorvoeren van **simpele beleidswijzigingen**; al eerder is hiervan succesvol werk gemaakt waarmee een zeer groot deel van de zittende huurders met vaste contracten gedwongen moesten ‘oprotten’ en in 2019 wordt een nieuwe poging door dezelfde toegelaten instelling ondernomen om het restant van deze groep huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd te dwingen ‘op te rotten’; dreigen met rechtszaken past niet bij *goed verhuurderschap*, want ieder huurder die zijn huur betaald en geen overlast veroorzaakt moet geen vrees/stress hebben om zijn/haar reguliere huurwoning kwijt te raken; huurbescherming kan toch niets iets betekenisloos zijn.

Beleidswijzigingen waarmee de bewuste huurderskoepel, die geen huurdersorganisatie in de zin van de *Wet op het overleg van huurders verhuurder* is, **gewoon instemt**. Dit kan je van een huurderskoepel verwachten als deze koepel zich niet aan wetten, regels en statuten houdt en als deze koepel (handelend in strijd met de *Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid*^[12]; het niet kunnen volgen^[13] van de *algemene leden-*

¹² *Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid*

Artikel 6. (algemene vergadering verenigingen)

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

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

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

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

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

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

¹³ "te volgen zijn" staat niet synoniem voor "deelnemen aan"

- ↳ De Spoorwet onderscheidt eenzijdige communicatiemiddelen waarmee de vergadering elektronisch kan worden gevolgd en tweezijdige communicatiemiddelen waarmee zowel de vergadering kan worden gevolgd als aan de vergadering kan worden deelgenomen;

volgen = luisteren, deelnemen = luisteren + meedoen + evt. stem uitbrengen

Onder eenzijdige communicatie wordt verstaan e-mail, een website of een audio- of audio/videostream.

Onder tweezijdige communicatie wordt verstaan middelen waarmee langs elektronische weg interactief kan worden deelgenomen aan de vergadering, te weten een groepstelefoongesprek, beeldbellen (bijvoorbeeld Zoom) of een audiovisuele vergaderapplicatie (bijvoorbeeld MS Teams). Beide typen communicatiemiddelen zijn geschikt voor het uitsluitend elektronisch volgen van de AV, maar slechts tweezijdige communicatiemiddelen zijn geschikt om deel te nemen aan de AV langs elektronische weg.

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

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

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

- De verhuurders laten huurders geloven, dat bij verkoop/uitruil dit *minimale consequenties* voor de zittende en toekomstige huurders heeft; zie pagina's 135-157. Iedereen begrijpt, dat de huurdersregels niet bij iedere verhuurder hetzelfde zijn. Het respecteren van de bestaande contracten is geen cadeau van de verhuurder, maar dient dankzij de wetgever nagekomen te worden.

21^e suggestie

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

Termen als *short stay*, *long stay*, *starters*^[14], *accommodate*, e.d. zijn door onze wetgever (ondanks lobbywerk van verhuurders) in 2016 niet in de wetgeving opgenomen.

¹⁴ definities *starter*: CBS, Huisvestingsverordeningen, ...:

CBS begrip

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

Gemeente Delft

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

Gemeente Gouda

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

Gemeente Leiden (HollandRijnlanden)

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

Gemeente Nijmegen

Woningzoekende die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaat.

Gemeente Utrecht

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

Gooi en Vechtstreek

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

↳ *Jebber* (100% dochter toegelaten instelling)

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

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

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

22^e suggestie

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

23^e suggestie

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

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

24^e suggestie

Etc.

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

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

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

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

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

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

{herhaling consultatie 22.12.2020 - einde}

{Vlaamse wetgeving; zie pagina's 250 e.v.}

Onze zuiderburen België hebben de volgens hoofdregels ingesteld:

- ieder beginnende huurovereenkomst duur negen jaar, dat eerst door de verhuurder (= eigenaar) tussentijds na drie jaar opzegbaar is voor uitsluitend eigen gebruik (lees: zelfbewoning). Dus wat ooit bij de invoering *campus-contracten* als dringend nodig voor eigen gebruik werd benoemd speelt daar dus nooit.
- na 9 jaar vindt een driejaarlijkse controle plaats o.a. qua inkomen (=voorkomen scheefwonen) en qua gezinssamenstelling (=onderbezetting; te veel kamers voor huurder met aanhang) en qua bezit (=voorkomen van sociaal huren als de huurder in het bezit is van een eigen woning).

Als de huurder qua criteria (=de huurder heeft recht op een sociale woning) nog steeds aan de vereisten voldoet, dan wordt het tijdelijke contract steeds met drie huurjaren verlengd. Verder rust de verplichting op de verhuurder om bij onderbezetting de huurder andere (dus woning met minder kamers) woonruimte aan te bieden waarbij de **nieuwe huurprijs maximaal de huidige huurprijs** groot is.

Duidelijk kiest België voor een minder complex maar wel helderder systeem, waarbij de (sociale) woningen beschikbaar blijven voor die woningzoekenden voor wie die woningen bedoeld zijn.

Ook de speciale invulling van het huisvesten van internationale en reguliere studenten voorkomt discriminatie en verdringing van alle andere woningzoekenden. Een stuk regelgeving dat feitelijk landelijk bij wet is geregeld. Regelgeving die ook al daarvoor leiden tot voldoende beschikbaar zijn van betaalbare studentenwoningen.

Ter complementering zijn de relevante stukken rond deze recent ingevoerd wet- en regelgeving als aanhechtingen bijgevoegd.

{selectief *shoppen* uit dwingendrechtelijk wetsartikelen}

Diverse advies- en onderzoeksinstellingen hebben talrijke modelcontracten opgesteld. Een hiervan is *Platform31* i.s.m. VBTM advocaten. De andere organisatie heeft de ROZ-modellen opgeleverd.

Het mag duidelijk zijn, dat uit de diverse modelcontracten selectief is geshopped. Zo valt te lezen, dat de voetnoten met de juridische duidingen uit de definitieve huurovereenkomsten moeten worden verwijderd; laat huurders maar in het duister tasten op basis van welk wetsartikel zij huren. In een andere situatie worden allerlei wetsartikelen selectief toegepast om de positie van huurders extreem te verzwakken.

Het is dus maar de vraag of verhuurders hun zorgplicht richting (nieuwe) huurders wel nakomen, als de huurders allerlei cruciale informatie weglaat. Ik weet ondertussen, dat dit handelen van verhuurders heel begrijpelijk is als zij om de een of andere manier huurders op de een of andere manier wil laten 'oprotten'.

Vergeet niet, dat zelfs universiteiten juridisch onjuiste informatie rond huurrechten bedoeld voor *internationale studenten* op hun website plaats.

Selectie van opvallende zaken is contract-voorbeeld van verhuurder *Xior*;
Zie aanhechtingen pag.96-109:

- contract is art.7:271 BW als student tijdelijk in Nederland studeert.
- contract is art.7:232 BW als student contract niet tussentijds kan opzeggen.
- contract is art.7:274d BW als student binnen zes maanden moet verhuizen, als hij niet langer een student is.
- huurder moet doorgeven geen student meer te zijn, terwijl huurder eerst moet aantonen geen student meer te zijn als de verhuurder vraagt om dit aan te tonen.
- minimale huurduur. Allerlei uitlatingen door *Onze Minister* gedaan na de invoering van WDH2015 maken gewoon geen deel uit van die wet. Het is slechts dan op te vatten als een mening van *Onze Minister*; zeker als hiermee ten nadele van de huurders van de wet wordt afgeweken.
- contractkosten (of hoe verhuurders die ook noemen of uitsplitsen) zijn bij wet verboden. Iets dat ook al meerdere keren door onze Hoge Raad is bevestigd. Duidelijk: misbruik van verhuurderspositie.

Het kan toch niet zo zijn, dat door dit tegen wetten en regels in handelen van verhuurders de positie van huurders mag worden verzwakt; waar is de toezichthouder; waar is handhaving!?

Het mag duidelijk zijn, dat als het om het beëindigen van huurovereenkomsten gaat uitsluitend de huurders daar het slachtoffer van zullen zijn. Of de huurder krijgt gelijk en kan (nog een tijdje) blijven wonen (alvorens nieuwe beëindigingszaak wordt gestart), of de huurder moet 'oprotten' en dan vaak ook nog eens zonder enige financiële vergoeding als het om een van de tijdelijke huurovereenkomsten gaat.

Soms moeten huurders 'oprotten' omdat de verhuurder in haar ogen via een simpele beleidswijziging niet langer dwingend recht hoeft na te komen; wijziging beleid = einde huurbescherming ← NOVUM, een niet bestaande ontbindingsgrond.

Tot zover. Mogelijk dat U met wat hier geschreven is Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van iedereen. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

Bijlagen:

-25-	20121222	internetconsultatie " <i>Reparatiewet tijdelijke verhuurd</i> "
-26-		overzicht contractmogelijkheden verschil <i>campuscontract</i> en <i>jongerencontract</i>
-27-	20160701	platform31 – beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten
-31-	20121022	dr.C.J.Huisman " <i>Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands</i> "
-32-	20121022	↳ Nederlandstalige samenvatting dissertatie
-34-	20200104	Corporatiegids " <i>Tijdelijke huurcontracten boeken terreinwinst op de huurwoningmarkt</i> "
-37-	20210705	MinBZK ('tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan' & help huurder met vinden nieuwe woning)
-39-	20160202	TK-Schouten (kst-34373 nr.9) → behoud inschrijftijd bij <i>art. 7:271-BW</i> -contracten
-40-	20160202	TK-de Vries (kst-34373 nr.18) → verbod tot verhuur zelfstandige Daeb-woningen via <i>art. 7:271 BW</i>
-42-	20160202	TK-de Vries (kst-34373 nr.19) → verbod tot minimumhuurduur bij <i>art. 7:271-BW</i> -contracten (zie ook vonnis: <i>ecli:nl:rbnne:2017:4921</i>)
-43-	20160202	TK-de Vries/vdLine (kst-34373 nr.24) → één jaar vervangen door twee jaar; zes maanden na afloop tijdelijk huurcontract kan huurprijs door <i>Huurcommissie</i> worden getoetst
-45-	20201202	TK-Koerhuis (kst-35516 nr.10) → wijziging <i>art. 7:271 BW</i> (minimumhuurduur & dubbele verlenging)
-48-	20200511	TK-Nijboer (vragen 2737) " <i>over de aanstaande evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt</i> "
-52-	20200302	TK-Beckerman (vragen 1877) " <i>over de opmars van tijdelijke huurcontracten en de gevolgen daarvan</i> "
-58-	20210420	TK-Bromet (vragen 2021205192) " <i>Studenten in de stress door tijdelijk huurcontract</i> "
-64-	20160622	Hielkema & co advocaten → presentatie <i>Wet doorstroming huurmarkt 2015</i>
-74-	20160701	platform31/VBTM - modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte aan bijzondere doelgroepen
-79-	20160701	platform31/VBTM - modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte
-84-	20170320	ROZ model - concept <i>huurovereenkomst woonruimte</i> (opties: <i>onbepaalde tijd</i> , <i>onbepaalde tijd</i> met minimumduur 12 maanden) (<i>bepaalde tijd</i> voor max. 2 resp. 5 jaar of korter) ← <i>art. 7:271 BW</i> -contract (<i>bepaalde tijd</i> langer dan max.2 resp. 5 jaar) niet tussentijds opzegbaar) ← <i>art. 7:232 BW</i> -contract
-90-	2017	ROZ-model - handleiding <i>huurovereenkomst woonruimte</i>
-96-	20210806	Xior-brochure (<i>Utrecht Rotsoord 19-263 - Diamantweg 2-168</i>) (contractduur minimaal en maximaal 12 maanden; niet tussentijds opzegbaar) (geen student meer dan binnen 6 maanden verhuizen; <i>campuscontract</i> -element)
-98-	20210806	Xior-brochure (<i>Vaals Katzensprung</i>) (<i>campuscontract</i> -elementen niet toepasbaar bij niet studeren Nederlandse onderwijsinstelling)
-101-	2017	gewijzigd ROZ-model door Xior-verhuurder (<i>campuscontract</i> met maximale looptijd van 12 maanden die niet tussentijds opzegbaar is) (inclusief talrijke boetebedingen) (hoezo zinvol 'aantonen student zijn' bij eenjarig <i>campuscontract</i>)
-110-	20210806	www.uu.nl → reserveringspagina woning voor internationale studenten; " <i>The agreements have fixed start and end dates. It is not possible to rent longer or shorter or cancel the agreement prematurely</i> " (aanbod afkomstig van <i>Camelot</i> , <i>Xior</i> en <i>SSH</i>)
-112-	20210806	FD - " <i>Universiteiten niet meer zo happig op internationale studenten</i> "
-114-	20210806	NRC - " <i>Nederlandse universiteiten stoppen met werven buitenlandse studenten</i> "
-115-	2021	VSNU - Internationale studenten in het wetenschappelijk onderwijs (70.248 totaal; 2015-2020: EER 66.7% (50.415), Europees niet-EER 4.7% (3.349), niet Europees 23.3% (16.417))
-116-	20210212	Folia/UvA - " <i>Aantal internationale studenten verdubbelt in vijf jaar; hoe de basisbeursmiljoenen verdampen</i> " (reactie student: " <i>maar het zijn wel Nederlandse studenten die hun basisbeurs hebben ingeleverd</i> ") (klein deel vwo'ers; groeispurt nu strijd om student buitenland daar geen grenzen aanzitten)
-123-	20180518	www.dub.uu.nl - " <i>UU wil wel meer internationale studenten, maar niet zoveel mogelijk</i> "
-126-	20170213	www.dub.uu.nl - " <i>Sterke groei internationale masterstudenten UU</i> "

-128-	20201014	AD-Column "Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers"
-129-		"Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning"
		↳ "Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort" (€68,75/m ² ; groot 4m ²)
-130-	20181115	Duwo "Zo vind je een studentenkamer in Nederland als buitenlandse student"
-131-	2018	Duwo - modelcontract accommodate voor master, bachelor, exchange en PhD studenten
		↳ "De overeenkomst bedoeld in artikel 7:271 lid 1, tweede volzin BW is ongeschikt, omdat deze voortijdig door de huurder kan worden opgezegd, wat tot onaanvaardbare leegstand en hoge leegstandskosten zou leiden"
		"Partijen zijn niet gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen"
-135-	2020/2021	uitruil woningen SSH en Bo-ex (inclusief opvallende passages)
-136-	20201022	SSH-adviesverzoek "uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen" met Bo-Ex
		↳ "minimale consequenties"
-140-	20201119	SSH-advies koepel "uitruil met Bo-Ex"
-143-	20201201	SSH-reactie koepel "uitruil met Bo-Ex"
-145-	20201212	naschrift advies "uitruil met Bo-Ex"
-147-	20201218	reactie naschrift advies "uitruil met Bo-ex"
-148-	20210412	adviesaanvraag "toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex"
-151-	20210609	advies "toewijzingsmethodiek"
-155-	20210624	reactie advies "toewijzingsmethodiek"
-158-	20200402	gemeente Utrecht
-158-	20200402	Gemeente Utrecht "Nieuw beleid short stay van kracht"
-159-		- Wonen Regels voor tijdelijke verhuur van uw woning
-161-	20200401	- Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht
-166-	20200409	Dub "Gemeente stelt grenzen aan tijdelijke verhuur aan internationale studenten"
-167-	20201207	Trouw "Een stille verschuiving ondergraaft de zekerheid van huurders"
		("Ooit bood een huurhuis de bewoner bijna net zoveel zekerheid als een koopwoning. Maar)
		(dat verandert, vooral door de opkomst van tijdelijke contracten.")
-171-	20121021	Parool "Jongeren zijn vogelvrij op de huurmarkt in Amsterdam"
-173-	20201022	Parool "Tijdelijke huurcontracten zorgen voor stress: 'Ik voel me nooit ergens thuis'"
-175-	20200312	MUG "Flexwonen in 't pazelandschap"
-177-	20150719	de Correspondent "Alles flex: hoe flexibele huurcontracten tot permanente onzekerheid kunnen leiden"
-183-	20201209	Vastgoed "Flexibele huurcontracten leiden tot snellere huurstijging"
-185-	20201208	VersBeton "Woningzoeker in de particuliere huurmarkt stuit vaak op tijdelijke contracten"
-191-	20201208	- Investico "Helpt van de huurhuizen aangeboden met tijdelijk contract"
-193-	2020	- Investico "Methode steekproef huuradvertenties"
-196-	20201207	Groene Amsterdammer "Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers"
-201-	20201208	NOS "Helpt aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk, 'flexibilisering schiet door'"
		(mw.Huisman: "een 'stille verschuiving' van vaste naar tijdelijke huurcontracten")
		(mw. Huisman: "een nieuwe stap dat tijdelijke contracten de norm gaan worden, terwijl er)
		(geen bewijs voor is dat het werkt. (...) We beginnen in te zien dat de flexibilisering van de)
		(arbeidsmarkt te ver is doorgeschoten, maar we doen hetzelfde bij de woningmarkt.")
-203-	20200222	NOS "Zorgen over tijdelijke huur woningen, steeds meer klachten"
		(mw.Huisman: "Zeker in de huidige krappe markt zit je niet te wachten op dit soort)
		(contracten. Je moet consumenten beschermen.")
-204-	20161012	Vastgoed Journaal - "Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale huurtermijn, kan dat nog?"
-206-	20190118	BvdV advocaten - "Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale duur; toch (nog) mogelijk?!"
		("een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur is nietig?")
-207-	20190117	edcl:nl:rbbne:2017:4921
		("Is sprake van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW of van)
		(een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn?)
		↓ motivering rechter
		("dat partijen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben gesloten met een minimale huurtermijn)
		(van een jaar. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van rechtswege is geëindigd")

{selectie uit reacties internetconsultatie: "opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke huur"}

-211-	20201210	woonbond (reactie consultatie)
-214-	20210311	woonbond " <i>Kamer stemt voor meer tijdelijke huurcontracten</i> "
-215-	20210705	woonbond " <i>senaat moet verruiming tijdelijke huur stoppen</i> "
-216-	↳ 20210702 EK	woonbond " <i>behandeling Woningwet en verruiming tijdelijke huurcontracten</i> "
-218-	20210731	woonbond " <i>reparatiewet moet meer tijdelijke huur tegenhouden</i> "
-219-	↳ 20210729	woonbond " <i>reparatiewet tijdelijke huurovereenkomsten</i> " (reactie consultatie)
-221-	20201222	bond preciaire woonvormen (reactie consultatie)
-232-	20201214	!woon (reactie consultatie)
-234-	2020????	Aedes (reactie consultatie)
-235-	20201222	Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuysvesting)
-244-	20201210	LSVb (reactie consultatie)
-247-	20210311	!Woon - " <i>Tweede Kamer stemt voor meer tijdelijke verhuur</i> "
-248-	20201109	!Woon - " <i>Tijdelijke contracten geven huurder onzekere positie</i> "

Woninghuurdecreet België 2019

(sub-titel: tijdelijke contracten de norm)

-249-

Reparatiewet tijdelijke verhuur

Het betreft het ongedaan maken van de verruiming van tijdelijke huurcontracten van 2 naar 3 jaar waarbij de verhuurder een minimum termijn mag opnemen. Deze verruiming zal op 1 januari 2022 van kracht worden. Met dit wetsvoorstel wordt deze verruiming zo snel als mogelijk worden teruggedraaid.

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	22-07-2021
Einddatum consultatie	06-08-2021
Status	Actief
Type consultatie	Wet
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	130347
Onderwerpen	Huren en verhuren

[Geef uw reactie op deze consultatie](#)

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn. Voordat reacties gepubliceerd worden, worden deze eerst gecontroleerd op beledigende of aanstootgevende uitspraken. Deze controle kan enkele dagen duren.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

De verruiming is nog niet van kracht. Met het wetsvoorstel wordt de verruiming ongedaan gemaakt.

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

nvt

Waarop kunt u reageren

Er kan op alle onderdelen van de wet worden gereageerd.

Downloads

Concept regeling	Wettekst	32 kB
Ontwerp toelichting	MvT	68 kB

Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

IAK	IAK	229 KB

Instromer/nieuwkomer/starter (onzelfstandig → zelfstandig) (te weinig inschrijftijd bij Woningnet)

Mogelijkheden	(opbouw inschrijftijd)
- campuscontract	(art.7:274d BW) (4-7 jaar)
- jongerencontract	(art.7:274c BW; leeftijd tot 28 jaar)
	(5 jaar+evt. 2 jaar extra)
	↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11a Hw)
- promovendicontract	(art.7:274e BW) (4-5 jaar)
- tijdelijk huurcontract	(art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) tussentijds opzegbaar
	↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting	(niet relevant)
- woningruil	(nvt; eerst moet er iets te ruilen zijn)

Kanttekening: op voorzienbare gebeurtenissen kan men plannen om te verhuizen

Relevante vragen:

- hoeveel twintigers uit de stad Utrecht staan bij Woningnet ingeschreven?
- wat is hun gemiddelde inschrijftijd?

Relevant om te weten, als de gemiddelde inschrijftijd laag is, dan kan voorlichting een punt van aandacht vragen.

Doorstromer (zelfstandig → zelfstandig)

Redenen om te verhuizen/levensloopgebeurtenissen

- studie, arbeid, gezin
- scheiding, verweduwing, verlies baan

Vaak is de reden: een onvoorziene gebeurtenis kan het plan om te verhuizen verstoren.

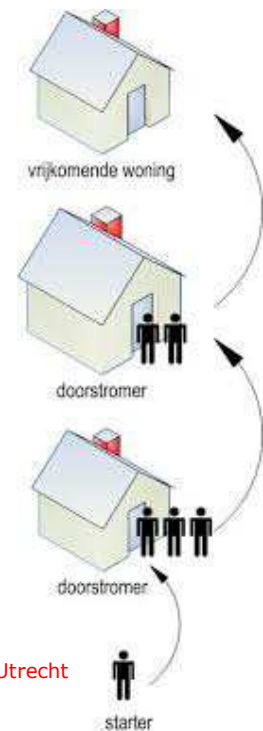
Mogelijkheden

- regulier zoeken (bij voldoende inschrijftijd)
- (afhankelijk wel/niet gedeeltelijk behoud inschrijftijd)
- (bij behoud 75%-inschrijftijd dan kan men na 2½ jaar weer doorstromen) **situatie regio Utrecht**
- woningruil (inschrijftijd Woningnet nvt; *huisjehuisje*)

spoedzoeker

- tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
- ↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting (niet relevant)

Uitstromer (overlijden, verhuizen naar buiten de regio)



Verschil tussen *jongerencontract* en *campuscontract*; niet iedereen zal hiermee direct bekend zijn.

Jongeren met *jongerencontract*

- Doelgroep alle jongeren, die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt.
- Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
- Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
- Hoeven niets aan te tonen.
- Uitloop met 2 jaar mogelijk.
- Behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar;
- jongerencontract kan een huurcontract voor onbepaalde tijd worden* (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Doelgroep alle (voltijds) studenten.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; reden vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

In sommige gevallen is het voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

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

Voor de volledigheid: jongeren zijn personen die nog niet de leeftijd van 28 jaar hebben bereikt.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.

Beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten

Klik op de contracten voor een toelichting op de juridische kaders en randvoorwaarden

PLATFORM31
kennis van stad en regio



Leegstandsverhuur

Woonruimte staat tijdelijk leeg

Een woning kan tijdelijk leeg staan. Bijvoorbeeld omdat het huis te koop staat en de eigenaar of de huurder al is verhuisd. Ook kan het komen doordat de woninggesloopt of gerenoveerd moet worden. Het is mogelijk om deze woningen tijdelijk te huren of te verhuren, onder bepaalde voorwaarden.

Woonruimte in een gebouw met specifieke constructie of inrichting

Voorwaarden aan het gebouw

- Het gebouw heeft een specifiek doel, dat blijkt uit de constructie ervan of de inrichting. Zoals:
 - groepswijze huisvesting;
 - verzorging of verpleging;
 - logiesverschaffing;
 - administratie;
 - onderwijs.

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Meding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Meding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 10 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt. De huur kan ook tussentijds opgezegd worden.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 10 jaar.

Is er sprake van een ontfering van het gebouw? Dan moet de vergunning voor tijdelijke verhuur verleend voor de duur van de ontfering.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd wordt

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Meding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Meding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 7 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 7 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een nieuwe vergunning is dus iets anders dan een verlenging van de huidige vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een te koop staande huurwoning

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in elk geval in het contract staan?

- Meding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Meding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 3 maanden, maximaal 5 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 2 maanden van tevoren doen.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de tijdelijke verhuur van een te koop staande woning.

Woonruimte in een te koop staande koopwoning

Voorwaarden woning

De woning moet aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

- het gaat om nieuwbouw;
- de woning is in de laatste 10 jaar maximaal 3 jaar verhuurd;
- in het jaar voordat de woning leeg kwam te staan, was de woning in gebruik van de eigenaar.

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Meding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Meding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat (indien de vergunning vóór 1 juli 2013 is afgegeven).

Duur contract

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

Duur vergunning

- De gemeente verleent een vergunning voor 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een particuliere eigenaar krijgt maximaal voor 2 te koop staande koopwoningen tegelijk een vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Verhuur voor korte tijd

Verhuur voor een bepaalde periode

Soms is het mogelijk om een woning voor korte tijd te huren of te verhuren. Hiervoor gelden specifieke voorwaarden.

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
- Huur duurt maximaal 2 jaar.

Wat moet er in het contract staan?

Een afgesproken huurtermijn van maximaal 2 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan 2 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Bijzonderheden

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

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

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

Modelcontract

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

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
- Huur duurt maximaal 5 jaar.

Wat moet er in het contract staan?

Een afgesproken huurtermijn van maximaal 5 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd, ook als de eerste huurtermijn korter was dan 5 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Modelcontract

Op de website Platform31 vindt u een modelcontract voor een tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige-woningen voor maximaal 5 jaar.

Tijdelijk afwezig

Huurder of eigenaar is tijdelijk afwezig

Een huurder of eigenaar is soms tijdelijk niet aanwezig. Bijvoorbeeld vanwege werk of studie in het buitenland.

Diplomataclausule

Voorwaarden

De huurder en verhuurder spreken van tevoren af van wanneer tot wanneer de huurder de woning kan huren. Na deze termijn moet de woning weer beschikbaar zijn voor de oorspronkelijke bewoner of voor de eigenaar. De tijdelijke huurder moet dus vertrekken.

Wat moet er in het contract staan?

Dat de woonruimte moet worden ontruimd bij afloop van de afgesproken termijn, zodat de eigenaar of een eerdere huurder er weer kan wonen.

Duur contract

Verlenging is mogelijk als de huurder en verhuurder voor het einde van de bepaalde termijn opnieuw een bepaalde huurperiode afspreken. De verhuurder kan de huur opzeggen tegen het einde van de afgesproken termijn.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.

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

Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

Insecure tenure

The precarisation of rental housing in the Netherlands

PhD ceremony: Ms C.J. Huisman

When: October 22, 2020

Start: 14:30

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

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

Where: Academy building RUG

Faculty: Spatial Sciences

Insecure tenure



Insecure Tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands

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

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

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

NEDERLANDSE SAMENVATTING

ONZEKER WONEN

DE PRECARISATIE VAN HET

HUREN IN NEDERLAND

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meer onderzoek naar het onzekerder worden van het huren in Nederland is dringend nodig, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. Op het moment wordt bijvoorbeeld nergens bijgehouden hoeveel tijdelijke huurcontracten er in Nederland zijn. De verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo'n rap tempo op, dat het niet mogelijk is dat de wetswijzigingen gebaseerd zijn op enige grondige evaluatie. De kracht van de Nederlandse huursector was tot voor kort dat deze bijna evenveel bestaanszekerheid bood als de koopmarkt. De afgelopen jaren wordt deze kracht echter snel afgebroken- en het zal niet makkelijk zijn om dit weer terug te draaien wanneer het eenmaal te laat is. Het teruggedraaien van de recente verruiming, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcon-

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

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

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

Geplaatst door CorporatieMedia op vrijdag 24 januari 2020



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

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

Slechte registratie

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

Zekerheid in wonen

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

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

Afstappen van traditie

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

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

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

Dwangmiddel

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

Tweesplitsing

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

Tijdelijke werkcontracten

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

Stille verschuiving

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

Engels model

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

Doemscenario

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

Vrije sector

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

Bekendheid

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

Bewustzijn creëren

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

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

Link:

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



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: profielfoto

"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 huurprijsbescherming 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>

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

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

Nr. 9

AMENDEMENT VAN HET LID SCHOUTEN

Ontvangen 2 februari 2016

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

Artikel II wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «wordt een artikel» vervangen door: worden twee artikelen.

2. Na artikel 11a wordt een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 11b

In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271 lid 1 tweede volzin van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalst.

Toelichting

Met dit amendement wordt geregeld dat bij een éénjaarscontract voor zelfstandige huurwoningen en bij een vijfjaarscontract voor onzelfstandige woningen de inschrijfduur behouden blijft. Hiermee wordt voorkomen dat mensen die een dergelijk contract accepteren hun opgebouwde inschrijfduur verliezen.

Schouten

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

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

Nr. 18

AMENDEMENT VAN HET LID ALBERT DE VRIES

Ontvangen 2 februari 2016

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel VI wordt na onderdeel B een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ba

Artikel 48, eerste lid, komt te luiden:

1. De toegelaten instelling gaat, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, en behoudens met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep, geen overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd aan voor de duur van één jaar of korter. Met die personen gaat de toegelaten instelling geen overeenkomst van huur en verhuur aan welke een gebruik van woonruimte betreft als bedoeld in artikel 232 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Met betrekking tot ten minste 90% van de woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, gaat zij gedurende 25 jaar slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan, indien het huishoudinkomen niet hoger is dan de inkomensgrens, of indien in die woongelegenheden bij algemene maatregel van bestuur te bepalen categorieën van personen worden gehuisvest. Bij ministeriële regeling worden voorschriften gegeven omtrent de in verband met de toepassing van de tweede volzin aan de toegelaten instelling te verstrekken gegevens.

Toelichting

Het wetsvoorstel maakt op grond van artikel 7:271, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd een huurovereenkomst mogelijk voor

bepaalde tijd van maximaal één jaar. De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van deze periode van rechtswege.

Toegelaten instellingen voorzien op grond van de opgedragen dienst van algemeen economische belang in de huisvesting van huishoudens die qua inkomen of andere omstandigheden op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Het gaat hierbij om reguliere huisvesting voor langere duur, waarbij het hanteren van een huurovereenkomst ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, voor de duur van maximaal één jaar onwenselijk is. Met dit amendement wordt gewaarborgd dat toegelaten instellingen ervoor kiezen hun zelfstandige woningen in het DAEB-segment na woningtoewijzing voor onbepaalde duur te verhuren en dus geen gebruik (kunnen) maken van de mogelijkheid om voormelde woonruimte voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal één jaar te verhuren.

Hierop zijn uitgezonderd huurovereenkomsten voor bepaalde tijd van maximaal één jaar die door de toegelaten instelling worden aangegaan met personen die deel uitmaken van een door de Minister voor Wonen en Rijksdienst te bepalen groep. Met deze personen mag vervolgens geen huurovereenkomst worden afgesloten, welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

Bij deze groep wordt gedacht aan:

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

Albert de Vries

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

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

Nr. 19

AMENDEMENT VAN HET LID ALBERT DE VRIES

Ontvangen 2 februari 2016

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

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

Toelichting

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

Albert de Vries

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

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

Nr. 24

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

Ontvangen 2 februari 2016

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

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

II

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

Toelichting

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

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

Van der Linde
Albert de Vries

Vergaderjaar 2020–2021

35 516

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)

Nr. 10

AMENDEMENT VAN HET LID KOERHUIS

Ontvangen 2 december 2020

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In artikel I wordt na onderdeel A een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

In artikel 249, tweede lid, wordt «twee jaar» vervangen door «drie jaar» en wordt na «als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin,» ingevoegd «dan wel na afloop van een verlengde huurovereenkomst tot een totale duur van drie jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1, zevende zin,».

II

In artikel I wordt na onderdeel D een onderdeel toegevoegd, luidende:

E

Artikel 271 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste, tweede en vijfde zin wordt «twee» vervangen door «drie».

b. Na de vierde zin worden drie zinnen ingevoegd, luidende: Voor de voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede zin, met een duur van een jaar of langer kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. De termijn, bedoeld in de vijfde zin, kan niet langer zijn dan drie maanden bij een huur van een jaar tot twee jaar, niet langer dan zes maanden bij een huur van twee jaar tot drie jaar, en niet langer dan twaalf maanden bij een huur van drie jaar of langer. De voor bepaalde tijd voor de duur van

minder dan drie onderscheidenlijk vijf jaar aangegane huur, bedoeld in de tweede zin, kan eenmalig worden verlengd tot een duur van ten hoogste in totaal drie onderscheidenlijk vijf jaar, zo lang de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede zin, niet heeft verzuimd na te komen.

c. In de achtste zin (nieuw) wordt na «vijf jaar of korter aangegane» toegevoegd «of tot een dergelijke duur verlengde».

2. Aan het tweede lid wordt een zin toegevoegd, luidende: Voor een voor onbepaalde tijd aangegane huur kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen.

III

Na artikel V wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL VA

Artikel 208ha van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De artikelen 249 en 271 van Boek 7, zoals deze door de wet van PM tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting) (Stb. PM, PM) zijn komen te luiden, zijn vanaf het moment van inwerking-treding van toepassing op huurovereenkomsten of op verlengingen daarvan die na het in werking treden van die artikelen zijn overeengekomen, met dien verstande dat vanaf het moment van inwerking-treding de mogelijkheid uit artikel 271 lid 1 om een huurovereenkomst eenmalig te verlengen ook geldt voor huurovereenkomsten die vóór dat moment zijn gesloten en dat in geval van een aldus verlengde huurovereenkomst de huurder de mogelijkheid uit artikel 249 lid 2 heeft om de aanvangs-huurprijs na afloop van de verlenging te laten toetsen.

Toelichting

De huidige mogelijkheden tot tijdelijke huurovereenkomsten werden met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 geïntroduceerd. Er kunnen generieke tijdelijke huurovereenkomsten van 2 jaar -(zelfstandige woningen, ligplaatsen en standplaatsen) en 5 jaar of korter (onzelfstandige woningen) worden afgesproken. Een tijdelijke huurovereenkomst kan nu éénmaal worden aangeboden en overeengekomen voor maximaal twee respectievelijk vijf jaar. De huurovereenkomst kan niet nogmaals worden verlengd voor een tijdelijke periode. Dit kan ervoor zorgen dat een verhuurder niet genegen is om de tijdelijke huurovereenkomst op verzoek van de huurder te verlengen, omdat de intentie van de verhuurder en huurder tijdelijke verhuur is geweest.

Afgelopen jaar was het al mogelijk om tijdelijke contracten te verlengen, op basis van de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurcontracten. Deze bood een oplossing om maatwerk te kunnen verlenen bij tijdelijke huurcontracten. In de praktijk blijken zich meer situaties voor te doen waarbij toch de behoefte kan ontstaan om een tijdelijk contract te verlengen zonder dat het tijdelijke karakter van het contract verloren gaat. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan tijdelijke verhuur aan arbeidsmigranten of internationale studenten of aan tijdelijke verhuur na

een scheiding. Ook kan gedacht worden aan mensen die langer de tijd nodig hebben een permanente woonruimte.

Dit amendement regelt dat de maximale duur om zelfstandige woonruimte tijdelijk te kunnen verhuren met één jaar wordt verlengd tot maximaal drie jaar. Ook wordt het mogelijk om een tijdelijk huurcontract (maximaal) één keer te verlengen, waarbij de (totale) maximumtermijn tevens drie jaar dient te zijn. Voor de verhuur van onzelfstandige woonruimte geldt dat de huidige maximumtermijn van vijf jaar ongewijzigd blijft. Wel wordt het ook hier mogelijk om maximaal één keer een verlenging overeen te komen, met dien verstande dat het totaal van de termijnen de vijf jaar niet overschrijdt.

Dit amendement regelt ook dat er een minimumduur in contracten kan worden opgenomen waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. Hiermee wordt recht gedaan aan zowel de belangen van de huurder als de belangen van de verhuurder. De verhuurder heeft zekerheid over de minimumduur van de huurovereenkomst en de huurder houdt nog steeds de mogelijkheid om tussentijds te beëindigen na afloop van de minimumduur en blijft daardoor flexibel.

De minimumduur geldt alleen in het eerste tijdelijke huurcontract en is afhankelijk van de initieel overeengekomen duur van de huurovereenkomst. Wanneer er bijvoorbeeld een huurovereenkomst van drie jaar wordt afgesproken, dan zal de minimumduur maximaal één jaar zijn. Wanneer er een tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar wordt gesloten zal de minimumduur maximaal zes maanden kunnen bedragen. Bij een huurovereenkomst die is aangegaan voor één jaar zal een minimumduur van maximaal drie maanden overeengekomen kunnen worden. Als de eerste huurovereenkomst voor een kortere periode dan één jaar is gesloten, kan er geen minimumduur worden overeengekomen.

Koerhuis

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

2737

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

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

Vraag 1

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

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

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

Antwoord 2

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

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

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

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

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

Vraag 3, 4 en 7

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

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

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

Antwoord 3, 4 en 7

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

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

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

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

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

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

Vraag 5

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

Antwoord 5

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

Vraag 6

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

Antwoord 6

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

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

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

x 1.000

Vraag 8

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

Antwoord 8

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

Vraag 9

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

Antwoord 9

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

Vraag 10

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

Antwoord 10

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

Vraag 11

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

Antwoord 11

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

⁷ Voor 1 juli 2021.

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

Vraag 12

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

Antwoord 12

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

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

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

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

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

1877

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

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

Vraag 1

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

Antwoord 1

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

Vraag 2

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

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

Antwoord 2

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

Vraag 3

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

Antwoord 3

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

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

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

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

Vraag 4

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

² Deze aangewezen groep huurders bestaat uit:

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

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

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

Antwoord 4

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

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

Vraag 5

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

Antwoord 5

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

Vraag 6

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

Antwoord 6

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

Vraag 7

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

Antwoord 7

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

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

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

⁷ De Nederlandse Grondwet, artikel 22.

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

Vraag 8

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

Antwoord 8

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

Vraag 9

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

Antwoord 9

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

Vraag 10

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

Antwoord 10

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

⁸ Kamerstuk 34 652, nr. 27

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

Vraag 11

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

Antwoord 11

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

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

Vraag 12

Wilt u deze vragen afzonderlijk beantwoorden en niet samenvoegen?

Antwoord 12

Ja.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000195909

Uw kenmerk

Datum 20 april 2021

Betreft Antwoorden op schriftelijke vragen van mevrouw Bromet over
het bericht 'Studenten in de stress door tijdelijk huurcontract'
(2021Z05192)

Bijgaand ontvangt u de antwoorden op de vragen over het bericht 'Studenten in
de stress door tijdelijk huurcontract' die op 31 maart 2021 door de commissie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan mij zijn voorgelegd (2021Z05192).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2021Z05192

Vraag 1

Kent u het bericht 'Studenten in de stress door tijdelijk huurcontract'? 1)

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2 en 9

Wat is uw reactie op huurders, waaronder veel studenten, die zich zorgen maken over het feit dat ze (telkens) een tijdelijk huurcontract hebben? Deelt u de mening dat een kwalitatieve en betaalbare woning een essentiële voorwaarde is voor studenten om hun studie op een goede manier te kunnen volgen en afronden? Zo nee, waarom niet?

Hoe beoordeelt u het feit dat verhuurders nu al de mogelijkheid hebben om via zogenoemde campuscontracten een tijdelijke huurovereenkomst voor meerdere jaren kunnen aanbieden, maar dat zij hier, blijkens het onderzoek van onderzoeker Huisman, kennelijk weinig gebruik van maken?

Antwoord vraag 2 en 9

Ik vind het van belang dat iedereen prettig, zorgeloos en betaalbaar kan wonen. Dat geldt voor studenten niet anders.

Er worden verschillende huurcontracten aangeboden aan studenten. Hierbij valt ook te denken aan contracten van aard naar korte duur waarbij de (internationale) studenten geen huur(prijs)bescherming en duidelijkheid over de duur van het verblijf genieten. Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn naast contracten voor specifieke doelgroepen zoals grote gezinnen, promovendi en jongeren ook generieke tijdelijke contracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen (kamers) geïntroduceerd. De achterliggende reden hierbij was niet alleen de doorstroming en flexibiliteit te bevorderen maar ook om huurders, waaronder (internationale)studenten, een alternatief te bieden ten opzichte van de contracten naar aard van korte duur. Met deze tijdelijke contracten hebben huurders wel huurprijsbescherming, zowel op de aanvangshuurprijs als de huurverhogingen.

Ondanks dat ik van mening ben dat tijdelijke verhuur niet de norm mag worden, kan ik mij voorstellen dat er situaties zijn waarin dit een passende oplossing biedt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan spoedzoekers die direct een woning nodig hebben na een scheiding. Voor wat betreft de huisvesting van studenten in studentencomplexen of zogenoemde campuscomplexen ligt een huurcontract voor onbepaalde tijd niet in de rede. De woning moet immers weer vrijkomen voor een nieuwe student als de studie is beëindigd. Voor wat betreft het door verhuurders afsluiten van tijdelijke huurcontracten bij studenten, kom ik terug bij de antwoorden die zien op de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (vraag 3, 4, 8 en 12).

Vraag 5

Bij hoeveel procent van de meldingen/klachten bij (stedelijke) huurteams en bij de Huurcommissie gaat over zaken waarbij een tijdelijk huurcontract aan de orde is?

Antwoord vraag 5

Een aantal huurteams wordt betrokken bij de genoemde evaluatie. Hierdoor moet duidelijk worden of en in welke mate er klachten zijn over het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Aangezien de Huurcommissie mij heeft laten weten dat zij geen cijfers bijhouden of geschillen gaan over reguliere of tijdelijke huurcontracten heb ik naast een aantal huurteams ook de Woonbond betrokken in de evaluatie om een goed beeld te krijgen over eventueel oneigenlijk gebruik van tijdelijke contracten.

Vraag 6

Kunt u in een tabel aangeven hoeveel studentenwoningen er de afgelopen tien jaar beschikbaar waren? Kunt u ook in een tabel aangeven hoeveel tekort er aan studentenwoningen was in de afgelopen tien jaar?

Antwoord vraag 6

Aangezien ik Kences jaarlijks in de gelegenheid stel om de kennis over de situatie op de woningmarkt voor studenten op peil te houden, heb ik uw vragen zes en zeven aan hen voorgelegd. Kences heeft zich in hun antwoorden gebaseerd op de verschillende edities van de Landelijke monitor studentenhuisvesting waarin dit jaar voor het eerst een tekort aan wooneenheden is uitgedrukt in een getal. Volgens Kences is een studentenwoning als zodanig een lastig begrip: studenten wonen op kamers, in éénkamerwoningen en méér-kamerwoningen, waarbij we over het algemeen aanhouden dat de méér-kamerwoningen 'gewone' woningen zijn. Dit zijn woningen die niet specifiek voor studenten zijn en ook niet altijd door studenten worden bewoond. Het aandeel studenten in een 'gewone' woning is gestegen van 20% naar 25% in acht jaar tijd.

Kences geeft aan dat het aantal uitwonende studenten (inclusief internationale studenten) die wonen in een studiestad in de afgelopen acht jaar met 25% is toegenomen. Van 210.000 in 2012 naar 261.500 in 2020. Dit is een goede indicator voor de groei van het aantal studentenwoningen aangezien die studenten niet thuis wonen maar op zichzelf. Het tekort is in 2020 volgens Kences 22.000 wooneenheden¹.

Vraag 7

Kunt u in een tabel aangeven hoe de prijs van een gemiddelde studentenwoning zich de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld?

Antwoord vraag 7

Gelet op de onduidelijke definitie van een studentenwoning en de verschuivingen binnen de woningmarkt in de afgelopen jaren (groter gebruik van één- en meer-kamerwoningen) is volgens Kences niet met een tabel aan te geven hoe de prijs van studentenwoningen zich heeft ontwikkeld. In de monitor studentenhuisvesting wordt wel de woonquote gevolgd. Van de vergelijkbare deelonderzoeken betaalbaarheid is hieronder een tabel opgenomen die is terug te vinden in de landelijke monitor studentenhuisvesting 2020².

¹ Landelijke monitor studentenhuisvesting - Kences

² Landelijke monitor studentenhuisvesting 2020 - Kences

Tabel 4.2: Ontwikkeling gemiddelde woonquote (definitie MS, gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende studenten naar type woonruimte, collegejaren '17-'18 tot en met '19-'20 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2018, 2019 en 2020')

	'17-'18	'18-'19	'19-'20
Kamers met gedeelde voorzieningen	43%	38%	39%
Eénkamerwoningen	54%	47%	48%
Meerkamerwoningen	60%	55%	55%
Totaal uitwonenden	49%	43%	44%

Vraag 10

Kunt u een actuele stand van zaken geven over de achterstanden bij de Huurcommissie? Kunt u ook de actuele stand van zaken van de gevolgen van covid-19 op het werk van de Huurcommissie geven?

Antwoord vraag 10

Door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus heeft de Huurcommissie vorig jaar tijdelijk de zittingen en onderzoeken ter plaatse stil moeten leggen. Het werd daardoor moeilijk voor de Huurcommissie om zaken af te handelen. Daarom heeft de Huurcommissie zich erop gericht om zo veel mogelijk zaken voor te bereiden voor behandeling op zitting. Dit heeft ervoor gezorgd dat de werkvoorraad bij de Huurcommissie eind vorig jaar is opgelopen tot circa 10.500 zaken.

Vraag 11

Deelt u de mening dat het juist ook voor mensen met een tijdelijke huurovereenkomst van groot belang is dat zij, wanneer ze een geschil aan de Huurcommissie willen voorleggen, op korte termijn een uitspraak kunnen verwachten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u dit concreet bewerkstelligen?

Antwoord vraag 11

De Huurcommissie speelt voor huurders en verhuurders een belangrijke rol als onafhankelijke geschillenbeslechter. Het is van belang dat geschillen tijdig worden behandeld, zodat huurder en verhuurder weten waar zij aan toe zijn. Dat geldt ook voor huurders met een tijdelijk huurcontract. Om deze achterstanden weg te kunnen werken heeft de Huurcommissie afgelopen jaar, samen met mijn ministerie, het actieplan Aanpak achterstanden opgesteld³. In dit actieplan beschrijft de Huurcommissie de maatregelen die zij neemt om het werkproces waar mogelijk te versnellen, zoals het stroomlijnen van het intakeproces voor nieuwe verzoeken en het toepassen van schriftelijke uitspraken bij zaken waar geen twijfel over de uitkomst bestaat.

Ik zie erop toe dat de Huurcommissie door toepassing van het actieplan de achterstanden wegwerkt tot een reguliere werkvoorraad. In mei informeer ik uw Kamer met het jaarverslag van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de werkzaamheden van de Huurcommissie in 2020. Daarnaast zal ik uw Kamer zoals eerder toegezegd vóór de zomer informeren over

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020-2021, 27926 Nr.328

de voortgang van actieplan en het effect daarvan op de werkvoorraad van de Huurcommissie.

Kenmerk
2021-0000195909

Vraag 3, 4, 8 en 12

Kunt u aangeven hoeveel procent (bij benadering) van de huurovereenkomsten op dit moment tijdelijk is en hoeveel procent een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd betreft? Kunt u dit per woningmarktregio uitsplitsen?

Kunt u specifiek voor studentenkamers aangeven hoeveel procent (bij benadering) een tijdelijke huurovereenkomst betreft? Kunt u dit per studentenstad uitsplitsen?

Hoeveel extra huurwoningen zijn er door de Wet doorstroming huurmarkt (bij benadering) bij gekomen? Waar baseert u deze gegevens op?

Wanneer kan de Kamer de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt tegemoetzien? Bent u bereid om de Wet zo aan te passen dat ongewenste excessen - zoals onder andere beschreven in het genoemde artikel - worden tegen gegaan?

Antwoord vraag 3, 4, 8 en 12

Op dit moment wordt deze Wet doorstroming huurmarkt geëvalueerd om te bezien of de wet heeft bijgedragen aan de flexibilisering van de huurmarkt en daarmee een positief effect heeft gehad op de doorstroming en het beschikbaar komen van extra huurwoningen. Daarnaast wordt gekeken of doelgroepen profijt hebben gehad met de introductie van tijdelijke contracten en of er neveneffecten van de wet zijn te onderscheiden. Tot slot wordt onderzocht in welke mate er tijdelijke contracten in zijn algemeenheid worden afgesloten met daarbij een uitsplitsing naar schaarste en niet-schaarste gebieden.

Aangezien er destijds in de wet geen doelgroepencontract voor studenten is geïntroduceerd (er was al een mogelijkheid om campuscontracten af te sluiten voor studenten), wordt niet specifiek onderzocht hoeveel studenten met een tijdelijk contract wonen. Bij de evaluatie wordt wel gekeken of er generieke tijdelijke contracten voor studenten worden gebruikt en wordt gevraagd welke contractvorm voor studenten wenselijk zou zijn.

Eind volgende maand zal ik uw Kamer de uitkomsten van de evaluatie van de Wet doorstroming 2015 doen toekomen. Op basis van deze evaluatie zal vervolgens worden bezien of de doelstellingen van de wet zijn behaald en of de wet moet worden aangepast. Indien dit het geval is zal een nieuw kabinet u deze wetswijziging voorleggen.

Vraag 14

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord vraag 14

De antwoorden zijn zoveel als mogelijk separaat beantwoord. Om dubbelingen te voorkomen heb ik een aantal vragen geclusterd beantwoord.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

1) NRC, 29 maart 2021; <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/03/29/stress-door-tijdelijk-huurcontract-a4037710>

Kenmerk
2021-0000195909



Wet doorstroming huurmarkt 2015

Anne Maren Langeloo

22 juni 2016

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Voorgeschiedenis

- Beleidsbrief van 17 januari 2012 aan Tweede Kamer
- Gesprekken najaar 2013
- Brief van 11 april 2014 aan Tweede Kamer
- Concept Wetsvoorstel tijdelijke huur van 9 oktober 2014
- Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015
 - 21 december 2015 ingediend
 - 9 februari 2015 aangenomen door Tweede Kamer
 - 12 april 2016 aangenomen door Eerste Kamer
- Inwerkingtreding 1 juli 2016

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Doel van de wet

- Impuls geven aan betere doorstroming en bestrijden van scheefheid
- Doorstroming wordt bevorderd door
 - doelgroepcontracten
 - verruiming woningaanbod
- Overzichtelijker en begrijpelijker wettelijk stelsel van tijdelijke verhuur

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Tijdelijke verhuur

- Mogelijkheden tijdelijke verhuur nu beperkt
 - aard van korte duur
 - Leegstandwet
 - opzeggingsgronden in situaties van tijdelijk gebruik: tussenhuur en dringend eigen gebruik (gehandicapten, ouderen of studenten)
- Regeling vergelijkbaar met 7:301 BW ontbreekt

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor zelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

- Tijdelijke huurovereenkomst twee jaar of korter
- Einde na verstrijken termijn (artikel 7:228 lid 1 BW)
- Schriftelijke kennisgeving (drie tot één maand voor het einde)
 - nalaten: onbepaalde tijd en huurbescherming
 - huurder eventueel opzeggen?
- Huurder mag tussentijds opzeggen
 - contractuele afwijking niet mogelijk
- Keuze verhuurder tussen 'gewone' en tijdelijke huurovereenkomst

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor zelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

- Huurder behoudt inschrijfduur (artikel 11b Huisvestingswet)
- Formeel wel ingevoerd?
- Verbod op reeks van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd
 - sanctie: verlenging voor onbepaalde tijd
- Omzeilingsconstructies/grijze gebieden?
- Overgangsrecht: huurovereenkomst aangaan op of na 1 juli 2016

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor zelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

- Verbod voor toegelaten instellingen ter zake daerb-woningen (artikel 48 lid 1 Woningwet)
- Tenzij voor groepen (ministeriële regeling):
 - tijdelijk elders werken of studeren
 - wisselwoning in verband met renovatie of sloop
 - noodopvang
 - tweede- of laatste kansovereenkomst of woonbegeleiding

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor onzelfstandige woningen (artikel 7:271 lid 1 BW)

- Tijdelijke huurovereenkomst vijf jaar of korter
- Einde na verstrijken termijn (artikel 7:228 lid 1 BW)
- Schriftelijke kennisgeving (drie tot één maand voor het einde)
- Huurder mag tussentijds opzeggen
- Huurder behoudt inschrijfduur (artikel 11b Huisvestingswet)
- Verbod op reeks van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd
- Niet beperkt tot personen met (tijdelijke) verblijfsvergunning

Toetsing aanvangshuurprijs bij huurovereenkomsten voor bepaalde tijd

- Gewone huurprijsbescherming van kracht
- Artikel 7:249 lid 2 BW: toetsing aanvangshuurprijs uiterlijk tot zes maanden *na afloop* van de huurovereenkomst
- Na afloop van voor onbepaalde tijd verlengde huurovereenkomst?
- Toetsingskader van de Huurcommissie?
 - gebreken ambtshalve toetsen
- Verruimde regeling geldt alleen voor zelfstandige woonruimte

Huurovereenkomst 'naar aard van korte duur'

- Onwenselijk in verband met onjuiste toepassing en onzekerheid
- Overbodig door nieuwe tijdelijke huurovereenkomsten
- Alleen nog uiterst beperkte toepassing, zoals vakantiewoningen

Uitbreiding opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' voor specifieke doelgroepen (artikel 7:274 BW)

- Zogenaamde doelgroepcontracten
- Opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik'
- Nu voor gehandicapten, ouderen en studenten
- Drie nieuwe categorieën:
 - jongeren
 - promovendi
 - grote gezinnen

Jongeren (artikel 7:274c BW)

- Jongere is minimaal 18 en maximaal 27 jaar
- Opnemen in huurovereenkomst:
 - woning bestemd voor jongeren
 - na beëindiging opnieuw verhuren aan jongere
- Opzeggen na vijf jaar (evt. verlengen met twee jaar)
- Opzeggen ten behoeve van nieuwe jongere
 - Jongeren, studenten en promovendi gelijkgesteld
- Inschrijfduur blijft behouden (artikel 11a Huisvestingswet)
- *Geen* andere passende woonruimte
- Verhuis- en inrichtingskosten (artikel 7:275 BW)?

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Promovendi (artikel 7:274e BW)

- Opnemen in huurovereenkomst:
 - woning bestemd voor promovendi
 - na beëindiging opnieuw verhuren aan promovendus
- Jaarlijks verklaring van onderwijsinstelling overleggen
- Opzeggen ten behoeve van nieuwe promovendus
 - Jongeren, studenten en promovendi gelijkgesteld
- *Geen* andere passende woonruimte
- Verhuis- en inrichtingskosten (artikel 7:275 BW)?

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Grote gezinnen (artikel 7:274f BW)

- Groot gezin is acht of meer personen
- Opnemen in huurovereenkomst:
 - woning bestemd voor grote gezinnen
 - na beëindiging opnieuw verhuren aan groot gezin
- Jaarlijks bewijs van inschrijving (Basisregistratie Personen)
- Opzeggen als gezin is teruggevallen naar vier personen of minder
- Opzeggen ten behoeve van nieuw groot gezin
- *Wél* andere passende woonruimte
- Verhuis- en inrichtingskosten (artikel 7:275 BW)?

Aanpassing van de 'diplomatenclausule' (artikel 7:274 lid 1 sub b en lid 2 BW)

- Vergroting toepassingsbereik door
 - meerdere tussenhuren achter elkaar toegestaan
 - termijn voor ontruiming tussentijds met wederzijds goedvinden verlengen
- Overgangsrecht?
- Samenloop tijdelijke huurovereenkomst en tussenhuur?

Uitbreiding Leegstandwet (artikel 15 en 16 Leegstandwet)

- Extra categorie: te koop staande huurwoningen
- Reguliere termijnen voor vergunningverlening (twee jaar, verlengen tot maximaal vijf jaar)
- Gemeente bepaalt huurprijs (woningwaarderingstelsel)
- Minimale verhuurduur drie maanden
- Opzegtermijn verhuurder twee maanden

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Conclusie

- Belangrijke veranderingen voor huurrecht woonruimte
 - met name invoering van tijdelijke huurovereenkomsten
- Onduidelijkheid over
 - verbod op reeks van tijdelijke huurovereenkomsten
 - toetsing aanvangshuurprijs
 - samenloop tussen tussenhuur en tijdelijke huurovereenkomst
- Evaluatie over vijf jaar

Wet doorstroming huurmarkt 2015



Stelsel van tijdelijke verhuur

- huurovereenkomst voor twee jaar of korter voor zelfstandige woonruimte (7:271 lid 1 BW)
- huurovereenkomst voor vijf jaar of korter voor onzelfstandige woonruimte (7:271 lid 1 BW)
- enkele specifieke vormen van dringend eigen gebruik (doelgroepcontracten): gehandicapten, ouderen, jongeren, studenten, promovendi en grote gezinnen (7:274a t/m f BW)
- tussenhuur/diplomatenclausule (7:274 lid 1 sub b en lid 2 BW)
- verhuur op grond van de Leegstandwet (15 en 16 Lw)
- huurovereenkomst 'naar aard van korte duur' (7:232 lid 2 BW)
- hospitaverhuur (7:232 lid 3 BW)



Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte aan bijzondere doelgroepen (juli 2016)

Aedes en Platform31 bieden de corporaties een modelcontract aan voor de tijdelijke verhuur van zelfstandige woonruimte (sociale huurwoningen) aan de bij ministeriële regeling vastgestelde bijzondere doelgroepen.¹ We benadrukken dat het een standaardmodel betreft voor alle doelgroepen op basis van de wettelijke regeling en dat per specifieke doelgroep wellicht nog aanvullingen of wijzigingen wenselijk en nodig zijn, afhankelijk van het beleid van de desbetreffende corporatie. Raadzaam is om hierover juridisch advies in te winnen om te laten beoordelen of de gewenste wijzigingen en aanvullingen toelaatbaar zijn binnen het voorgeschreven wettelijk kader.

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

Dit *Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte aan bijzondere doelgroepen* is ontwikkeld door VBTM Advocaten in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform31.

¹ Dit model kan gebruikt worden voor de verhuur van DAEB-huurwoningen door toegelaten instellingen. Voor de verhuur van niet-DAEB-woningen door toegelaten instellingen moet een ander model worden gebruikt, omdat in dat geval de beperking tot bijzondere doelgroepen niet geldt. Niet-DAEB-woningen mogen in alle gevallen tijdelijk (voor maximaal twee jaren) worden verhuurd door toegelaten instellingen. Ditzelfde geldt voor tijdelijke (voor maximaal twee jaren) verhuur van zelfstandige woonruimte door niet-toegelaten instellingen, tenzij de niet-toegelaten instelling de woningen huurt van de toegelaten instelling en deze vervolgens onderverhuurt ("intermediaire verhuur").

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen)²

De ondergetekenden:

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

en

1., geboortedatum:
2., geboortedatum:

wonende te aan de

hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: 'huurder',

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

1. Huurder behoort tot één of meer van de bij ministeriële regeling vastgestelde doelgroepen³, waarvoor toegelaten instellingen op grond van artikel 48 van de Woningwet overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaren of korter mogen sluiten;⁴
2. Op deze huurovereenkomst is artikel 7:228 lid 1 BW van toepassing, hetgeen betekent dat deze huurovereenkomst zonder dat daartoe een opzegging vereist is, eindigt wanneer de overeengekomen periode verstrijkt;⁵
3. Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte.⁶

² Dit model kan zoals gezegd door toegelaten instellingen slechts worden gebruikt voor de verhuur van zelfstandige DAEB-huurwoningen, indien de huurder behoort tot één van de bij ministeriële regeling benoemde bijzondere doelgroepen. Voor deze doelgroepen mag door een toegelaten instelling geen gebruik meer worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om een overeenkomst te sluiten voor de verhuur van woonruimte welk gebruik naar zijn aard van korte duur is, als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

³ In artikel 22a RTIV is opgenomen dat het bedoeld is voor huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig uit het buitenland in Nederland werken of studeren, huurders die in verband met renovatie als bedoeld in 7:220 lid 2 BW hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken, huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de WMO 2015, huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbare urgentie huisvestingsbehoefte, of huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de WMO 2015 wordt afgesloten.

⁴ De maximaal toegestane bepaalde periode is twee jaren, maar er kan ook worden gekozen voor een kortere periode. Verlenging na het verstrijken van een overeengekomen periode van twee jaren met opnieuw een bepaalde periode is niet mogelijk. Hoewel dit niet expliciet in de wet staat, gaan we er vanuit dat verlenging met opnieuw een bepaalde periode ook niet is toegestaan als in eerste instantie een kortere duur dan twee jaren is overeengekomen. De wet bepaalt namelijk wel expliciet dat indien na afloop van een voor bepaalde periode van twee jaren of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, deze laatste overeenkomst wordt opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van de eerstgenoemde overeenkomst.

⁵ De verhuurder is verplicht uiterlijk een maand voordat de overeengekomen periode verstrijkt, doch niet eerder dan drie maanden voor het verstrijken van die periode, de huurder schriftelijk te informeren over de dag waarop de huurperiode verstrijkt. Doet de verhuurder dit niet, dan wordt deze huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen periode voor onbepaalde tijd verlengd. Het verdient de voorkeur deze schriftelijke kennisgeving, vanuit bewijstechnisch oogpunt, per aangetekende en gewone post te versturen.

⁶ Op grond van de Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad dit in de huisvestingsverordening te bepalen.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen) (juli 2016)

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

3/5

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde

Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan de nr. ... te, inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: 'het gehuurde'. Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

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

Artikel 3 De huurperiode

- 3.1 De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor de bepaalde tijd van jaren⁷ en eindigt derhalve van rechtswege op
- 3.2 Deze huurovereenkomst kan door huurder voor het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.

Artikel 4 De door huurder te betalen prijs

- 4.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Onder servicekosten wordt verstaan: de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.

- 4.2 De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt €
- De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.
- 4.3 Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten bedraagt €

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

a. schoonhouden gemeenschappelijke ruimten	€
b. tuinonderhoud	€

⁷ Zoals gezegd kan de huurovereenkomst worden aangegaan voor een duur van (maximaal) twee jaren of korter.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen) (juli 2016)

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

4/5

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

Artikel 5 De administratiekosten en de eerste huurtermijn

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder:

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

Artikel 6 De woonplaatskeuze van huurder

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

Artikel 7 Verstrekking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling

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

Artikel 8 Koppeling met overeenkomst ten behoeve van levering van warmte

De onderhavige huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van warmte. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die zin dat beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.⁸

⁸ Krachtens de Warmtewet dient huurder een aparte overeenkomst te sluiten voor de levering van warmte en maakt dit niet langer onderdeel uit van de huurovereenkomst. Verhuurder kan optreden als leverancier, maar ook een derde partij, zoals de Nuon. In dat laatste geval sluit Nuon de leveringsovereenkomst.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur zelfstandige DAEB-woonruimte (aan bijzondere doelgroepen) (juli 2016)

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

5/5

Artikel 9 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

9.1 Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. van verhuurder van toepassing, tenzij daarvan in deze huurovereenkomst wordt afgeweken.

9.2 In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op:

- artikel
- artikel

van de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder is het volgende overeengekomen:

-
-

Artikel 10 De bijlagen bij dit contract

10.1 Huurder verklaart te hebben ontvangen:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder d.d.;
- b. de beschrijving van het gehuurde;
- c. de splitsingsakte / het splitsingsreglement / het huishoudelijk reglement;
- d. de leveringsovereenkomst t.b.v. warmtelevering;
- e.

10.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op 20..

Verhuurder:

.....

Huurder:

1.

2.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

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

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

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

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

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

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

2/5

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte

De ondergetekenden:

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

en

1., geboortedatum:
2., geboortedatum:

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

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

1. Op deze huurovereenkomst is artikel 7:228 lid 1 BW van toepassing, hetgeen betekent dat deze huurovereenkomst zonder dat daartoe een opzegging vereist is, eindigt wanneer de overeengekomen periode verstrijkt;²
2. Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte.³

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt de onzelfstandige woonruimte gelegen aan te, en de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde keuken / toilet / doucheruimte / entree / gang(en) / bergruimte met medegebruik van de om het pand eventueel gelegen groenstroken en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: 'het gehuurde'. Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.
- 1.2 Het recht van gebruik van de hiervoor genoemde voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en de daarin aanwezige voorzieningen komen gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten toe aan huurder en huurders van de andere onzelfstandige woonruimte(n).

² De verhuurder is verplicht uiterlijk een maand voordat de overeengekomen periode verstrijkt, doch niet eerder dan drie maanden voor het verstrijken van die periode, de huurder schriftelijk te informeren over de dag waarop de huurperiode verstrijkt. Doet de verhuurder dit niet, dan wordt deze huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen periode voor onbepaalde tijd verlengd. Het verdient de voorkeur deze schriftelijke kennisgeving, vanuit bewijstechnisch oogpunt, per aangetekende en gewone post te versturen.

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

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

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

3/5

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

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

Artikel 3 De huurperiode

3.1 De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor de bepaalde tijd van jaren⁴ en eindigt derhalve van rechtswege op ⁵

3.2 Deze huurovereenkomst kan door huurder voor het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.

Artikel 4 De door huurder te betalen prijs

4.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Onder servicekosten wordt verstaan: de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.

4.2 De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt €
De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

4.3 Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten bedraagt €

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

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

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

⁵ De maximaal toegestane bepaalde periode is zoals gezegd vijf jaren, maar er kan ook worden gekozen voor een kortere periode. Verlenging na het verstrijken van een overeengekomen periode van vijf jaren met opnieuw een bepaalde periode is niet mogelijk. Hoewel dit niet expliciet in de wet staat, gaan we er vanuit dat verlenging met opnieuw een bepaalde periode ook niet is toegestaan als in eerste instantie een kortere duur dan vijf jaren is overeengekomen. De wet bepaalt namelijk wel expliciet dat indien na afloop van een voor bepaalde periode van vijf jaren of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, deze laatste overeenkomst wordt opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van de eerstgenoemde overeenkomst.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

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

4/5

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

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

Artikel 5 De administratiekosten en de eerste huurtermijn

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder:

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

Artikel 6 De woonplaatskeuze van huurder

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

Artikel 7 Verstrekking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling

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

Artikel 8 Koppeling met overeenkomst ten behoeve van levering van warmte

De onderhavige huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van warmte. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die zin dat beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.⁶

⁶ Krachtens de Warmtewet dient huurder een aparte overeenkomst te sluiten voor de levering van warmte en maakt dit niet langer onderdeel uit van de huurovereenkomst. Verhuurder kan optreden als leverancier, maar ook een derde partij, zoals de Nuon. In dat laatste geval sluit Nuon de leveringsovereenkomst.

Paraaf huurder:

Modelcontract tijdelijke verhuur onzelfstandige woonruimte (juli 2016)

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

5/5

Artikel 9 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

9.1 Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige⁷ woonruimte d.d. van verhuurder van toepassing, tenzij daarvan in deze huurovereenkomst wordt afgeweken.

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

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

Artikel 10 De bijlagen bij dit contract

10.1 Huurder verklaart te hebben ontvangen:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder d.d.;
- b. de beschrijving van het gehuurde;
- c. de splitsingsakte / het splitsingsreglement / het huishoudelijk reglement;⁸
- d. de leveringsovereenkomst t.b.v. warmtelevering;
- e.

10.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op 20..

Verhuurder:

.....

Huurder:

1.

2.

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

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

Paraaf huurder:

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

-
- gevestigd/wonende te _____, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

-
- geboren: _____
- beroep: _____
- wonende te _____
- **[echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner*]** van: _____
- **[curator/bewindvoerder*]**: _____
(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

[optie 1:]

Onbepaalde tijd

- partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst;

[optie 2:]

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

[optie 3:]

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst **[met een looptijd van twee (2) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte/met een looptijd van vijf (5) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van onzelfstandige woonruimte*]**;
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

[optie 4:]

Bepaalde tijd langer dan twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig)

- partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke langer dan twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) zal duren;

- deze huurovereenkomst kan gedurende de in artikel 3.1 genoemde termijn niet tussentijds door partijen worden opgezegd;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **[zelfstandige/onzelfstandige*]** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend te

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening*.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

[optie:]

Meer specifiek is het gehuurde uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor:

- een gehandicapte in de zin van artikel 7:274a lid 2 BW
- een oudere in de zin van artikel 7:274b BW
- een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW
- een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW
- een promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW
- een groot gezin in de zin van artikel 7:274f lid 2 BW*]

Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt het gehuurde opnieuw aan:

- een gehandicapte in de zin van artikel 7:274a lid 2 BW
- een oudere in de zin van artikel 7:274b BW
- een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW
- een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW
- een promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW
- een groot gezin in de zin van artikel 7:274f lid 2 BW*]

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **[wel/niet*]** een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponneerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

[optie 1:]

Onbepaalde tijd

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op
- **3.2** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- **3.3** Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

[optie 2:]

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op
- **3.2** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.

3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

[optie 3:]

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte)/ maximaal vijf (5) jaar of korter (onzelfstandige woonruimte), te weten[maanden/jaar*], ingaande op en lopende tot en met

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan **[twee (2) jaren in het geval van zelfstandige woonruimte/vijf (5) jaren in het geval van onzelfstandige woonruimte*]** en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

[optie 4:]

Bepaalde tijd langer dan twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig)

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van langer dan twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte)/langer dan vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte), te weten [maanden/jaar*], ingaande op en lopende tot en met

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 Indien in artikel 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door.

3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs

- [optie:] de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).

- [optie:] de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten).

4.2 De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.

4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.

Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.

4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **[op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer ten name van*]**.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

- **4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt
 - de huurprijs €
 - het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter €
 - het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde €
 Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen €
 Zegge euro.
- **4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op

Huurprijswijziging

- **5.1** Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.
- **5.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal%.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water*] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Servicekosten

- **7.** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
 -
 -
 -
 -

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

- **9.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:
- **9.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

Waarborgsom

- **10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € (zegge: euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
- **10.2** Over de waarborgsom wordt [wel/geen*] rente vergoed.

Boetebepaling

- **11.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van € per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 - e. een boete van € per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- **11.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

12.

- Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

- plaats

datum

plaats

datum
- (huurder(s))

(verhuurder)

Bijlagen: *)

- [] plattegrond/tekening van het gehuurde
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [] kopie van het energielabel/Energie-Index
- [] algemene bepalingen
- []

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

- handtekening huurder(s):

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

door de Raad voor Onroerende Zaken in 2017 opgesteld

1. Inleiding

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2017 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', hierna 'het model'.

1.1 Verhuur van woonruimte

Het model is van toepassing op verhuur van woonruimte. Het model is uitdrukkelijk niet geschikt voor verhuur die een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is (artikel 7:232 BW) en ook niet voor verhuur van woonruimte op basis van de Leegstandwet.

Onder *woonruimte* wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak, die als zelfstandige dan wel onzelfstandige woning is verhuurd dan wel een woonwagen of een standplaats (artikel 7:233 BW). Zie voor wat onder een woonwagen wordt verstaan: artikel 7:235 BW en voor wat onder een standplaats wordt verstaan: artikel 7:236 BW.

Onder een *zelfstandige* woning wordt verstaan een woning die een eigen toegang heeft en die de huurder kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, zoals keuken, badkamer en toilet (artikel 7:234 BW).

Onder *verhuur* van woonruimte wordt verstaan het in gebruik verstrekken van woonruimte of van een gedeelte daarvan in ruil waarvoor de huurder een tegenprestatie betaalt (artikel 7:201 BW). Het model gaat ervan uit dat de tegenprestatie bestaat uit een geldsom.

Bij verhuur van woonruimte zijn veel bepalingen uit titel 4 van boek 7 (zowel uit afdeling 1 t/m 4 als uit afdeling 5) van *(semi-)dwingend recht*. Dat betekent dat daar in de huurovereenkomst niet rechtsgeldig van kan worden afgeweken, althans niet ten nadele van de huurder. Daar is in het model rekening mee gehouden.

1.2 Aanwijzingen voor het gebruik van het model

Het model, de bijbehorende algemene bepalingen en de handleiding kunnen, evenals de overige modellen die zijn opgesteld door de ROZ, gedownload worden op www.roz.nl. Bij het gebruik van de modellen wordt aangeraden gebruik te maken van de meest recente versies die te vinden zijn op www.roz.nl.

In het model mogen uitsluitend gegevens worden ingevuld op de daarvoor aangegeven plaatsen. Dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Wijzigingen van of toevoegingen op het model dienen in de considerans en in artikel 12 en volgende te worden opgenomen. Ook dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Wordt het model zelf gewijzigd, dan mag het model geen huurovereenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd. De algemene bepalingen mogen in het geheel niet worden gewijzigd. Wijzigingen daarvan of toevoegingen daarop dienen te worden opgenomen in artikel 12 en volgende van het model. De tekst van de algemene bepalingen is gedeponneerd bij de Rechtbank Den Haag.

De ROZ wijst erop dat het model (de algemene bepalingen daaronder begrepen) een model is. Het model is vanuit de optiek van de verhuurder opgesteld. Deze handleiding is een handleiding voor het gebruik van het model, het geeft een toelichting bij de bepalingen waarin partijen gegevens in kunnen of moeten vullen, bij de bepalingen waarin zij keuzes kunnen of moeten maken en bij de bepalingen waarin zij wijzigingen van of toevoegingen op het model kunnen aanbrengen. Deze handleiding voorziet uitsluitend in een toelichting op het model (inclusief de algemene bepalingen) voor zover dat voor dat invullen, die keuzes, die wijzigingen en/of toevoegingen nodig is. Deze handleiding is dus geen handleiding huurrecht voor woonruimte! De verhuurder dient zelf na te gaan of hij/zij voldoet aan de bepalingen uit het huurrecht (of uit een ander rechtsgebied, zoals het privacyrecht, zie artikel 26 algemene bepalingen).

De ROZ aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de eventuele nadelige gevolgen van het gebruik van het model (de algemene bepalingen daaronder begrepen) en deze handleiding.

2. Huurovereenkomst

2.1 Partijen ('ondergetekenden')

Bij de gegevens van de huurder dienen tevens de gegevens van de eventuele *echtgenoot/echtgenote of geregistreerde partner* van de huurder te worden vermeld. De reden daarvan is dat hij/zij van rechtswege medehuurder is zolang hij/zij zijn/haar hoofdverblijf in de woonruimte heeft (artikel 7:266 BW). Dat betekent dat hij/zij naast de huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst en dat hij/zij huurder wordt zodra de huurovereenkomst met de huurder eindigt. De verhuurder dient daar bij de beëindiging van de huurovereenkomst rekening mee te houden, bijvoorbeeld door een eventuele opzegging van de huurovereenkomst ook aan de medehuurder te richten. Gelet op het voorgaande dient ook de huurder die na het aangaan van de huurovereenkomst huwt of een geregistreerd partnerschap aangaat, de gegevens van de echtgenoot/echtgenote of geregistreerde partner aan de verhuurder te melden (artikel 22.4 van de algemene bepalingen).

Ook een ander persoon die met de huurder samenwoont, kan medehuurder zijn, zij het niet van rechtswege (artikel 7:267 BW). Om die reden is het niet nodig dat zijn/haar gegevens bij de gegevens van de huurder worden vermeld.

De medehuurder dient te worden onderscheiden van de *samenhuurder*. De samenhuurder is een huurder die de huurovereenkomst samen met de huurder aangaat. De gegevens van de samenhuurder dienen daarom bij de gegevens van de huurder te worden vermeld en hij/zij dient de huurovereenkomst mede te ondertekenen. De samenhuurder is (net als de medehuurder) naast de huurder hoofdelijk aansprakelijk. In artikel 22.3 van de algemene bepalingen is geregeld dat de hoofdelijke aansprakelijkheid van de samenhuurder (anders dan die van de medehuurder) niet eindigt als hij/zij de woonruimte verlaat. Daarin is voorts geregeld dat de samenhuurders de huurovereenkomst uitsluitend samen op kunnen zeggen.

Bij de gegevens van de huurder dienen tot slot de gegevens van de eventuele *curator of bewindvoerder* te worden vermeld. De reden daarvan is dat de huurder die onder curatele staat niet handelingsbekwaam is. De huurder die onder bewind staat, is dat wel, maar tegen hem/haar kunnen bepaalde rechtsvorderingen niet worden ingesteld. Gelet op het voorgaande dient ook de huurder die na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele of bewind komt te staan, de gegevens van de curator of bewindvoerder aan de verhuurder te melden (artikel 22.5 van de algemene bepalingen). Het verdient aanbeveling dat de verhuurder daarnaast steeds zelf nagaat of de huurder onder curatele of bewind is gesteld. Zie daarvoor: www.rechtspraak.nl.

2.2 Considerans ('nemen het volgende in aanmerking')

In de considerans is een aantal opties opgenomen die verband houden met de duur waarvoor de huurovereenkomst is aangegaan. Zie over het gebruik van die opties: onder 2.5. Daarnaast kunnen in de considerans kort de omstandigheden weergegeven worden waaronder partijen de huurovereenkomst in het concrete geval zijn aangegaan. Dit kan bijvoorbeeld uitleggeschillen voorkomen.

2.3 Het gehuurde, bestemming (artikel 1)

In artikel 1.1 dient de woonruimte te worden omschreven. Het model gaat er vanuit dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst een (ondertekende) plattegrond/tekening en een (ondertekend) proces-verbaal (inspectierapport) opmaken van de feitelijke staat van de woonruimte bij het ingaan van de huur (en eventueel van de bijbehorende inventaris). De woonruimte dient aan het einde van de huur namelijk in die staat aan de verhuurder te worden opgeleverd, behoudens normale slijtage en veroudering (artikel 3 en 19 van de algemene bepalingen, zie ook: artikel 7:224 BW). Het proces-verbaal is daarnaast van belang om discussies te voorkomen over wijzigingen en voorzieningen die de huurder na het ingaan van de huur al dan niet met toestemming van de verhuurder heeft doorgevoerd (artikel 4 van de algemene bepalingen). Voorbeelden van een proces-verbaal, een voorinspectierapport en een eindinspectierapport zijn te vinden op www.roz.nl. Het verdient aanbeveling het proces-verbaal aan te vullen met foto's.

In artikel 1.2 kan de *doelgroep* waartoe de huurder behoort, worden ingevuld. Dat is van belang in verband met de op 1 juli 2016 in werking getreden Wet doorstroming huurmarkt 2015. Die wet voorziet in een aanvulling van de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen gebruik (artikel 7:274a en volgende BW). Dat kan sindsdien (onder voorwaarden) als de woonruimte bestemd is voor een persoon die behoort tot één van de in artikel 1.2 genoemde doelgroepen. De verhuurder die van die mogelijkheid gebruik wil maken, dient in de in artikel 1.2 opgenomen optie een keuze te maken voor de doelgroep waartoe de huurder behoort.

In artikel 1.4 dient te worden ingevuld of de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wel of geen kopie van *het energielabel of de energie-index* heeft ontvangen. Zie daarover www.rijksoverheid.nl. Het ontbreken van een energielabel/energie-index kan sinds 1 januari 2015 worden gesanctioneerd.

2.4 Voorwaarden (artikel 2)

Het is van belang dat de *algemene bepalingen* aan huurder worden verstrekt vóór het ondertekenen van de huurovereenkomst. Ingeval dat niet gebeurt, kan de huurder de algemene bepalingen (mogelijk) vernietigen (artikel 6:234 BW). Om te kunnen bewijzen dat de algemene bepalingen tijdig zijn verstrekt, dient de huurder alle pagina's van de algemene bepalingen van zijn/haar paraaf te voorzien en dient hij/zij daarnaast onderaan de huurovereenkomst te tekenen voor de ontvangst van de algemene bepalingen.

2.5 Duur, verlenging en opzegging (artikel 3)

In artikel 3 is een aantal opties opgenomen die verband houden met de duur van de huurovereenkomst. Dat heeft te maken met de op 1 juli 2016 in werking getreden Wet doorstroming huurmarkt 2015. Die wet voorziet in een verruiming van de mogelijkheid van *tijdelijke verhuur* door een wijziging van artikel 7:271 lid 1 BW. Op grond van het (sindsdien geldende) artikel 7:271 lid 1 BW eindigt een huurovereenkomst met betrekking tot een zelfstandige woonruimte (zie daarover: onder 1.1) die is aangegaan voor twee jaar of korter of een huurovereenkomst met betrekking tot onzelfstandige woonruimte die is aangegaan voor vijf jaar of korter, niet meer door opzegging. Die tijdelijke huurovereenkomst eindigt door het verstrijken van de duur waarvoor die huurovereenkomst is aangegaan zonder dat de huurder huurbescherming geniet. Voorwaarde is wel dat de verhuurder vóór het verstrijken van die duur de huurder tijdig een schriftelijke mededeling doet over de dag waarop de overeengekomen duur verstrijkt (zie daarover: artikel 18.2 van de algemene bepalingen). Doet de verhuurder dat niet, dan loopt de huurovereenkomst na het verstrijken van die duur voor onbepaalde duur door. De huurder geniet dan alsnog huurbescherming.

Onder *huurbescherming* wordt verstaan dat de verhuurder de huurovereenkomst buiten het geval van ontbinding of beëindiging met wederzijds goedvinden, uitsluitend kan beëindigen door opzegging (artikel 7:271 en volgende BW). Opzegging door de verhuurder dient plaats te vinden met inachtneming van de in de wet genoemde termijnen en formaliteiten (artikel 7:271 BW, zie daarover ook: artikel 18 van de algemene bepalingen) en op één van de in de wet genoemde gronden (artikel 7:274 BW). De opzegging dient ook te geschieden aan eventuele medehuurders en samenhuurders (zie daarover: onder 2.1). Ingeval de huurder niet met de opzegging instemt, dient de verhuurder in een procedure te vorderen dat de kantonrechter het tijdstip bepaalt waarop de huurovereenkomst eindigt. De kantonrechter wijst de vordering toe als de verhuurder de huurovereenkomst terecht op de in de opzegging genoemde grond heeft opgezegd. De huurovereenkomst loopt in ieder geval door totdat de kantonrechter onherroepelijk op de vordering heeft beslist (artikel 7:272 en 273 BW).

Gelet op het onderscheid tussen tijdelijke verhuur zonder huurbescherming en reguliere verhuur met huurbescherming bevat het model vier uitgeschreven opties. Die vier opties corresponderen met de vier opties in de considerans.

Optie 1

Optie 1 is van toepassing als de huurovereenkomst wordt aangegaan voor *onbepaalde tijd*. De huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd wordt aangegaan, kan door beide partijen op ieder gewenst moment worden opgezegd. De huurder geniet van meet af aan huurbescherming.

Optie 2

Optie 2 betreft de huurovereenkomst die aangegaan wordt voor onbepaalde tijd met een minimum duur van één jaar. De huurovereenkomst die voor een minimum duur van één jaar wordt aangegaan, kan door beide partijen niet vóór het verstrijken van dat jaar worden opgezegd. De huurder geniet van meet af aan huurbescherming, omdat toepassing van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW uitdrukkelijk wordt uitgesloten (zie daarover: optie 2 van de considerans). Indien partijen van optie 2 gebruik willen maken, wordt nadrukkelijk geadviseerd om dit (bijvoorbeeld middels de voorgestelde tekst) in de considerans tot uitdrukking te brengen (zie hierboven, onder 2.2).

De ROZ onderkent hierbij dat het voor zowel verhuurder als huurder van belang kan zijn de vóór de invoering van de op 1 juli 2016 in werking getreden Wet doorstroming huurmarkt 2015 gangbare praktijk om een huurovereenkomst aan te gaan voor onbepaalde tijd met een minimumperiode van één jaar, voort te zetten.

In het oude artikel 3 van het ROZ-model woonruimte 2003 was die gangbare praktijk omschreven doordat was bepaald dat de huurovereenkomst voor de duur van één jaar werd aangegaan en dat de huurovereenkomst na het verstrijken van die duur (behoudens opzegging) voor onbepaalde duur werd verlengd. Deze keuze was toen ook ingegeven om een snel wisselend huurdersbestand en de daarmee gepaard gaande kosten voor de verhuurder tegen te gaan. Deze minimumduur van één jaar is voor de praktijk nog steeds van groot belang. Met optie 2 wordt daarin voorzien.

Hoewel de ROZ aanleiding heeft te veronderstellen dat de wetgever met de invoering van voornoemde wet geen verandering heeft beoogd in deze bestaande praktijk (vóór de wetwijziging van 1 juli 2016), onderkent de ROZ dat daaromtrent in de literatuur inmiddels discussie is ontstaan. Uit de discussie volgt dat er een behoefte is om

de bestaande praktijk voort te zetten. Deze discussie is in de jurisprudentie nog niet uitgekristalliseerd en derhalve bestaat hierover nog geen rechtszekerheid.

Ten aanzien van de formulering van optie 2 wordt nog opgemerkt dat er, vanwege het woordgebruik van de minister (te weten “contracten voor onbepaalde duur waarbij een minimumtermijn is bedongen”) in reactie op Kamervragen naar aanleiding van de inwerkingtreding per 1 juli 2016 van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015*, voor is gekozen om die oude tekstuele bepaling (artikel 3) aan te passen en zoveel als mogelijk bij het woordgebruik van de minister aan te sluiten. De ROZ heeft daarmee geen wijziging van de bestaande praktijk willen bewerkstelligen.

De ROZ wenst hier dan ook nogmaals te benadrukken dat zij geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt voor nadelige gevolgen van het gebruik van de door haar aangeboden tekst.

Optie 3

Optie 3 is van toepassing als de woonruimte een zelfstandige woonruimte (zie daarover: onder 1.1) betreft en de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde tijd van maximaal twee jaar of als de woonruimte een onzelfstandige woonruimte betreft en de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde tijd van maximaal vijf jaar. In dit geval is sprake van *tijdelijke verhuur* als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW. Dat betekent dat de huurovereenkomst door de huurder op ieder gewenst moment opgezegd kan worden. De huurder geniet géén huurbescherming. De huurovereenkomst eindigt namelijk als de verhuurder vóór het verstrijken van die duur de huurder tijdig een schriftelijke mededeling doet over de dag waarop de overeengekomen duur verstrijkt (zie daarover: artikel 18.2 van de algemene bepalingen).

Optie 4

Optie 4 is van toepassing als de woonruimte een zelfstandige woonruimte (zie daarover: onder 1.1) betreft en de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een *bepaalde tijd* van minimaal twee jaar of als de woonruimte een onzelfstandige woonruimte betreft en de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde tijd van minimaal vijf jaar. De huurovereenkomst die voor een bepaalde tijd van minimaal twee jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf jaar (onzelfstandige woonruimte) wordt aangegaan, kan door beide partijen niet voor het verstrijken van die duur worden opgezegd. De huurder geniet van meet af aan huurbescherming.

2.6 Betalingsverplichting, betaalperiode (artikel 4)

In artikel 4 dient de betalingsverplichting van de huurder te worden ingevuld. De verhuurder is bij het bepalen van de hoogte daarvan gebonden aan het huurprijzenrecht woonruimte (artikel 7:246 en volgende BW, onder verwijzing naar onder andere de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimten, hierna ‘UHW’). Het huurprijzenrecht woonruimte onderscheidt drie categorieën betalingsverplichtingen, te weten:

1. de (kale) huurprijs: de prijs die verschuldigd is voor het gebruik van woonruimte (artikel 7:237 lid 2 BW);
2. de *kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter*: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte op basis van een zich daarin bevindende individuele meter (artikel 7:237 lid 3 BW) (hierna ‘kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter’);
3. de *servicekosten*, niet zijnde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter: de vergoeding voor de in verband met bewoning geleverde zaken en diensten (artikel 7:237 lid 3 BW) (hierna ‘de servicekosten’).

All-in prijs

In artikel 4.5 dient de betalingsverplichting van de huurder ingevuld te worden, uitgesplitst naar huur, kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. Gebeurt dat niet en wordt in plaats daarvan een all-in prijs ingevuld, dan kan de huurder de verhuurder op de voet van artikel 7:258 BW verzoeken alsnog tot een splitsing over te gaan. De verhuurder riskeert dat partijen het over de splitsing niet eens worden en dat de huurcommissie de in artikel 17 UHW bedoelde sanctie toepast. Zie daarover: www.huurcommissie.nl.

Huurprijs

De huurprijs is geliberaliseerd of niet-geliberaliseerd.

Onder *geliberaliseerde huur* wordt verstaan dat:

1. De huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst op grond van het Woning Waarderingsstelsel, hierna ‘het WWS’, hoger is dan de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 7:247 BW. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en is te vinden via www.rijksoverheid.nl;
2. De woning een zelfstandige woonruimte is;
3. De betalingsverplichting van de huurder gesplitst is in de huurprijs en de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Bij geliberaliseerde huur is de verhuurder vrij bij het bepalen van de hoogte van de aanvangshuur.

Onder *niet-geliberaliseerde huur* wordt verstaan dat de huurprijs niet geliberaliseerd is. Bij niet-geliberaliseerde huur is de verhuurder niet vrij bij het bepalen van de hoogte van de aanvangshuur. De maximale hoogte van de huur wordt bepaald door het WWS.

Het WWS is een systeem waarbij aan de woonruimte kwaliteitspunten worden toegekend op basis waarvan de maximale huur wordt bepaald. Bij zelfstandige woonruimte wordt de maximale huur daarnaast deels bepaald door de WOZ-waarde van de woonruimte. De kwaliteitspunten worden onder andere toegekend voor oppervlakte, aantal vertrekken en aanwezigheid van sanitaire voorzieningen. Voor iedere woonruimte (zelfstandig, onzelfstandig en woonwagen/standplaats) is een aparte puntentelling gemaakt die te vinden is via www.rijksoverheid.nl. De puntentelling wijzigt geregeld.

De huurder heeft de mogelijkheid om de *aanvangshuur* binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst te laten toetsen door de huurcommissie als sprake is van reguliere verhuur (zie daarover: onder 2.5) (artikel 7:249 lid 1 BW). Ingeval sprake is van tijdelijke verhuur van een zelfstandige woonruimte (zie daarover eveneens: onder 2.5) heeft de huurder de mogelijkheid dit te laten doen tot zes maanden na afloop van de huurovereenkomst (artikel 7:249 lid 2 BW). Indien de huurcommissie vaststelt dat de aanvangshuur op grond van het WWS onder de liberalisatiegrens ligt, dan wordt de huur zo nodig verlaagd tot de maximale huur op grond van het WWS.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Ingeval de verhuurder contracteert met leveranciers van elektriciteit, gas en water en/of leveranciers van andere zaken en/of diensten in verband met de bewoning van de woonruimte, dan dient dit in artikel 6 en/of 7 te worden ingevuld en dient daar in artikel 4.1 voor te worden geopteerd (zie over wijziging van de leveringen: artikel 17.12 van de algemene bepalingen).

De verhuurder berekent de kosten verbonden aan de in de vorige alinea bedoelde leveringen door aan de huurder. Daarbij geldt een systeem van voorschotbetalingen en afrekeningen, omdat de kosten doorgaans pas achteraf bekend worden (zie daarover: artikel 17 van de algemene bepalingen).

De afrekening van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt vastgesteld op basis van de feitelijke meterstanden (artikel 4.2 en artikel 17 van de algemene bepalingen, artikel 7:259 BW). De verhuurder die zelf warmte levert, dient tevens rekening te houden met de Warmtewet. Zie voor meer informatie over de Warmtewet: www.acm.nl.

De afrekening van de servicekosten wordt vastgesteld door de verhuurder (artikel 4.3 en artikel 17 van de algemene bepalingen, artikel 7:259 BW).

De verhuurder dient de afrekeningen in een voorkomend geval te specificeren (eveneens artikel 17 van de algemene bepalingen). Zie voor meer informatie over de voorschotbetalingen en afrekeningen van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten: www.huurcommissie.nl.

2.7 Huurprijswijziging (artikel 5)

In artikel 5 is bepaald op welke wijze de huur verhoogd kan worden. Dat kan één keer per jaar (artikel 7:251 BW).

Indien sprake is van een niet-geliberaliseerde huur (zie daarover: onder 2.6) kan de huur jaarlijks maximaal verhoogd worden met het door de minister vastgestelde percentage (artikel 5.1). Zie voor het percentage: www.rijksoverheid.nl.

Indien sprake is van een zelfstandige woonruimte (zie daarover: onder 1.1), dan kan de huur in aanvulling op het in de vorige alinea bedoelde percentage, afhankelijk van het inkomen van de huurder met een extra percentage worden verhoogd. Zie voor dat percentage: www.rijksoverheid.nl. Zie voor het opvragen van een indicatie van het inkomen van de huurder: www.belastingdienst.nl. Ook na een inkomensafhankelijke huurverhoging mag de huur niet hoger zijn dan de maximale huur volgens het WWS.

Indien sprake is van een geliberaliseerde huur (zie daarover: onder 2.6), dan kan jaarlijks een indexatie van de huur plaatsvinden conform artikel 16 van de algemene bepalingen. Het verdient de aanbeveling deze indexatie consequent door te voeren. Vorderingen vanwege in het verleden niet doorgevoerde indexaties verjaren na vijf jaar. Zie voor het berekenen van de indexatie aan de hand van de in artikel 16 van de algemene bepalingen genoemde formule: www.cbs.nl. De huur kan (naast de indexatie) verhoogd worden met een in artikel 5.2 in te vullen percentage. Het percentage dient redelijk te zijn.

2.8 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten (artikel 6 en 7)

In artikel 6 en 7 kan worden ingevuld voor welke leveringen de verhuurder zorg draagt. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de levering van elektriciteit, gas en water (artikel 6) en de levering van zaken en diensten in verband met de bewoning van de woonruimte (artikel 7). In het Besluit Servicekosten is aangegeven welke leveringen daaronder in ieder geval worden verstaan. Zie verder: onder 2.6, onder 'kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten'.

2.9 Waarborgsom (artikel 10)

In artikel 10 dient de hoogte van de door de huurder te betalen waarborgsom te worden ingevuld. Gebruikelijk is een waarborgsom gelijk aan één maand tot drie maanden huur. In artikel 10 dient voorts te worden ingevuld of over de waarborgsom rente wordt vergoed of niet. Zie over de waarborgsom verder: artikel 21 van de algemene bepalingen.

2.10 Boetebepaling (artikel 11)

In artikel 11.1 zijn diverse boetebedingen opgenomen als prikkel voor de huurder voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen uit de huurovereenkomst. Daarin kan ten aanzien van de overtreding van enkele artikelen van het model en/of van de algemene bepalingen een boetebedrag per dag of per overtreding worden ingevuld. Daarin kan tevens de maximaal te verbeuren boete worden ingevuld. De reden daarvan is dat uit rechtspraak van het Europese Hof en van de Hoge Raad volgt dat de rechter een algemeen geformuleerd boetebeding, dat is vastgelegd in de algemene bepalingen bij de huurovereenkomst tussen een bedrijfsmatige verhuurder en een particuliere huurder (zo nodig ambtshalve) buiten toepassing dient te verklaren vanwege het bepaalde in de EEG-richtlijn 93/13 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten, hierna 'de richtlijn'. Het in artikel 11.2 opgenomen boetebeding is bedoeld als een vangnet voor die situaties waarin de richtlijn toepassing mist.

De ROZ suggereert boetebedragen in de volgende orde van grootte:

Artikel 11.1:

- a. een boete van € 20,00 per dag, met een maximum van € 4.000,00;
- b. een boete van € 35,00 per dag, met een maximum van € 7.000,00;
- c. een boete van € 50,00 per dag, met een maximum van € 10.000,00;
- d. een boete van € 1.500,00 per overtreding en € 75,00 per dag met een maximum van € 15.000,00;
- e. een boete van € 5.000,00 per overtreding en € 100,00 per dag met een maximum van € 25.000,00;

Artikel 11.2:

een boete van € 10,00 per dag met een maximum van € 2.000,00. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

De ROZ heeft gemeend dat bovengenoemde bedragen niet onredelijk zijn. Desondanks staat het verhuurder en huurder vrij andere bedragen overeen te komen.

2.11 Bijzondere bepalingen (artikel 12)

In artikel 12 kunnen wijzigingen van of toevoegingen op het model worden opgenomen. Gedacht kan worden aan een huurbeding, een voorkeursrecht van koop, huisregels (bijvoorbeeld als de woonruimte deel uitmaakt van een complex), gebruiksinstructies van inventaris of installaties en afwijkingen van de algemene bepalingen.

2.12 Bijlagen

In het model en in de algemene bepalingen wordt verwezen naar diverse documenten. Het betreft documenten waar de huurder zich aan dient te houden of die anderszins tussen partijen gelden. Het verdient aanbeveling die documenten als bijlage aan de huurovereenkomst te hechten. In het model is een aantal van die documenten genoemd.



Utrecht Rotsoord 19-263 - Diamantweg 2-168

zelfstandige studio's

Aan het water de ligt dit prachtige complex met moderne, zelfstanige studio's, op 10 fietsminuten afstand van de UU, HU, het bruisende stadscentrum van Utrecht en centraal station. op loopafstand van diverse winkels en supermarkt.

De studio's op de gehele Diamantweg en op Rotsoord vanaf nr 139 zijn enkel gestoffeerd en **niet gemeubileerd**. De contractduur van deze studio's is **minimaal 12 maanden**.

De studio's op Rotsoord 19 t/m 137 zijn gestoffeerd en gemeubileerd en voorzien van een bed (90x200), bureau, stoel en kledingkast.

De contractduur van deze studio's is **maximaal 12 maanden** en **niet** eerder op te zeggen

Het complex beschikt over een gezamenlijke wasserette. Een eigen parkeerplaats kan apart worden gehuurd voor €50,00 per maand indien je beschikt over auto of motorfiets.

Type: Premium

Volgeboekt

Voorzieningen

Op de kamer:

- Internet
- Toilet
- Douche
- Keukentje
- TV

Huurprijs per maand

€ 690-940 *excl. extra kosten

Oppervlakte

28-46 m²

Boek nu of stel je vraag hieronder

Rotsoord 19-263 - Diamantweg 2-168, Utrecht

Utrecht University students:

Welcome! we hope we can welcome you next study year in our building on the Rotsoord in Utrecht.

- You've got 25 minutes to book and pay the registration fee.

- Note: that making multiple bookings is not allowed. any additional reservations by the same applicant will be rejected.

You can only book a studio room for a fixed period 23-8-2021 until 15-08-2022 with the description UU.

Utrecht University has reserved a limited number of Studios 's in the Rotsoord building 19 till 137) for students that are eligible for the UU Reserved Accommodation Programme. The studios are available for a fixed rental period from the 23th of August 2021 till the 15th of August 2022.

LET OP: Check de begin en einddatum van het contract voordat je boekt. De startdatum is de datum dat je contract start.

zelfstandige studio's

Type: Premium

De studio's zijn gestoffeerd en zijn voorzien van:

- Gordijnen en vloerbedekking;
- Keuken voorzien van inbouwapparatuur (koel- en vrieskast, 4- pits elektrische kookplaat);
- Badkamer met douche, wasbak en toilet;
- Glasvezel internet en digitale tv via IP.

***Voorwaarden en extra kosten:**

- We verhuren alleen aan studenten en young professionals. Ben je geen student meer dan dien je binnen 6 maanden de studio te verlaten.

- De minimale huurperiode is 12 maanden voor de gehele Diamantweg en Rotsoord vanaf nr 139.
- Elke kamer heeft toegang tot (LAN) internet connectie. Je moet een eigen router aanschaffen om toegang te hebben tot een beveiligd signaal in je kamer.
- Onderhuur is niet toegestaan en hierop wordt actief gecontroleerd.
- De booking is op basis van 1 persoon, is de studio groter dan 30 m2, mag deze bewoond worden door 2 personen (geen kinderen en huisdieren), hiervoor gelden extra kosten, voor info kan je een mail sturen naar utrecht@xior.nl

Naast de huurprijs moet de huurder de volgende vergoedingen betalen:

- Servicekosten | € 45,00 per maand
- Voorschot energiekosten | € 60,00 per maand
- Internet en TV | € 37,50 per maand
- Stofferij | € 28,50 per maand voor niet gemeubileerde studio's (Diamantweg en Rotsoord vanaf nr 139)
- Stofferij en meubilering | € 60,00 per maand voor gemeubileerde studio's (Rotsoord 19 t/m 137)
- Wasmachine | € 12,50 per maand

Eenmalig aanvang van de huurovereenkomst:

- Registratiekosten | € 25,00
- Waarborgsom | € 1.000,00
- Administratiekosten | € 75,00
- Eindschoonmaak | € 100,00

Beschikbare units staan op onze boeking site www.xior-booking.com.

* Wij behouden ons het recht om zonder opgaaf van reden kandidaten af te wijzen.

Link: <https://www.xior.nl/nl/kamer/487/rotsoord-19-263-diamantweg-2-168>



Vaals Katzensprung

DE:

Du woonst in het Groen, direct aan de Nederlandse grens en bent slechts 10 minuten van Aachen-Mitte entfernt. Du hast also immer alles in deiner Nähe. Fühlen Sie sich in einem unserer voll ausgestatteten Studios wie zu Hause und entspannen Sie sich in einem der vielen schönen Gemeinschaftsbereiche. Jedes Apartment ist 22m² groß, lichtdurchflutet, stylisch und maßgeschneidert für Studierende. Nur noch deine Lieblingssachen abstellen und aus deiner Wohnung ein echtes Zuhause machen.

MIETE € 376,- INKL. G/W/L UND INTERNET

Um dir diesen Mietpreis anbieten zu können, musst du die geltenden Mietzuschluss-Bedingungen erfüllen.

Einrichtungen:

- Möbliert mit Schreibtisch, Schreibtischstuhl und Hochbett (ohne Matratze) mit viel Stauraum
- Küchenzeile mit Elektroherd und Kühlschrank
- Superschnelles Wi-Fi
- Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschbecken
- Waschküche
- Bibliothek
- Verschiedene Untersuchungsgebiete
- TV-Raum
- Spielzimmer (Pool, Tischfußball, Darts)
- Fahrradablage
- Möglichkeit, einen Parkplatz zu mieten
- Bus direkt vor der Tür

Op zoek naar een rustig gelegen studio op slechts een paar kilometer afstand van de universiteitsgebouwen van Aachen? Voel je thuis in één van onze volledig uitgeruste studio's en ontspan in één van de vele leuke gemeenschappelijke ruimtes.

LET op: de maximumprijs van € 376 is inclusief huurtoeslag en geldt alleen als je aan de voorwaarden voldoet.

Faciliteiten:

- Bemeubeld met bureau, bureaustoel en hoogslaper (exclusief matras) met veel opbergruimte
- Keukenblok met elektrische kookplaat en koelkast
- Supersnelle Wi-Fi
- Badkamer met douche, toilet en wastafel
- Wasruimte
- Bibliotheek
- Diverse studieruimtes
- TV kamer
- Game room (pool, tafelvoetbal, darts)
- Fietsenstalling
- Mogelijkheid om een parkeerplaats te huren
- Bus vlak voor de deur

Voorzieningen

Op de kamer:

- Internet
- Toilet
- Douche

Keukentje
Wastafel

Premium

Huurprijs per maand

€ 374-376 *excl. extra kosten

Oppervlakte

22 m²

Sneeuwberglaan 1, Vaals

Bedingungen und zusätzliche Kosten:

- Die Mindestmietdauer beträgt 12 Monate;
- Wir dürfen ausschliessend an Studenten vermieten. Wenn du kein Student mehr bist, darfst du noch maximal 6 Monate im Wohnheim wohnen;
- Untervermietung ist untersagt und darauf wird aktiv kontrolliert.

Neben der Kaltmiete werden monatlich die folgenden Gebühren fällig:

- Zusätzliche Leistungen | € 38,00
- G/W/S | € 53,00
- Signallieferung € 15,00
- Möblierung | € 50,00

Einmalige Kosten zu Beginn des Mietverhältnisses:

- Anmeldekosten | € 25,00
- Kautions | € 750,00
- Verwaltungskosten | € 75,00
- Professionelle Endreinigung | € 100,00

Mietzuschuss

Ein Mietzuschuss in Höhe von 200 € ist möglich, wenn du die folgenden Bedingungen erfüllst:

- **Du bist mindestens 18 Jahre alt;**
- **Du schreibst dich bei der Gemeinde Vaals ein;**
- **Du bist EU-Bürger;**
- **Du besitzt nicht mehr als € 31.340,00 eigenes Vermögen**

Der oben genannte Mietzuschuss entspricht den geltenden Gesetzen und Vorschriften. Aus dieser Berechnung können keine Rechte abgeleitet werden.

Wir behalten uns das Recht vor, Kandidaten ohne Angabe von Gründen abzulehnen.

NL

Het betreft een zelfstandige studentenkamer. De studio is deels gemeubileerd en zijn voorzien van:

- Een laminaatvloer;
- Een rolgordijn, een groot bureau en een hoogslaper (exclusief matras) met veel opbergruimte;
- Een keukenblok met 2 pits elektrische kookplaat, een afzuigkap, een spoelbak en een koelkast met vriesvak;
- Een badkamer met douche, toilet en wastafel.

*Voorwaarden en extra kosten:

- We verhuren alleen aan studenten. Ben je geen student meer dan dien je binnen 6 maanden de studio te verlaten.
- De minimale huurperiode is 12 maanden.
- Onderverhuur is niet toegestaan en hierop wordt actief gecontroleerd.

Naast de huurprijs betaal je maandelijks de volgende vergoedingen:

- Servicekosten | € 38,00
- Voorschot energiekosten | € 53,00
- Internet | € 15,00
- Meubilering en stoffering | € 50,00

Einmalige kosten bij aanvang van de huurovereenkomst:

- Registratiekosten | € 25,00
- Waarborgsom | € 750,00
- Administratiekosten | € 75,00
- Professionele eindschoonmaak | € 100,00

Huurtoeslag

Een huurtoeslag ter hoogte van € 200,- is mogelijk mits je voldoet aan de volgende voorwaarden:

- **Je bent minimaal 18 jaar oud**
- **Je bent ingeschreven bij de gemeente Vaals**
- **Je bent een EU burger**
- **Je vermogen is niet meer dan € 31.340,00**

** Wij behouden ons het recht om zonder opgaaf van reden kandidaten af te wijzen.*

Link: <https://www.xior.nl/nl/kamer/541/katzensprung>

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld. Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten

ONDERGETEKENDEN

Xior Student Housing N.V. gevestigd en kantoorhoudende te Antwerpen, België aan de Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **68200536** ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **R.A. Cremers**, hierna te noemen '**verhuurder**',

EN

De heer/mevrouw	: [voorletters] [tussenvoegsel] [achternaam]
Voornaam	: [voornaam]
Gevestigd/wonende te	: [plaats] [huidig]
Geboortedatum en plaats	: [geboortedatum], [geboorteplaats]
Paspoort / ID / Rijbewijs nr.	: [nummerID]
BSN	: [bsn-nummer]
IBAN bankrekeningnummer	: [IBAN]
BIC code	: [BIC]
E-mail adres	: [emailhuurder]
Telefoonnummer mobiel	: [mobielhuurder]
In rechte vertegenwoordigd	: [vertegenwoordiging]

Studentennummer : [nummeropleiding]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen '**huurder**',
Verhuurder en huurder hierna gezamenlijk te noemen 'partijen',

OVERWEGENDE

Verhuurder beschikt over woonruimte die krachtens deze overeenkomst bestemd is voor 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 (hierna beiden te noemen: 'student');

- Huurder is ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst student aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Verhuurder is bereid een huurovereenkomst aan te gaan met huurder met een looptijd van 12 maanden, gedurende het 1e studiejaar van huurder.
- Na verloop van 12 maanden eindigt de huurovereenkomst van rechtswege. Beëindiging van de huurovereenkomst is onherroepelijk en deze kan onder geen enkele voorwaarde voortgezet worden.
- Huurder is zich ervan bewust dat het gehuurde woonruimte betreft bestemd voor studenten en dat het gehuurde hem ter beschikking is gesteld gezien zijn status van student, alsmede dat verhuurder de huurovereenkomst, behoudens andere opzeggingsgronden, kan opzeggen indien huurder niet (meer) kan aantonen student te zijn.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming

- 1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:
[ruimte] gelegen op de **[etage]**
Het gehuurde is weergegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde overzichtsplattegrond.
De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren Inspectie rapport van oplevering eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's dat door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt.
- 1.2** Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.
Meer specifiek is het gehuurde uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor:
- Een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW
- Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt het gehuurde opnieuw verhuurd aan:
- Een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW
- 1.3** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

2. Voorwaarden

- 2.1** Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE' vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponneerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'.
- 2.2** Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend en aan huurder beschikbaar gesteld voor het sluiten van de overeenkomst. Tevens kunnen de algemene bepalingen op verzoek langs elektronische weg of op andere wijze worden toegezonden.
- 2.3** De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal 12 maanden, ingaande op **[ingangsdatum]** en lopende tot en met **[einddatum]**.
- 3.2** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 3.3** Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4** De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in artikel 3.1 genoemde periode van rechtswege zonder dat daar een opzegging voor vereist is. De huurovereenkomst kan onder geen voorwaarde voortgezet of verlengd worden.

4. Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
 - het voorschot in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter)
 - het voorschot voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten).
- 4.2** De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het gebruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.
- 4.3** De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder. Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.
- 4.4** De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt:
- | | | |
|--|---|----------------------|
| • De huurprijs voor de woning | € | [huurprijs] |
| • Voorschot servicekosten | € | [vsservice] |
| • Voorschot elektra, gas en water | € | [vsenergie] |
| • Overige kosten en diensten | € | [overigekstn] |
| • Afschrijving stoffering en meubilering | € | [stoffering] |
| Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen | € | [maandbedrag] |

Gemeentelijke belastingen/heffingen zijn niet inbegrepen in deze kosten. Huurder zal hier apart voor worden aangeslagen door de gemeentelijke instantie(s) en zijn derhalve voor rekening van huurder.

- 4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode **[aanvang1ebetaal]** tot en met **[eind1ebetaal]**. Tezamen met de renteloze waarborgsom (€ 1.250,00, zie artikel 10) en éénmalige administratiekosten (€ 75,00, zie artikel 14.1) is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **[1ebedrag]**. Huurder zal dit bedrag voldoen binnen 5 werkdagen na ontvangst van de huurovereenkomst naar rekening XXXXXXXXXX.

5. Huurprijswijziging

- 5.1.** ~~De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per [indexering] en vervolgens jaarlijks per 1 september worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2. In aanvulling op het in vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.~~

- 5.2** ~~Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per En vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal ...%.~~

6. Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

- 6.1** Verhuurder zal indien mogelijk zorgdragen voor individuele verbruiksmeting met betrekking tot de levering van elektriciteit, gas en water voor gebruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde.

7. Servicekosten

- 7.1** De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) kunnen de volgende zijn:

'Huurtoeslag leveringen en diensten':

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten;
- verbruik en aansluiting gas, water en elektra, inclusief de kosten van het meten van warmte- en energieverbruik voor gemeenschappelijke ruimten;
- huismeesterkosten (70% van de kosten)

Overige leveringen en diensten:

- internet in het gehuurde;
- gebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- internet in gemeenschappelijke ruimten;
- verbruik en aansluiting gas, water en elektra, inclusief de kosten van het meten van warmte- en energieverbruik in het gehuurde;
- beheerkosten internet- en camerasysteem;
- kosten extra beveiligingsdienst (indien noodzakelijk);
- afschrijving meubels in gemeenschappelijke ruimte binnen het complex en hardware internet en camera apparatuur;
- voorschot verbruik water in de woning en vastrecht;
- onderhoud diverse gemeenschappelijke installaties;
- telefoonkosten spreekluisterverbinding t.b.v. de lift;
- ter beschikking stellen was- en droogmachines;
- onderhoud was-en droogmachine;
- onderhoud speedgate/toegangscontrole parkeergarage/terrein;
- vervangen van de lampen in de algemene ruimten;
- algemeen waterverbruik en vastrecht ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten
- huistelefoon, deuropener;
- glasbewassing;
- tuinonderhoud;
- administratiekosten.

8. Belastingen en andere heffingen

- 8.1** Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater.
- c. Baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.

- d. Overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubescherming-bijdragen, lasten, heffingen en retributies – ter zake van feitelijk gebruik van het gehuurde; - ter zake van goederen van huurder, die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.
- 8.2** Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

9. Beheerder

- 9.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

XIOR Student Housing N.V.

Postadres: Postbus 529
5600 AM Eindhoven
Telefoon: 088 – 6000 183
E-mail: rotterdam@xior.nl

10. Waarborgsom

- 10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een renteloze waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 1.250,00 (zegge: duizend tweehonderdvijftig euro 0/00) op de in artikel 4.6 aangegeven wijze.
- 10.2** De waarborgsom kan nimmer beschouwd worden als laatste maandhuur of daarmee verrekend worden.

11. Boetebepaling

- 11.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
- a. een boete van € 50,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € 50,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum € 5.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van € 50,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte weder oplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 5.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van € 500,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 5.000,00 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 - e. een boete van € 10.000,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 50,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000,00 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

Bijzondere bepalingen

12. Woonvergunning/Huisvestingsvergunning

- 12.1** Deze overeenkomst is gesloten onder de opschortende voorwaarde dat huurder - indien van toepassing -, binnen dertig dagen na de ingangsdatum van deze overeenkomst de door de overheid vereiste Huisvestingsvergunning tot het in gebruik nemen van het gehuurde is verleend. Indien de Huisvestingsvergunning niet wordt verleend is huurder gehouden tot het betalen van een vergoeding gelijk aan de overeengekomen huurverplichting.
- 12.2** Het aanvragen van de Huisvestingsvergunning behoort tot de taak van de huurder. De huurder is - voor zover van toepassing - verplicht de nodige maatregelen te nemen c.q. handelingen te verrichten teneinde het verkrijgen van de Huisvestingsvergunning te bewerkstelligen. Het niet verkrijgen van de Huisvestingsvergunning komt voor risico van de huurder.
- 12.3** Een Huisvestingsvergunning is gratis en aan te vragen bij de betreffende gemeente.
- 12.4** De huurder mag het gehuurde niet in gebruik nemen alvorens hij – indien van toepassing - in het bezit is van de bedoelde vergunning.
- 12.5** Huurder dient – indien van toepassing - in het bezit te zijn van de Huisvestingsvergunning gedurende de loop van deze huurovereenkomst.

13. Beëindiging huurovereenkomst bij beëindiging studie

- 13.1** In geval huurder gedurende de huurperiode op enig moment zijn/haar studie aan de onderwijsinstelling voor voortgezet middelbaar of hoger onderwijs beëindigt dan wel niet langer ingeschreven staat als student en/of op andere wijze niet meer verbonden is aan een onderwijsinstelling voor voortgezet middelbaar of hoger voortgezet onderwijs, doet huurder hiervan binnen drie maanden schriftelijk mededeling aan verhuurder.
- 13.2** In geval huurder gedurende de huurperiode op enig moment zijn studie aan de onderwijsinstelling voor voortgezet middelbaar of hoger onderwijs beëindigt dan wel niet langer ingeschreven staat als student en/of op andere wijze niet meer verbonden is aan een onderwijsinstelling voor voortgezet middelbaar of hoger onderwijs, zal huurder zijn medewerking verlenen aan de realisering van het doorstromingsbeleid van verhuurder door de huurovereenkomst binnen zes maanden na beëindiging van de studie en/of de andere wijze van verbondenheid aan een onderwijsinstelling te beëindigen. De huurovereenkomst kan tevens door de verhuurder worden opgezegd ingevolge artikel 13.5.
- 13.3** Beëindiging van de huurovereenkomst kan niet plaatsvinden binnen 12 maanden na aanvang van de huurovereenkomst, overeenkomstig artikel 3.1.
- 13.4** Verhuurder is gerechtigd (maar niet verplicht) om éénmaal per jaar schriftelijk aan huurder te verzoeken om, binnen drie maanden na verzending van dat schriftelijke verzoek van verhuurder, een kopie over te leggen van zijn inschrijving inzake het lopende studiejaar aan een universiteit, hogeschool of instelling zoals beschreven in de considerans van deze overeenkomst.
- 13.5** Indien huurder niet (binnen drie maanden) voldoet aan het in 13.1 van deze overeenkomst bedoelde verzoek van verhuurder, is verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen gebruik met een opzegtermijn van minimaal drie en maximaal zes maanden, afhankelijk van de duur van de huurovereenkomst (artikel 7:271 lid 5 sub b BW). Huurder heeft in dat geval geen recht op vervangende huisvesting en/of vergoeding van verhuis- en herinrichtingskosten en/of vergoeding anderszins.
- 13.6** Na beëindiging van deze overeenkomst zal het gehuurde wederom aan een student (als bedoeld in de considerans van deze overeenkomst), worden toegewezen.

14. Administratiekosten

- 14.1** Huurder verplicht zich bij het aangaan van de huurovereenkomst tot betaling van éénmalige administratiekosten, zijnde € 75,00.

15. Verbod tot telen van hennep

- 15.1** Het is verboden in of op het gehuurde, in welke omvang dan ook, een hennepkwekerij dan wel een kwekerij van andere planten of zwammen, die kunnen dienen als grondstof voor drugs en/of geestverruimende middelen, te hebben, te laten hebben of door een derde te doen hebben. In dit verband zal het hebben van meer dan vijf hennepplanten in het gehuurde worden aangemerkt als het hebben van een (bedrijfsmatige) hennepkwekerij. De enkele aanwezigheid van een dergelijke hennepkwekerij - of soortgelijke planten en zwammen - levert een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst van de huurder op en zal voor verhuurder aanleiding zijn tot directe ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan.
- 15.2** Alle kosten en schade in de ruimste zin van het woord, ten gevolge van dit tekortschieten, komen voor rekening van huurder.
- 15.3** De van toepassing verklaarde algemene bepalingen blijven onverkort van toepassing.
- 15.4** Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro 0/00) onverlet de verplichting van huurder tot vergoeding van kosten en schade op grond van artikel 15.2.

16. Verbod tot het houden van huisdieren

- 16.1** Het is huurder voorts uitdrukkelijk verboden in of op het gehuurde honden, katten of enigerlei andere huisdieren te houden. Uitzondering hierop zijn blinde-geleidehonden of hulphonden van personen met een lichamelijke, visuele, auditieve of andere cognitieve beperkingen, waarvoor huurder aan verhuurder een medische verklaring kan voorleggen.

17. Nutsvoorzieningen/internet

- 17.1** Verhuurder is niet aansprakelijk voor stagnatie in de aanvoer van gas, water, elektriciteit of andere energie alsmede de beschikbaarheid van een internetverbinding, tenzij dit gevolg is van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de kant van verhuurder.

18. Appartementsrecht

- 18.1** Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten, vergaderbesluiten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Indien de splitsing verplichtingen, zwaarder dan de huidige, met zich meebrengt, staat het de huurder vrij te bezien of hij de huurovereenkomst wil beëindigen, waartoe hij dan gerechtigd is.
- 18.2** De verhuurder verplicht zich om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

19. Huishoudelijk Reglement

- 19.1** Verhuurder verhuurt aan huurder een appartement dat deel uitmaakt van een gebouw dat gesplitst is of wordt in appartementsrechten. Huurder is verplicht de uit het Huishoudelijk Reglement, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik van het appartement c.q. gebouw na te leven. Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst of komt hiervan deel uit te maken zodra het is vastgesteld. Het reglement is partijen bekend en aan huurder beschikbaar gesteld. Tevens kan het reglement op verzoek langs elektronische weg of op andere wijze worden toegezonden.

20. Verbod op onderverhuur / afdracht van inkomsten bij onderverhuur

- 20.1** Onverminderd het bepaalde in artikel 1 van de algemene bepalingen zijn partijen het navolgende overeengekomen ter zake van onderverhuur.
- 20.2** Huurder is - zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder – niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 20.3** Commerciële exploitatie van het gehuurde via onderhuur in welke vorm dan ook is niet toegestaan, hieronder expliciet maar niet uitsluitend begrepen onderhuur/in gebruik geven via AirBnB.

- 20.4** In het geval huurder handelt in strijd met het bepaalde in artikel 20.2 en 20.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 100,- per dag, onverminderd het recht van verhuurder nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

21. Inbouwapparatuur/stoffering

- 21.1** Eventuele aanwezige stoffering en/of inbouwapparatuur is eigendom van verhuurder en maakt geen deel uit van het gehuurde als onroerende zaak, maar wel van het gehuurde als geheel. Huurder is bij eindoplevering van het gehuurde verplicht deze zaken in goede staat achter te laten.

22. Parkeerplaats

- 22.1** Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt aan huurder [wel/niet] een bij het complex behorende parkeerplaats ter beschikking gesteld. Indien een parkeerplaats ter beschikking wordt gesteld, mag deze parkeerplaats uitsluitend door huurder worden gebruikt. Deze is uitsluitend bestemd voor de stalling van een rijklare personenauto of een rijklare motorfiets. De parkeerplaats is aangeduid met nummer/kenmerk en maakt onverbrekelijk deel uit van de huur van de woonruimte.
- 22.2** Verhuurder is niet aansprakelijk en huurder vrijwaart verhuurder voor schade aan en/of diefstal van voertuigen veroorzaakt op het parkeerterrein.

23. Stallingsplaats fietsen

- 23.1** Bij aanvang van de huurovereenkomst kan de huurder gebruik maken van de bijbehorende fietsenstalling. Deze is uitsluitend bestemd voor de stalling van een rijklare personen fiets.
- 23.2** Verhuurder is niet aansprakelijk en huurder vrijwaart verhuurder voor schade aan en/of diefstal van rijwielen veroorzaakt in de fietsstallingsplaats.

24. Hoofdverblijf

- 24.1** Huurder is verplicht om bij de gemeente waarin het gehuurde gelegen is aangifte te doen van het adres van het gehuurde als woonadres. Op verzoek van verhuurder zal huurder daarvan een schriftelijk bewijs overleggen. Huurder zal zich uitschrijven bij de gemeente op het moment dat de huurovereenkomst eindigt.
- 24.2** In aanvulling op 1.2 geldt dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder, door maximaal één persoon. Huurder is verplicht het gehuurde daadwerkelijk te bewonen en het zelf als zijn hoofdverblijf te gebruiken. Het is huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven.

25. Machtiging automatische incasso

- 25.1** De maandelijkse betalingsverplichting (huurprijs en voorschotten) kunnen alleen door automatische incasso worden voldaan. Deze bedragen zullen zonder nadere aankondiging uiterlijk op de 1^e van de betreffende kalendermaand door of namens verhuurder worden geïncasseerd. Eventuele kosten van onderhoud (dat voor rekening van huurder is) en eventuele verrekeningen zal verhuurder eerst aankondigen alvorens deze bij huurder te incasseren dan wel terug te storten. Verhuurder is gemachtigd dit te doen tot uiterlijk 2 kalendermaanden na de datum waarop de huurovereenkomst is geëindigd en het gehuurde aan verhuurder is opgeleverd.

25.2 Ondergetekende verleent hierbij tot wederopzegging machtiging incasso aan Xior N.V. te Antwerpen, België om periodiek de bedragen die huurder uit hoofde van deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd is van zijn bankrekening, zoals hieronder vermeld, af te schrijven.

- Naam rekeninghouder : **[IBANnaam]**
- Bankrekeningnummer : **[IBAN]**
- BIC code : **[BIC]**

.....
[IBANnaam]

26. Persoonsregistratie

26.1 Huurder verklaart ermede bekend te zijn dat gegevens van deze overeenkomst worden geregistreerd in een register als bedoeld in de Wet Persoonsregistratie (WPR), zowel bij de in de huurovereenkomst genoemde beheerder, c.q. eventuele opvolger daarvan als bij de verhuurder.

27. Overgang van rechten en verplichtingen

27.1 Huurder stemt reeds bij voorbaat in met eventuele overdracht door verhuurder van diens uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.

27.2 Het is huurder niet toegestaan enig recht uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde.

28. Forum- en rechtskeuze

28.1 Eventuele uit deze overeenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Eindhoven, ... 2017

..... 2017

.....
R.A. Cremers
Xior Student Housing N.V.

.....
[Voorletters] [Tussenvoegsel] [Achternaam]

Bijlagen:

- kopie ID-bewijs tekenbevoegde
- algemene bepalingen (digitaal)
- huishoudelijk reglement

Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

Handtekening huurder:

[Voorletters] [Tussenvoegsel] [Achternaam]

Reserved Accommodation Programme - September 2021

Utrecht University offers a Reserved Accommodation Programme for new international students who meet the requirements. Through this programme new international students can apply for a limited number of furnished rooms and studios. Because the housing is not owned by Utrecht University, contracts are between the tenant and housing providers.

Note that the information below specifically applies to Bachelor's and Master's degree students. If you have applied as an Erasmus / Exchange student, please [visit this website external link](#) instead.

Important to know



Offers are limited

Placing a reservation is not guaranteed. Because the run for housing is high, also anticipate that you might not be able to book.



Rental periods are fixed

The agreements have fixed start and end dates. It is not possible to rent longer or shorter or cancel the agreement prematurely.



One year only

Even if you plan to study in Utrecht for multiple years, it is only possible to rent in your first 12 months of studies.

Who can apply

Conditions for degree

students planning to enrol per September 2021

- You plan to enrol in the first year of an English-taught* Bachelor's or Master's degree programme per September 2021, and;
 - You are new to the Netherlands and currently live abroad
- * **Exemption:** Students who require a [visa and/or residence permit](#) are exempted for the English-taught condition. This means that you can apply for housing if you require a permit, even if your programme is (partly) taught in Dutch

If you have any questions about these conditions please contact us via StudentServices@uu.nl.

Housing provider: Camelot Europe

Utrecht University reserves a limited number of furnished studio accommodations for international Bachelor's and Master's degree students via housing provider Camelot Europe. The USP030 building on Utrecht Science Park offers several shared facilities such as a coffee corner, game and movie room.

Camelot Europe Housing: When to apply

You are advised, but not required, to register an account on the Camelot website prior to the start of booking. Do note that your eligibility for Camelot Europe is assessed by Utrecht University **after** you placed a reservation.

Booking opens: Tuesday 18 May 9.00 AM Central European Summer Time (CEST)

Booking opened on 18 May 2021 9.00 am CEST. Camelot have currently reached the maximum number of applicants for both Master's and Bachelor's studios.

Housing provider: Xior Student Housing

Utrecht University reserves a limited number of accommodations for international Bachelor's and Master's degree students via Xior Student Housing. Bear in mind that all housing via the Reserved Accommodation Programme is very popular, so make sure to consider all options and housing providers.

Xior Student Housing: When to apply

You are advised, but not required, to register an account on the Xior booking website prior to the start of booking. Do note that your eligibility for Xior student housing is assessed by Utrecht University **after** you placed a reservation.

Booking opens Tuesday 18 May 9.00 AM Central European Summer Time (CEST)

Booking opened on 18 May 2021 9.00 am CEST. If no offers appear in the booking portal, you would not be informed in the case that accommodation becomes available again due to a cancellation. You would have to check the Xior website regularly.

Housing provider: SSH Short Stay

Utrecht University reserves a limited number of furnished rooms and studios via the student housing foundation SSH Short Stay. Bear in mind that all housing via SSH Short Stay is very popular. Make sure to also consider the other options beforehand.

SSH Short Stay: When to apply

Before you are able to reserve accommodation with SSH Short Stay you need an approved registration. This is because, for SSH Short Stay only, Utrecht University first needs to verify your registration before you can submit a reservation when booking opens. Registration is free of charge.

Account registration opens: Wednesday 28 April 2021 onwards. For SSH, you require an approved registration prior to the start of booking.

Tuesday 18 May 9.00 AM Central European Summer Time (CEST)*

Booking opens: ***Important:** This booking date applies to Bachelor's and Master's degree students. For [Erasmus/Exchange students](#) SSH booking starts on a different date.

Booking opened on 18 May 2021 9.00 am CEST. SSH Short Stay housing for Bachelor's and Master's students is currently fully booked. You would not be informed in the case that accommodation becomes available again due to a cancellation. You would have to check the SSH website regularly.

Bron:

<https://www.uu.nl/en/education/welcome-to-utrecht/prepare-your-stay/arrange-housing/uu-reserved-accommodation-programme/reserved-accommodation-september-2021>



Universiteiten niet meer zo happig op internationale studenten

Achmed Majid 5 aug 22:56

Bijna alle universiteiten zijn gestopt met het actief werven van buitenlandse studenten, omdat de onderwijsinstellingen te vol worden. Desondanks blijft de stroom studenten aanzwellen en Europese regels verbieden een limiet op de studentengroei. Is deze situatie nog wel houdbaar?



Foto: Ramon van Flymen/ANP

In het kort

- Universiteiten zeggen niet meer actief te werven in het buitenland.
- De Vereniging Samenwerkende Universiteiten herkent zich in die kentering.
- Onderwijshistoricus Pieter Slaman van de Universiteit Leiden betwijfelt die lezing.
- Universiteiten vechten om de gelden die internationale studenten met zich meebrengen.

Bijna alle universiteiten zijn gestopt met het actief werven van internationale studenten, blijkt uit een rondgang van het FD langs dertien universiteiten. In plaats van werven zetten ze in op het geven van 'voorlichting'. Deze koerswijziging heeft alles te maken met overvolle collegezalen, overwerkte docenten en huisvestingstekorten die de komst van meer (internationale) studenten met zich meebrengen.

Zo laat een woordvoerder van de Universiteit van Amsterdam (UvA) weten dat de onderwijsinstelling al een tijd niet meer werft. 'We hoeven absoluut niet groter te worden of nog meer studenten aan te trekken.' Maar ondanks het feit dat universiteiten niet meer actief werven, blijft de internationale studentenstroom toenemen. Jaarlijks gemiddeld met zo'n 15%, blijkt uit cijfers van de Vereniging van Samenwerkende Universiteiten (VSNU).

Geen limiet

Een toename van het aantal studenten is lucratief. Het geld dat universiteiten van het Rijk krijgen is voor een deel afhankelijk van het aantal studenten en het aantal mensen dat afstudeert. Jaarlijks staat een bedrag vast dat universiteiten met elkaar moeten verdelen. Hoe meer studenten een universiteit heeft, hoe groter het bedrag dat een universiteit ontvangt.

In 2017 kwam een debat op gang rond een eventuele limiet voor internationale studenten, omdat het gebruik van Engels in het onderwijs zou zijn doorgeslagen en huisvesting schaars werd. Studenten en politici waarschuwden dat Nederlandse studenten de dupe waren van het beleid. Universiteiten en hogescholen pleitten een jaar later voor mogelijkheden om de instroom van buitenlandse studenten te perken, bijvoorbeeld door quota te introduceren voor Engelstalige opleidingen. Dit bleek echter in strijd met het Europees recht te zijn. Sindsdien is er weinig veranderd. Een numerus fixus (loting) is vooralsnog het enige handvat voor universiteiten de instroom te beheersen. Maar dat raakt zowel de internationals als de Nederlandse studenten.

TU Eindhoven

De Rijksuniversiteit Groningen maakte eerder dit jaar bekend in het aankomende studiejaar over te stappen van werving naar het geven van voorlichting. Rector Cisca Wijmenga gaf tegenover de website Scienceguide aan dat de studentenaantallen groter dreigen te worden dan de school aankan. Met de nieuwe maatregelen hoopte ze 'op een afschrikwekkend effect.'

Alleen de Technische Universiteit Eindhoven zet in op meer internationale studenten. Volgens een woordvoerder van de TU Eindhoven mikt die universiteit op een aandeel van minimaal 25% internationals bij de opleidingen. 'Dat percentage halen wij nog niet bij de meeste opleidingen waardoor er nog ruimte is voor internationale instroom.'

Het werven van studenten voltrekt zich voor een groot deel door campagnes op sociale media, maar ook door het houden van open dagen en door op internationale beurzen te staan. Een woordvoerder van de UvA, die bevestigt dat de onderwijsinstelling alleen nog maar voorlichting geeft aan buitenlandse studenten, legt het als volgt uit: 'Bij een wervingscampagne ga je zelf op zoek naar nieuwe studenten en bij voorlichting wil je studenten zo goed mogelijk informeren als zij met vragen komen.'

Een woordvoerder van de Erasmus Universiteit ziet daarentegen niet veel verschil tussen het werven van internationale studenten en het geven van voorlichting. 'De voorlichting die je geeft, is ook bedoeld om studenten te werven.'

Kentering

De Vereniging Samenwerkende Nederlandse Universiteiten (VSNU) bevestigt dat er een kentering plaatsvindt bij universiteiten wat betreft de zoektocht naar meer internationals. Die is volgens hen al een tijdje aan de gang. 'Door de toenemende studentenaantallen staat het onderwijs onder druk. Universiteiten willen de onderwijskwaliteit hoog houden en de werkdruk van medewerkers die nu enorm hoog is omlaag brengen.'

Onderwijs- en beleidshistoricus Pieter Slaman van de Universiteit Leiden is niet onder de indruk van 'de kentering'. Hij meent dat universiteiten achter de schermen wel degelijk vechten om internationale studenten binnen te hengelen. 'Als je op buitenlandse studentenbeurzen gaat staan met een studentassistent, zoals vrijwel alle universiteiten doen, dan zit er wat mij betreft weinig verschil tussen werving en voorlichting. Overigens was er het afgelopen jaar door corona geen fysieke studentenbeurs, maar vond deze digitaal plaats'

Hoe langer er gewacht wordt hoe nijpender de situatie wordt en hoe meer Nederlandse studenten de dupe zijn, zegt Slaman. 'Je hoeft geen PVV'er te zijn om te zeggen dat hoger onderwijs gefinancierd wordt uit Nederlands belastinggeld. Dan is het gek als Nederlandse studenten slechter bediend worden door internationalisering.'

[link: https://fd.nl/economie-politiek/1406235/universiteiten-niet-meer-zo-happig-op-internationale-studenten-gfh1cagofNbf](https://fd.nl/economie-politiek/1406235/universiteiten-niet-meer-zo-happig-op-internationale-studenten-gfh1cagofNbf)

'Nederlandse universiteiten stoppen met werven buitenlandse studenten'

Koerswijziging Waar universiteiten de afgelopen jaren het aantal buitenlandse studenten zagen toenemen, stoppen ze nu met het actief werven van nieuwe aanwas.

[Thomas Borst](#)

[6 augustus 2021 om 10:25](#)

Leestijd 2 minuten



Universiteiten zeggen meer buitenlandse studenten niet aan te kunnen.
Foto Bart van Overbeek/ANP/Hollandse Hoogte

Nederlandse universiteiten zijn gestopt met het actief werven van buitenlandse studenten. Onderwijsinstellingen geven in plaats daarvan voorlichting. Er is sprake van een koerswijziging: voorheen probeerden universiteiten buitenlandse studenten juist massaal te verleiden om hier te komen studeren. Overwerkte docenten, huisvestingstekorten en volle collegezalen hebben geleid tot een ander beleid, blijkt vrijdag uit een rondgang van het **FD** langs dertien universiteiten.

De koerswijziging lijkt vooralsnog weinig effect te hebben. In het vorige collegejaar stonden ruim 70.000 internationale studenten ingeschreven in het wetenschappelijk onderwijs; zo'n 21 procent van alle studenten. Dat is een toename van 13 procent vergeleken met het jaar ervoor, [blijkt uit cijfers](#) van de Vereniging van Samenwerkende Universiteiten (VSNU). De afgelopen jaren is het aantal buitenlandse studenten fors toegenomen, van ruim 30.000 in 2015 naar 62.000 in 2019. De meeste buitenlandse studenten - ruim 71 procent - zijn afkomstig uit Europese landen.

De toename van buitenlandse studenten is financieel aantrekkelijk voor universiteiten. Hoe meer (buitenlandse) studenten, hoe hoger het bedrag dat de onderwijsinstellingen kunnen bijschrijven. Jaarlijks moeten onderwijsinstellingen een subsidiebedrag verdelen onder elkaar; wie de meeste studenten huisvest, krijgt het grootste deel van de subsidie. Ook hangt de hoogte van het bedrag af van het aantal studenten dat hun diploma haalt.

Debat

De internationalisering van het wetenschappelijk- en hoger onderwijs is vaak onderwerp van debat geweest. In 2019 pleitten de Vereniging van Universiteiten en Vereniging van Hogescholen ervoor om de groei te stelpen. Buitenlandse studenten zouden de toegankelijkheid van het onderwijs bedreigen, omdat de voertaal steeds vaker veranderde in Engels. Nergens in Europa - afgezien van het Verenigd Koninkrijk - zijn meer Engelstalige opleidingen dan in Nederland.

Universiteiten hebben echter weinig mogelijkheden om de instroom te begrenzen; ze kunnen via numerus fixus een loting inschrijven, maar die beperking geldt ook voor Nederlandse studenten. Door Europese regelgeving mogen Nederlandse onderwijsinstellingen niet specifiek buitenlandse studenten weigeren.

Het Centraal Planbureau (CPB) stelde in 2019 vast dat Nederlandse studenten mogelijk buiten de boot zullen vallen door de toename van buitenlandse studenten. Ook zorgden zij voor extra drukte op de huizenmarkt, een van de redenen waarom Nederlandse studenten langer thuis blijven wonen.

Het CPB schetste in het onderzoek ook positieve kanten aan de internationalisering van het onderwijs: zo profiteert de Nederlandse economie van buitenlandse studenten doordat ze de staatskas spekken. Een Europese student draagt zo'n 5.000 tot 17.000 euro bij aan de economie. Dat bedrag ligt volgens de onderzoekers nog hoger bij studenten buiten het Europese continent, omdat zij hun collegegeld helemaal zelf betalen.

Bovendien hopen bedrijven uit de technische sector hun personeelstekorten te kunnen lenigen door de afgestudeerde buitenlandse studenten, die er relatief vaak voor kiezen om in Nederland te blijven werken. Dat geldt ook voor studenten die een natuurwetenschappelijke opleiding hebben gevolgd.

Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/08/06/nederlandse-universiteiten-stoppen-met-werven-buitenlandse-studenten-a4053896>

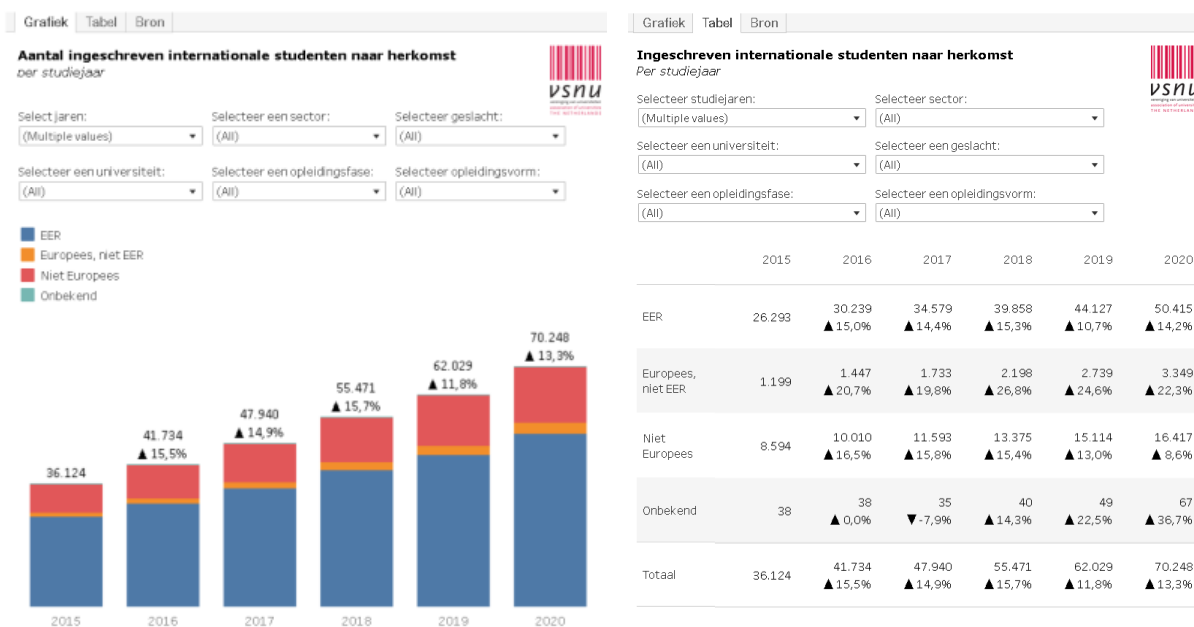
Internationale studenten in het wetenschappelijk onderwijs

Het aantal internationale studenten in het Nederlandse wetenschappelijk onderwijs groeit gestaag. In studiejaar 2020/'21 staan er op peildatum 1 oktober 70.248 internationale studenten ingeschreven bij een bachelor- of masteropleiding aan een Nederlandse universiteit. Dit is een toename van 13%. In studiejaar 2020/'21 maken internationale studenten 21,5% uit van de totale universitaire studentenpopulatie.

Van het totale aantal internationale studenten komt 71,8% uit landen behorende tot de Europese Economische Ruimte (EER).

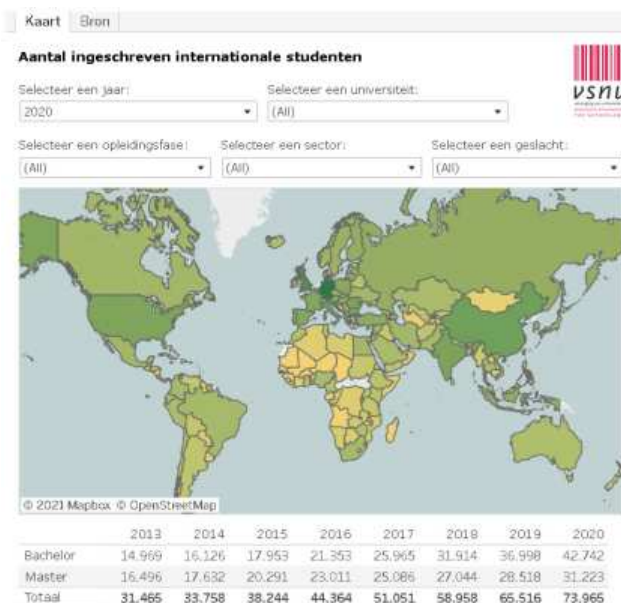
Het Verenigd Koninkrijk wordt in studiejaar 2020/'21 gerekend tot de groep EER. Studenten die vóór 31 december 2020 ingeschreven stonden bij een Nederlandse hoger onderwijsinstelling, mochten onder EU-regels inschrijven voor het onderwijs;

4,7% van de groep Internationale studenten is afkomstig van buiten de EER; 23,4% is afkomstig van buiten Europa (voor aantallen: zie onderstaande grafiek). Van een klein percentage internationale studenten is de herkomst onbekend.



Herkomst internationale studenten

De grootste groep internationale studenten is afkomstig uit Europese landen. Studenten uit Duitsland zijn verreweg de grootste groep internationaal studenten. De grootste groep niet-Europa zijn afkomstig uit China.



Bron:

https://www.vsnul.nl/f_c_internationale_studenten.html

FOLIA

Aantal internationale studenten verdubbelt in vijf jaar; hoe de basisbeursmiljoenen verdampen

Yvonne van de Meent, 12 februari 2021 - 09:59

Studenten die hun basisbeurs kwijtraakten zouden er beter onderwijs voor terug krijgen. Minder grote hoorcolleges, meer kleine werkgroepen. Maar de honderden miljoenen euro's die vrijkomen dankzij het wegbezuinigen van de beurs, zijn door de ongebreidelde toename van het aantal internationale studenten een druppel op de gloeiende plaat.



Om de concurrentie een slag voor te blijven zette de Universiteit van Amsterdam in 2014 vaart achter de start van het nieuwe interdisciplinaire programma Politics, Psychology, Law & Economics (PPLE). Er waren in mei van dat jaar al vierhonderd aanmeldingen binnen terwijl de accreditatie nog niet eens rond was en de studentenraad nog moest instemmen met de start van de Engelstalige bachelor voor 'ambitieuze en intellectueel getalenteerde studenten'.

'Wij stonden als studentenraad ambivalent tegenover dat project,' vertelt Stefan Wirken, die in 2015 voorzitter werd van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb). Daarvoor zat hij twee jaar in de studentenraad van de rechtenfaculteit die eindverantwoordelijk is voor PPLE. 'Het had veel weg van een prestige project, een dure opleiding waarmee je internationale studenten kunt trekken,' stelt Wirken die tegenwoordig jurist is bij de Gemeente Amsterdam.

PPLE is officieel erkend als kleinschalige, intensieve opleiding en mag daarom selecteren aan de poort en extra collegegeld vragen. De opleiding startte in 2014 met 88 eerstejaars en laat nu jaarlijks zo'n tweehonderd studenten toe. Twee van de drie studenten komen uit het buitenland. Nederlanders en studenten uit EU-landen betalen dit studiejaar 4.336 euro collegegeld, het dubbele van het wettelijke tarief. Studenten van buiten de EU - waarvoor universiteiten geen subsidie krijgen - zijn 13.300 euro kwijt. Kortom, een opleiding voor de *happy few* die flink wat geld in het laatje brengt.

Kruisbestuiving

Ondanks het elitaire karakter heeft de studentenraad op het nippertje ingestemd met de start van PPLE. 'Omdat er kruisbestuiving tussen PPLE en de traditionele rechtenopleiding zou zijn,' legt Wirken uit. 'Rechtenstudenten zouden van het nieuwe interdisciplinaire onderwijs kunnen profiteren. We zouden bijvoorbeeld aan minors van PPLE mee kunnen doen. Dat was het verhaal, maar daar is in de praktijk weinig van terecht gekomen. Er stond een soort Chinese muur tussen rechten en PPLE. Er was eigenlijk geen uitwisseling.' Maar dat kwam ook doordat de rechtenopleiding in die tijd nog in het centrum van Amsterdam zat en PPLE op de Roeterseiland-campus aan de oostkant van de stad, zegt hij vergoelijkend.

Dit ga je lezen

In dit derde onderzoeksverhaal zoeken we uit waarom studenten zo weinig merken van de extra docenten die er door het leenstelsel kwamen.

- De 4.000 docenten die minister Bussemaker studenten beloofde toen ze de basisbeurs in 2015 wegbezuinigde, zijn er gekomen.
- Het hoger onderwijs groeit explosief: sinds de basisbeurs is afgeschaft zijn er ruim 67.000 studenten bij gekomen.
- Die groeispurt komt grotendeels voor rekening van de universiteiten, daar is het aantal studenten met 22 procent toegenomen.
- Aan de studentengroei zitten geen grenzen meer nu de concurrentiestrijd is verplaatst naar de internationale markt.
- Daardoor wordt het onderwijsbudget steeds verder uitgehold.



Stefan Wirken: 'Ik ben helemaal niet tegen internationalisering en buitenlandse studenten, maar het zijn wel Nederlandse studenten die hun basisbeurs hebben ingeleverd'

Dat de UvA achteraf een deel van de opstartkosten van de nieuwe opleiding heeft betaald uit de voorinvesteringen, stoort Wirken veel meer. 'PPLE trekt als Engelstalige opleiding veel internationale studenten. Ik ben helemaal niet tegen internationalisering en buitenlandse studenten, maar het zijn wel

Nederlandse studenten die hun basisbeurs hebben ingeleverd. In ruil daarvoor zouden zij beter onderwijs krijgen. Daar is bij rechten weinig van terecht gekomen.'

♦♦♦

Minister van Onderwijs Jet Bussemaker (PvdA) beloofde in 2015 alle studenten die hun basisbeurs kwijtraakten kleinschaliger en intensiever onderwijs. Het hoger onderwijs was in haar ogen door de spectaculaire groei in het eerste decennium van deze eeuw steeds massaler en onpersoonlijker geworden. Tussen 2000 en 2010 kwamen er - tegen alle verwachtingen in - 180.000 studenten bij waardoor het totaal aantal uitkwam op 657.000, een groei van bijna 40 procent.

Omdat de budgetten van universiteiten en hogescholen niet even hard meegroeiden, kwam de kwaliteit van het onderwijs in de verdrukking, analyseerde de commissie Toekomstbestendig Hoger Onderwijs in 2010. De denktank onder leiding van oud-landbouwminister Cees Veerman adviseerde eindelijk eens serieus werk te maken van de ambitie om van Nederland een van de sterkste kenniseconomieën van de wereld te maken. Flink investeren in het hoger onderwijs was volgens de commissie dé remedie tegen de economische crisis en 'een bittere noodzaak gegeven de jarenlange onderinvesteringen.'

Intensiever onderwijs

Het Kabinet Rutte II dat eind 2012 aantrad, was het roerend met die analyse eens maar had zichzelf ook de opdracht gegeven 16 miljard euro te bezuinigen op de overheidsuitgaven om uit de crisis te komen. Het geld voor de broodnodige kwaliteitsimpuls moest daarom uit de onderwijsbegroting van minister Bussemaker komen. En zo sneuvelde de basisbeurs.

Maar studenten zouden er beter onderwijs voor terug krijgen. Minder hoorcolleges, meer werkgroepen, meer individuele feedback, vaker mondelinge tentamens, intensievere begeleiding. Daar zouden de extra docenten die betaald konden worden met de honderden miljoenen van de wegbezuinigde basisbeurs voor gaan zorgen. 'Een belangrijk resultaat van het hervormingsbeleid is dat het hoger onderwijs er ongeveer vierduizend docenten bij krijgt en nog enkele honderden onderzoekers met een onderwijsstaak,' beloofde Koning Willem Alexander op 15 september 2015 in de Troonrede. 'Voor studenten betekent dit meer persoonlijke aandacht, intensievere begeleiding en een betere entree op de arbeidsmarkt.'

♦♦♦

Die vierduizend docenten, tutoren en studiebegeleiders zijn er gekomen, blijkt uit ons onderzoek.

Bij de twaalf grote hogescholen die wij onder de loep namen zijn er sinds de invoering van het leenstelsel 2.055 voltijd docentbanen bij gekomen, een groei van 13 procent. De dertien universiteiten stelden samen zelfs 2.258 nieuwe docenten aan, een toename van 20 procent. Maar is het onderwijs daardoor kleinschaliger en persoonlijker geworden? Daar lijkt het niet op.

Studentenbonden en oppositiepartijen waarschuwden bij de introductie van het leenstelsel dat leenangst veel jongeren uit de lagere inkomensgroepen ervan zou weerhouden te gaan studeren. De Vereniging Hogescholen becijferde met een model van het Centraal Planbureau in de hand dat leenaversie het hbo 15.000 studenten zou gaan kosten.

Maar in weerwil van die voorspellingen is het aantal studenten sinds de introductie van het leenstelsel stevig doorgegroei. Na een dipje in 2015 zwol de instroom weer aan. In het studiejaar 2019/20 stonden er bijna 770.000 studenten ingeschreven bij een universiteit of hogeschool, ruim 67.000 meer dan in 2014. En afgelopen september vestigde de instroom, mede dankzij de coronacrisis, weer nieuwe records. Dit studiejaar staan er in totaal meer dan achthonderdduizend studenten ingeschreven.

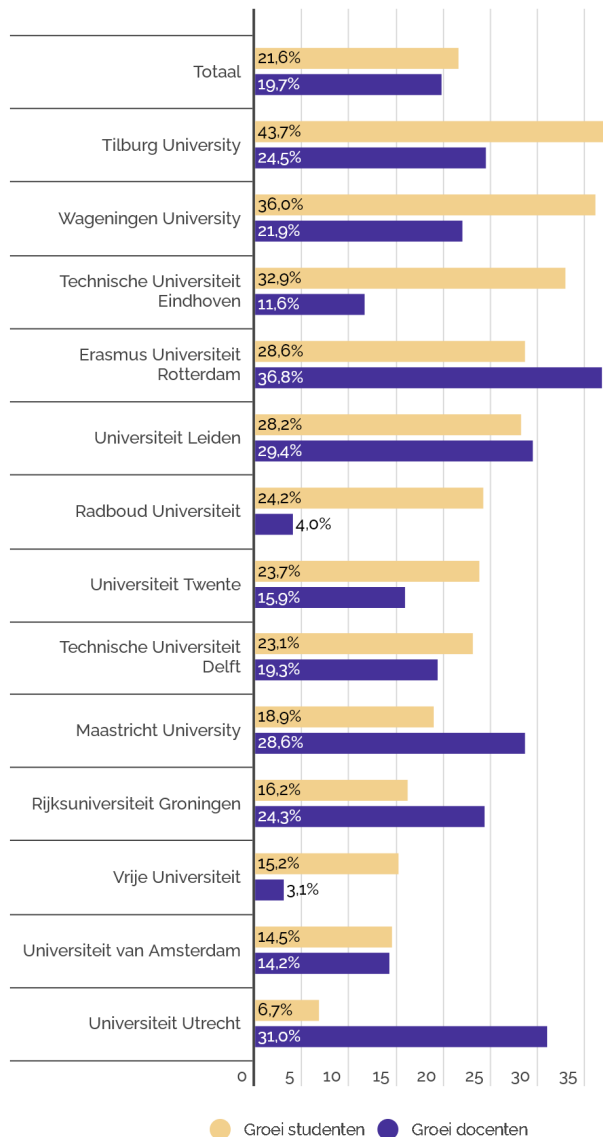
De groei komt grotendeels voor rekening van de dertien universiteiten die in 2019 samen bijna vijftigduizend studenten meer hadden dan in 2014, een groei van 22 procent. Het aantal wo-studenten neemt net iets harder toe dan het aantal docenten, waardoor het aantal studenten per docent min of meer gelijk blijft. Van meer persoonlijke aandacht voor alle universitaire studenten is dus zeker geen sprake. Bij de meerderheid van de universiteiten wordt het onderwijs juist massaler.

(Lees verder onder de infographic)

Extra docenten en toch massaler onderwijs op de universiteit

Bij meer dan de helft van de universiteiten kwamen er relatief meer studenten bij dan docenten en nam de groepsgrootte dus toe. Enkel bij de universiteiten in Utrecht, Groningen, Maastricht en Rotterdam lijkt het onderwijs kleinschaliger te zijn geworden.

Bekijk hieronder hoe het aantal studenten (beige) en docenten (paars) per universiteit toenam in de periode 2014-2019.



Wie is er docent en wie niet?

Hoeveel docenten telt het hoger onderwijs? Dat is niet zo eenvoudig vast te stellen als het lijkt. De Vereniging van Universiteiten rekent hoogleraren, universitair (hoofd)docenten en overige docenten tot het onderwijspersoneel. Die medewerkers geven meestal niet alleen onderwijs, maar doen ook onderzoek. Hoeveel tijd ze in het onderwijs steken, wordt niet geregistreerd. In de statistieken van de Vereniging Hogescholen doen zich vergelijkbare problemen voor. Hogescholen maken naar eigen inzicht onderscheid tussen docerend en ondersteunend personeel, daardoor zijn de docent-studentratio's onderling niet altijd vergelijkbaar. Bovendien wordt alleen onderwijspersoneel dat in loondienst is meegeteld. Omdat hogescholen de laatste jaren veel flex-docenten in dienst nemen, kunnen de cijfers een vertekend beeld geven.

N.B. In de cijfers van deze grafiek zijn universitaire docenten en studenten op het gebied van Gezondheid (tandheelkunde en geneeskunde) niet meegenomen. De Vereniging van Universiteiten heeft hiervan geen cijfers. Vereniging van Universiteiten

Zeven van de dertien universiteiten kunnen de onstuimige studentengroei niet bijbenen. Ze nemen wel extra docenten aan, maar desondanks stijgt het aantal studenten per docent. Uitschieter is Tilburg University waar het aantal docenten met 25 procent toenam, maar het aantal studenten met 44 procent groeide. Daardoor is het aantal studenten per docent met ruim vijftien procent gestegen.

Bij slechts vier van de dertien universiteiten lijkt er iets terecht te komen van de beloofde intensivering van het onderwijs. De Universiteit Utrecht springt er in positieve zin uit: daar daalt het aantal studenten per docent met ruim 18 procent. Dat is niet omdat UU veel meer nieuwe docenten aanstelde dan de andere universiteiten, maar doordat de studentengroei er beperkt bleef tot 7 procent.

Hogescholen groeien nauwelijks

Bij de twaalf onderzochte hogescholen is het aantal studenten per docent tussen 2014 en 2019 met ruim acht procent gedaald. Dat is vooral te danken aan de bescheiden studentengroei van 3,3 procent. Bij vier hogescholen liep het aantal studenten zelfs terug en bij twee bleef het min of meer gelijk. Daardoor hoefden deze zes niet eens extra docenten aan te stellen om hun docent-studentratio te verbeteren.

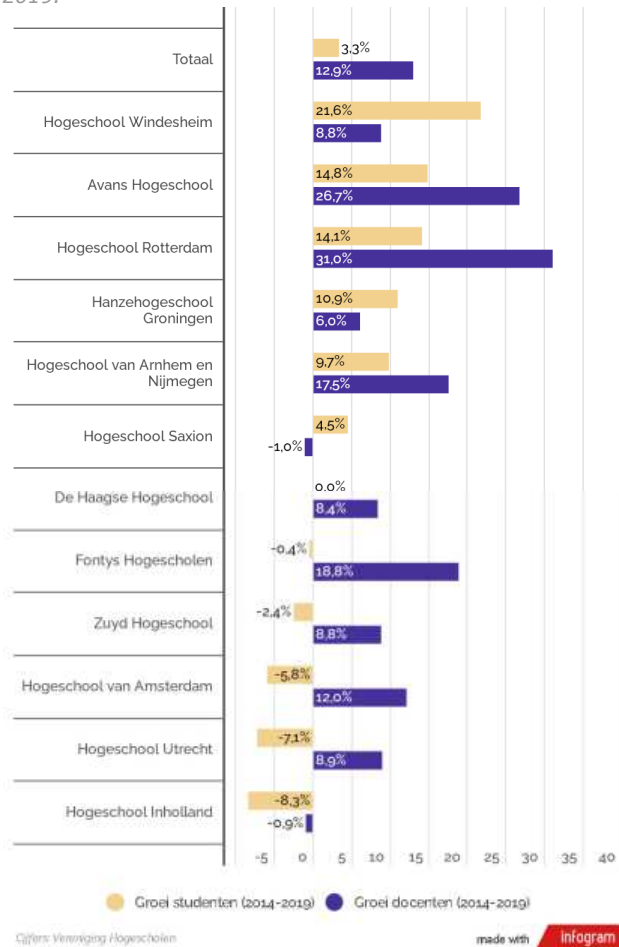
Van de zes hogescholen die wel groeiden, lukte het maar de helft genoeg nieuwe docenten aan te stellen om de docent-studentverhouding te verbeteren. Bij Hogeschool Windesheim waar het aantal studenten met 21,5 procent het snelst groeit, stijgt het aantal studenten per docent zelfs met bijna 10 procent. Bij Saxion nam het aantal docenten af terwijl de studentenaantallen groeiden, daardoor steeg het aantal studenten per docent met bijna 8 procent.

(Lees verder onder de infographic)

Minder studenten per docent op hogescholen

Anders dan universiteiten lukte het de meeste hogescholen wel om de docent-studentratio te laten dalen. Het aantal docenten nam met bijna 13 procent toe, terwijl het aantal studenten met 3,3 procent steeg.

Bekijk hieronder hoe het aantal studenten (beige) en docenten (paars) per hogeschool toenam in de periode 2014-2019.



◆◆◆

Het onderwijs is dus eerder massaler en onpersoonlijker geworden dan kleinschaliger en intensiever en dat hadden de politici die de basisbeurs opofferden om de kwaliteit van het onderwijs te verbeteren kunnen zien aankomen. De commissie-Veerman die in 2010 aandrong op extra investeringen in het hoger onderwijs, adviseerde namelijk ook de studentgebonden financiering af te bouwen. Dat systeem 'zet aan tot het binnenhalen van zoveel mogelijk studenten en brengt instellingen ertoe studenten te verleiden met modieuze studierichtingen en voorrang te geven aan kwantiteit boven kwaliteit,' betoogde de denktank.

'Het financieringssysteem zit heel geniepig in elkaar,' vindt de Leidse historicus Pieter Slaman, auteur van *In de regel vrij, 100 jaar politiek rond onderwijs, cultuur en wetenschap* dat bij het honderdjarig bestaan van het ministerie van Onderwijs in 2018 verscheen. 'Sinds de jaren tachtig wordt het geld in het hoger onderwijs verdeeld op basis van het aantal studenten en het aantal diploma's. Maar het budget ligt van tevoren vast, dus als je concurrent groeit moet je mee groeien. Als je dat niet doet dalen je inkomsten. Stilstand is achteruitgang in een groeiende markt waarin je om een gelijkblijvende pot met geld concurreert.'

Neerwaartse spiraal

De moordende concurrentie die daardoor is ontstaan zorgt ervoor dat het aantal studenten jaar op jaar groeit. Het onderwijsbudget groeit ook, maar onvoldoende om het bedrag dat universiteiten en hogescholen per student ontvangen op peil te houden. Om te voorkomen dat hun inkomsten dalen, moeten instellingen nog meer studenten werven en wordt het budget over nog meer studenten uitgesmeerd.

Om deze neerwaartse spiraal te doorbreken adviseerde de commissie-Veerman de studentgebonden financiering geleidelijk te vervangen door bekostiging van onderwijsprestaties. In 2012 werd daar met de invoering van prestatieafspraken een begin mee gemaakt. Maar universiteiten en hogescholen vonden het

experiment waarbij ze na vier jaar werden afgerekend op zaken als verbetering van het studierendement of het aantal contacturen, absoluut niet voor herhaling vatbaar.

'Ze vonden dat ze veel te veel verantwoording moesten afleggen. De discussies gingen altijd over te veel overheidscontrole,' weet Stefan Wirken uit de tijd dat hij LSVb-voorzitter was. 'De instellingen wilden meer vertrouwen van de overheid. Daarom is ook niet van tevoren vastgelegd waaraan het basisbeursgeld moet worden besteed. Dat geld had natuurlijk wel geoormerkt moeten worden. Je had bijvoorbeeld kunnen afspreken dat er alleen extra docenten aangenomen mochten worden.'

♦♦♦

Exit prestatieafspraken, de basisbeursmiljoenen worden net als de rest van het onderwijsbudget verdeeld op basis van de studentenaantallen. De moordende concurrentiestrijd waar de commissie-Veerman een eind aan wilde maken, gaat dus gewoon door. In die strijd winnen de universiteiten terrein op de hogescholen. Ze weten zo langzamerhand bijna alle vwo'ers naar zich toe te halen.

In de jaren negentig was het hbo voor praktisch ingestelde vwo'ers nog een aantrekkelijk alternatief voor een universitaire studie. Halverwege de jaren negentig bestond de hbo-instroom nog voor 20 procent uit vwo'ers, in 2010 was dat gedaald naar 10 procent en vorig jaar had nog maar 6,9 procent van de hbo-eerstejaars een vwo-diploma. Dankzij de associate degrees, de nieuwe tweejarige opleidingen voor mbo'ers, weten hogescholen dat verlies enigszins te compenseren.



Pieter Slaman: 'We smeren de pot met geld over steeds meer studenten uit, daarmee zijn we het onderwijs juist aan het uithollen'

Prestatieafspraken

Universiteiten en hogescholen maakten in 2012 prestatieafspraken met het ministerie van Onderwijs over terugbrengen van de studieuitval, meer contacturen voor eerstejaars, deelname aan honourstrajecten, verhoging van het opleidingsniveau van docenten en het terugdringen van de overhead.

Instellingen bepaalden zelf hoe hoog ze daarbij de lat wilden leggen. De minister kon 7 procent van het onderwijsbudget van een instelling inhouden als na vier jaar de afgesproken prestaties niet waren gehaald.

De universiteiten maakten hun beloften redelijk waar, maar 30 van de 36 hogescholen haalden de afspraken over het verbeteren van het studiesucces niet. Zes hogescholen kregen uiteindelijk een onvoldoende van de reviewcommissie die de eindresultaten beoordeelde. Na veel getouwtrek waarbij een hogeschool zelfs met een rechtszaak dreigde, halveerde minister Bussemaker de boete van de zes. Omdat ze niet wilde dat studenten de dupe zouden worden van de budgetkorting, luidde haar verklaring.

Internationals

De studentengroei bij de universiteiten is maar voor een klein deel te danken aan het binnenhalen van meer vwo'ers. 'De groeispurt van de laatste jaren komt vooral door de vlucht die de internationalisering heeft genomen,' stelt Slaman. De cijfers geven hem gelijk. De strijd om de student heeft zich naar het buitenland verplaatst. Sinds 2002 is het aantal internationale studenten bijna vertienvoudigd en elk jaar neemt de internationale instroom weer met zo'n 15 procent toe. Rond 2010 leek de groeicurve af te vlakken, maar sinds 2014 is het aantal buitenlandse studenten aan een nieuwe spurt begonnen die ondanks de corona-epidemie dit studiejaar doorgaat.

In 2019 stonden er bij de universiteiten ruim 62.000 internationale studenten ingeschreven, een verdubbeling ten op zichten van 2014, het jaar voordat de basisbeurs werd afgeschaft. Eén op de vijf universitaire studenten komt nu uit het buitenland en 70 procent van de internationals komt uit een EU-land. Die studenten tellen gewoon mee bij het verdelen van het onderwijsbudget en de basisbeursmiljoenen.

Bij de hogescholen groeit het aantal internationale studenten veel langzamer. Daar stonden in 2019 bijna 32.000 buitenlandse studenten ingeschreven, 7 procent van het totaal. Dit studiejaar daalde de instroom uit het buitenland er voor het eerst in vijf jaar. Niet dat hogescholen niet vechten om elke student. Maar het is voor hen lastiger om zich te profileren op de internationale markt dan voor universiteiten die in de internationale rankings allemaal bij de beste 250 universiteiten ter wereld staan.

Dankzij hun steeds uitgebreidere Engelstalige opleidingsaanbod en met hulp van commerciële recruiters die op listige manieren nieuwe markten weten aan te boren blazen Nederlandse universiteiten inmiddels een aardig toontje mee op de internationale markt, waar Angelsaksische landen als de VS, Australië en het Verenigd Koninkrijk tot nu toe de dienst uitmaken. Dat presenteren de universiteiten graag als bewijs van de kwaliteit van hun onderwijs, maar in werkelijkheid maakt de toestroom uit het buitenland de spoeling alleen maar dunner. 'We smeren de pot met geld over steeds meer studenten uit, daarmee zijn we het onderwijs juist aan het uithollen,' stelt Slaman.

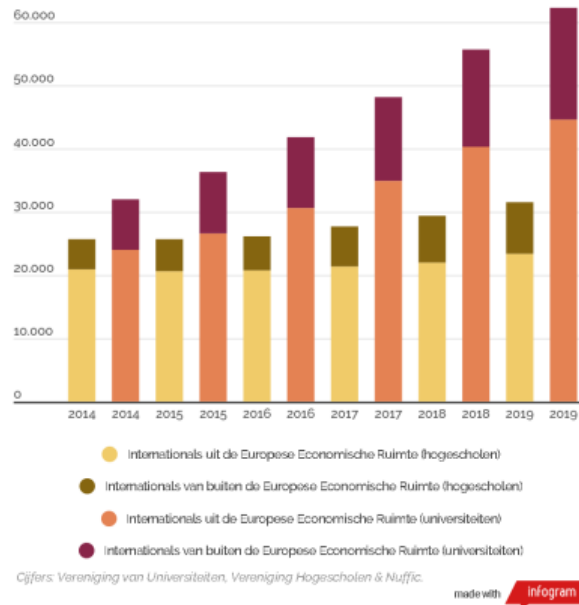
(Lees verder onder de infographic)

Aantal internationale studenten groeit explosief

Het aantal buitenlandse studenten dat een bachelor of master volgt aan een Nederlandse universiteit is in vijf jaar verdubbeld. In 2014 stonden er nog 32.000 internationale studenten ingeschreven, in 2019 waren het er ruim 62.000. Bij hogescholen groeide het aantal internationals in dezelfde periode met 22 procent van bijna 26.000 naar 31.500.

Bijna driekwart van de internationale studenten komt uit een EER-land (De EU plus Noorwegen, IJsland en Liechtenstein). Studenten uit die landen betalen hetzelfde collegegeld als Nederlandse studenten en universiteiten en hogescholen krijgen voor deze studenten dezelfde overheidssubsidie. Studenten van buiten de EER betalen het zogenoemde instellingscollegegeld dat kan oplopen tot 25.000 euro per jaar.

Bekijk hieronder de groei van het aantal internationale studenten bij hogescholen en universiteiten. Als je met je muis over de balkjes gaat staat het absolute aantal EER-studenten (onderin) en niet-EER-studenten (bovenin), tussen haakjes het aandeel dat zij vormen van het totaal aantal ingeschreven studenten bij hogescholen/universiteiten



◆◆◆

Het is extra wrang dat de basisbeursmiljoenen die bedoeld waren om die uitholling tot staan te brengen, worden ingezet voor het ontwikkelen van Engelstalige programma's waarmee nog meer buitenlandse studenten gewonnen kunnen worden. Want [de UvA is niet de enige universiteit die de voorinvesteringen heeft gebruikt voor het opstarten van een dure, kleinschalige opleiding](#) als Politics, Psychology, Law & Economics.

De VU kwam al snel na de start met een tegenhanger van PPLE, de kleinschalige en intensieve opleiding Philosophy, Politics & Economics (PPE) en de Universiteit Twente pompte een deel van de voorinvesteringen in het University College voor Technology, Liberal Arts & Sciences, afgekort Atlas. De Rijksuniversiteit Groningen reserveerde 5 miljoen euro van de voorinvesteringen voor het ontwikkelen van nieuwe Engelstalige masterprogramma's en de Radboud Universiteit stak een paar miljoen van de voorinvesteringen in 'internationalisering, masterinstroom en beurzen'.

En het blijft natuurlijk niet bij de aanloopkosten. Om de binnengehaalde buitenlandse studenten van onderwijs te voorzien, zijn niet alleen extra docenten nodig, maar ook nieuwe, grotere collegezalen, massa's studiewerkplekken en niet te vergeten, studentenkamers. Daarbij komen de basisbeursmiljoenen natuurlijk goed van pas.

Grenzeloze markt

Historicus Pieter Slaman ziet het met toenemende bezorgdheid aan. 'Toen het financieringssysteem werd bedacht concurreerden de universiteiten nog op een afgebakende markt. Door de invoering van het bachelor/master-systeem is de buitenlandse markt open gegooid en daar zitten geen grenzen aan. Waar houdt het op?'

'Bij het afschaffen van de basisbeurs is tegen studenten gezegd: je krijgt er beter onderwijs voor terug. Dat is een mooi frame, maar in de vijf jaar die we besteden aan discussies over of dat geld wel goed wordt besteed, zijn er weer tienduizenden studenten bijgekomen en is het onderwijs verder uitgehold. Het zou helpen als universiteiten stoppen met de grootschalige werving van internationale studenten. Maar ik durf onze rector niet te adviseren om hier als eerste mee te beginnen, want dan gaat de universiteit onderuit in de concurrentieslag.'

Met medewerking van Altan Erdogan, Laura ter Steege en Henk Strikkers.

Dit verhaal is het vijfde deel van een serie die mede mogelijk is gemaakt door het Stimuleringsfonds voor de Journalistiek en verschillende redacties bij hogescholen en universiteiten in Nederland.

Lees aanstaande woensdag 17 februari op onze site: 'Studenten die meebeslissen over basisbeursmiljoenen, het was een prachtige theorie'.

- 1. Op zoek naar miljoenen, verstoort tussen belofte en praktijk**
- 2. Zo verdampen de honderden miljoenen van de basisbeurs**
- 3. Zo sneuvelde jouw basisbeurs**
- 4. Extra docenten die na een jaar weer verdwenen, en 5 miljoen voor 400 studieplekken; hoe de voorinvesteringen mislukten**

Bron: <https://www.folia.nl/actueel/143524/aantal-internationale-studenten-verdubbelt-in-vijf-jaar-hoe-de-basisbeursmiljoenen-verdampen>

Lees ook: [Hoe de UvA in de jacht op de internationale student de grenzen opzoekt](#)

Dit ga je lezen

- In samenwerking met OnCampus biedt de UvA voorbereidingsjaren aan voor internationale studenten die nog niet aan het toelatingsniveau voldoen.
- Als enige Nederlandse universiteit doet de UvA dat ook voor studies met een numerus fixus of selectie.
- Volgens een commissie die onderzoek deed naar voorbereidende jaren 'wringt' dat.
- De UvA moet een truc toepassen om voor studenten in sommige voorbereidende jaren een verblijfsvergunning te krijgen.
- Volgens de Immigratie- & Naturalisatiedienst (IND) is het foefje dat de UvA toepast 'niet de bedoeling'.

Link: <https://www.folia.nl/actueel/140134/hoe-de-uva-in-de-jacht-op-de-internationale-student-de-grenzen-opzoekt>

UU wil wel meer internationale studenten, maar niet zoveel mogelijk[Achtergrond](#)

Oriëntatiedag voor internationale studenten in 2017. Foto: Bart Weerdenburg

Internationaliseren gaat met horten en stoten, merken veel Nederlandse universiteiten. In Utrecht valt dat mee, denkt collegevoorzitter Anton Pijpers. De stroom buitenlandse studenten naar de UU kwam laat op gang en is nog steeds relatief beperkt. Een nadeel met een voordeel: "Groeistuipe zijn uitgebleven."

Door [Xander Bronkhorst](#)

18/05/2018

Eindelijk hebben hogescholen en universiteiten dan hun becomment van de ontembare drang buitenlandse studenten te trekken met Engelstalige opleidingen. Zo reageerden sommige criticasters op de eerste mediaberichten over de internationaliseringsagenda die de Vereniging Hogescholen en de vereniging van universiteiten VSNU deze week publiceerden. De onderwijsinstellingen vroegen daarin onder meer studentenstops te mogen invoeren voor Engelstalige opleidingen.

Bij nadere lezing van het rapport bleken de zaken [toch wat genuanceerder](#) te liggen. De onderwijsinstellingen willen maar wat graag verder internationaliseren, in het belang van hun studenten, van de samenleving, van de economie, en ja ook van hun eigen concurrentiepositie. Ze zetten niet zozeer in op minder internationale studenten, maar wel op meer mogelijkheden om bij te sturen waar internationalisering tot problemen leidt.

Want bij sommige opleidingen keert de wal inderdaad het schip. Zo zijn universiteiten als Maastricht en Groningen minder blij met een soms wel erg eenzijdige (Duitse) instroom. En in Amsterdam zijn er dit jaar [voor het eerst meer aanmeldingen uit het buitenland](#) dan uit Nederland. Het zijn ontwikkelingen die leiden tot allerlei vragen over de kwaliteit van het onderwijs en de toegankelijkheid daarvan voor Nederlandse studenten.

"Wij blijven als universiteiten internationalisering belangrijk vinden", zegt de UU-collegevoorzitter Anton Pijpers. "Maar het moet niet de verkeerde kant opschieten." Pijpers denkt dat de UU zelf wat internationalisering betreft "op de goede weg is". Een interview.



Foto: Ed van Rijnswijk

Volgens de UU-voorzitter zijn Utrechtse opleidingen tot nu toe gevrijwaard gebleven van ongewenste effecten van internationalisering. Deels is dat te danken aan het feit dat Utrecht als een van de laatste Nederlandse universiteiten ging inzetten op het werven van internationale studenten. Nog steeds staat de UU onderaan lijstjes als het gaat om het percentage van studenten van over de grens. Volgens cijfers van de VSNU was in 2016 7,3 procent van de ingeschreven studenten bij de UU niet afkomstig uit Nederland. Bij andere universiteiten is dat gemiddeld 16 procent. "Dat nadeel is een voordeel geworden; groeistuipe zijn uitgebleven. We kunnen bovendien leren van hoe het elders gaat."

Daarnaast wijst Pijpers erop dat de UU geen groeistrategie hanteert voor de UU als geheel. Daarmee wil hij aangeven dat de universiteit het werven van internationale studenten niet ziet als een middel om het Utrechtse marktaandeel te behouden of te vergroten. Volgens hem is het streven naar méér Utrechtse studenten een heilloze weg, zeker gezien het feit dat de inkomsten per Nederlandse en EU-student al jaren afnemen en alom als onvoldoende worden beschouwd. "We hebben 31.000 studenten en dat is genoeg. Het verlies aan marktaandeel accepteren we. Wij gaan niet voor kwantiteit, dat hebben we nog nooit gedaan."

Maar de UU wil toch wel méér internationale studenten? Dat was een belangrijk uitgangspunt bij de mastervernieuwing en het staat ook in het Strategisch Plan ...

"Jawel, we vinden de internationale instroom nu nog te klein. We willen graag een *international classroom*, omdat de inbreng vanuit verschillende culturen het onderwijs kan verdiepen. Op dit moment zijn er bij de meeste opleidingen nog te weinig studenten uit andere landen. Maar we richten ons op kwaliteit. We doen dus wel aan internationale marketing, maar we kijken daarbij niet naar de grote aantallen, maar naar geschikte studenten."

Toch kan het snel gaan, vorig jaar groeide de internationale studentenpopulatie in Utrecht met 45 procent. Wat is het einddoel?

"Voorlopig gaat het niet om heel veel studenten en vinden we het dus ook nog niet voldoende. In het Strategisch Plan noemen we een percentage van gemiddeld 10 procent internationale studenten per opleiding in 2020, dat is relatief bescheiden. Bovendien mikken we vooral op meer internationale studenten voor onze Engelstalige masteropleidingen. Voor die opleidingen is er een selectieprocedure. We zijn dus niet verplicht iedereen die zich aanmeldt ook toe te laten."

Maar veel van die selectieve Utrechtse masteropleidingen willen nu nog graag méér internationale studenten, zegt u. Daardoor kunnen studenten met een bachelordiploma van de UU wel vaker buiten de boot gaan vallen ...

"Dat is nu nog niet aan de hand, maar dat zou kunnen gebeuren. Het is in ieder geval niet langer vanzelfsprekend dat een UU-student met een zesje een plek in de Utrechtse master van zijn of haar keuze kan opeisen. Maar we hebben als Nederlandse universiteiten wel een vangnetstructuur opgezet. Een student moet altijd ergens in Nederland toegang kunnen krijgen tot een master in zijn vakgebied."

In de samenleving en in de politiek lijkt er steeds meer weerstand te bestaan tegen de verengelsing van de universitaire opleidingen. Hoe kijkt u daar tegenaan?

"In Utrecht gaan we zeker niet helemaal over op het Engels. Onze universiteit heeft een gedragscode opgesteld waarbij het uitgangspunt is dat de bachelorstudies in principe Nederlandstalig zijn en de masteropleidingen Engelstalig. Dat is een evenwichtige aanpak waarvan de minister in de Tweede Kamer heeft gezegd dat andere universiteiten die als voorbeeld zouden kunnen nemen."

Toch komen er waarschijnlijk twee nieuwe Engelstalige bacheloropleidingen in de bèta- en medische hoek bij ...

"Dat zijn opleidingen die naast de Nederlandstalige opleidingen komen te staan. Nederlandse studenten blijven de keuze houden om opleidingen in het Nederlands te gaan volgen. Dat is overigens ook een uitgangspunt in de internationaliseringsagenda. In Utrecht hebben we nu een beperkt aantal bacheloropleidingen die we alleen in het Engels aanbieden. We gaan niet investeren in uitbreiding van dat aantal, tenzij er bijzondere redenen zijn om een Engelstalige opleiding te starten vanwege de specifieke internationale oriëntatie. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe opleiding Global Sustainability Studies."

Ik denk dat vrij goed gaat met de Engelse taalvaardigheid van studenten en docenten

Op de vraag wat Pijpers vindt van de veelgehoorde klacht dat de gebrekkige Engelse taalvaardigheid van studenten en docenten tot slechter onderwijs leidt, antwoordt de UU-voorzitter in lijn met wat de internationaliseringsagenda daarover meldt. Studenten zijn in meerderheid niet ontevreden over het Engelstalige onderwijs, zo blijkt onder meer uit de Nationale Studenten Enquête (NSE). Pijpers: "Ik denk dat het vrij goed gaat."

De collegevoorzitter wijst er bovendien op dat studenten en docenten goede ondersteuning krijgen. "Er zijn mogelijkheden om goedkope of gratis cursussen te volgen. We kijken ook nadrukkelijk hoe we het ondersteunend personeel kunnen helpen. Van medewerkers die verantwoordelijk zijn voor formele, juridische of openbare teksten verwachten we nu dat ze die ook in het Engels gaan schrijven."

Voor het overige is Pijpers niet van zins zich te laten verleiden tot principiële discussies over Engels versus Nederlands of uitgesproken standpunten. "Ik bekijk het graag pragmatisch. In de meeste gevallen komen mensen er samen prima uit. Laatst had ik een gesprek met een aantal hoogleraren waarvan er één wel Nederlands verstond, maar liever Engels sprak. Nou prima. Als het helemaal in het Engels had gemoeten, had dat ook gekund. Zo kijk ik ook naar de taal van de medezeggenschapsraden. Op den duur moet je daar misschien iets over afspreken. Maar op dit moment is het nog niet zo dat er heel veel internationale studenten of stafleden zich daarvoor aanmelden."

De universiteit is geen huisvester

Wat Pijpers meer zorgen baart, is de huisvesting van de internationale studenten. De Utrechtse kamermarkt is voor Nederlandse studenten al problematisch, laat staan voor studenten van ver weg. Deze week maakte de UU bekend extra budget van maximaal 280.000 euro vrij te maken om onder andere het aantal shortstay-kamers dat bij huisvesters zoals de SSH wordt gereserveerd – vorig jaar zo'n 770 – uit te breiden. In de stad Utrecht en in buurgemeenten wordt gezocht naar beschikbare woonruimte. Ook zijn er afspreken met hostelketen StayOK. "Maar we weten nu al dat het niet voldoende zal zijn", beseft Pijpers.

Universiteiten krijgen vaak het verwijt dat ze studenten lokken zonder dat er onderdak beschikbaar is. Wat vindt u daarvan?

"Ten eerste: wij gaan in de werving dus voor kwaliteit, niet voor kwantiteit. Ten tweede: wij zijn geen huisvester. Natuurlijk voelen we wel een morele verantwoordelijkheid. De vraag is waar die ophoudt. Wij proberen voor zoveel mogelijk kamers te zorgen, maar de markt in Utrecht is ontzettend moeilijk. Tegelijkertijd doen we er alles aan om studenten goed en eerlijk voor te lichten over de Utrechtse situatie. Als je dan nog hierheen komt, zonder enige voorbereiding ... Of als je per se in de stad Utrecht wilt wonen ... Dan is er ook ergens een grens. Overigens vindt uiteindelijk bijna iedereen een plek. Wij kennen ook nauwelijks voorbeelden van studenten die zijn gestopt met hun studie in Utrecht puur vanwege frustratie over de huisvestingssituatie."

Hoeveel internationale studenten er volgend jaar in Utrecht komen studeren is nog ongewis. De aanmeldcijfers laten een stijging zien, maar worden nog niet bekend gemaakt. Pippers: "Die cijfers zijn erg onbetrouwbaar. Er is steeds meer strategisch aanmeldgedrag. Sommige studenten proberen het gewoon bij acht universiteiten."

Link: <https://www.dub.uu.nl/nl/achtergrond/uu-wil-wel-meer-internationale-studenten-maar-niet-zoveel-mogelijk>

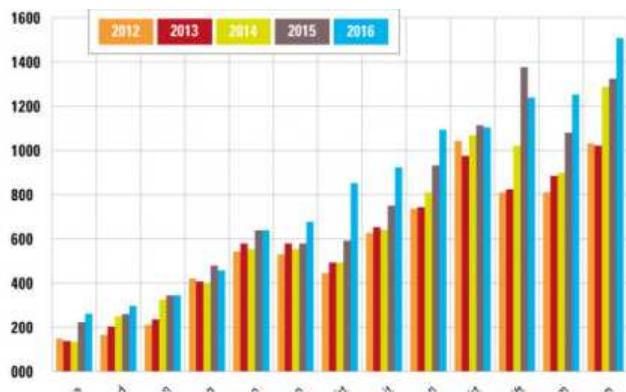
Sterke groei internationale masterstudenten UU

[Plussen en minnen](#)

De Universiteit Utrecht heeft nog altijd minder internationale masterstudenten dan de meeste andere universiteiten, maar er is dit jaar wel een inhaalslag gemaakt. Met een groei van 45 procent is Utrecht één van de grote stijgers.

Door [HOP](#)

13/02/2017



De Universiteit Utrecht heeft nog altijd minder internationale masterstudenten dan de meeste andere universiteiten, maar er is dit jaar wel een inhaalslag gemaakt. Met een groei van 45 procent is Utrecht één van de grote stijgers.

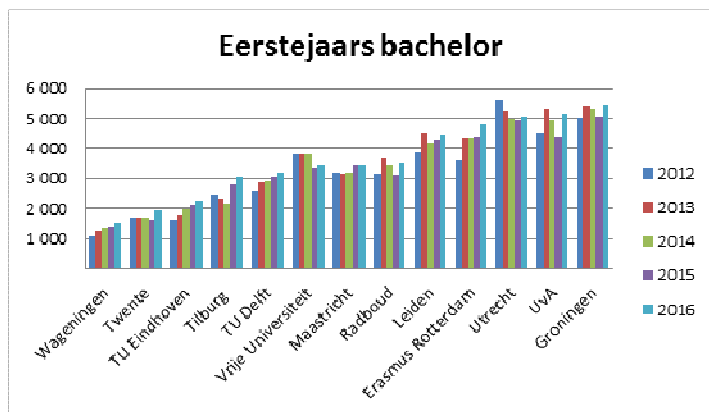
Uit de jaarlijkse cijfers van de Vereniging Samenwerkende Nederlandse Universiteiten (VSNU) blijkt dat de meeste internationale masterstudenten kiezen voor Amsterdam, Rotterdam en Delft. Zo trekt Amsterdam 1500 eerstejaars masterstudenten uit het buitenland. In dit schema zijn dat voor Utrecht 850 studenten. Hierin zijn alle studenten opgenomen die zich voor het eerst hebben opgegeven voor het Nederlands hoger onderwijs. Hier zitten ook Nederlanders bij die de bachelor in het buitenland gedaan hebben. Uit de cijfers van Utrecht is de instroom van internationale masterstudenten 786.

In het rijtje van universiteiten komt de UU op de zevende plaats. Opvallend is de groei van internationale masterstudenten. Landelijk gezien is de groei van internationale studenten in het bachelor- en masteronderwijs 17,8 procent. Bij de UU is dat 45 procent, waarbij de stijging bij de master (58 procent) veel hoger is dan bij de bachelor (13 procent).

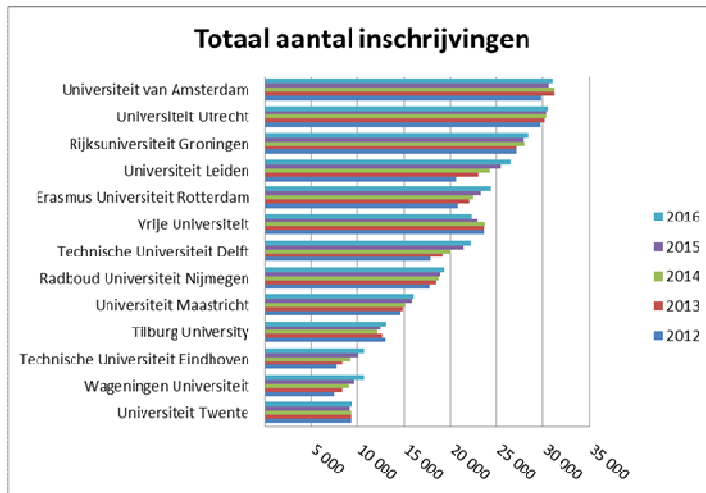
Internationalisering is een hot item op de universiteit. In het academisch jaar 2015-2016 was [ook al een groeiende belangstelling vanuit het buitenland](#) te zien. Het afgelopen jaar is meer geld gestopt in de werving van internationale studenten. Ook is besloten om praktisch [alle masters in het Engels](#) te geven.

Van de instroom uit het buitenland komt de grootste groep uit Griekenland. Ook studenten uit Engeland, Amerika en Ierland weten de weg naar de UU te vinden.

Uit de landelijke cijfers blijkt verder dat Groningen opnieuw de meeste eerstejaars bachelor heeft aangetrokken met 5.500 studenten. Slechts twee andere universiteiten komen daarbij in de buurt met meer dan 5000 eerstejaars: de Universiteit van Amsterdam en de Universiteit Utrecht. Het totaal aantal eerstejaars voor de bachelor is 47.316.



Als je kijkt naar het totaal aantal studenten per universiteit, dan staat de UU op een tweede plaats na de UvA en de RUG.



De universiteitenvereniging VSNU maakt vreemd genoeg niet bekend hoeveel masterstudenten de universiteiten tellen. In totaal staan er 100.000 masterstudenten ingeschreven.

Link: <http://www.dub.uu.nl/nl/plussen-en-minnen/2017/02/13/sterke-groei-internationale-masterstudenten-uu.html>



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



Column

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

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

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

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

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

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

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

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

Bron:

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

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

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

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

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

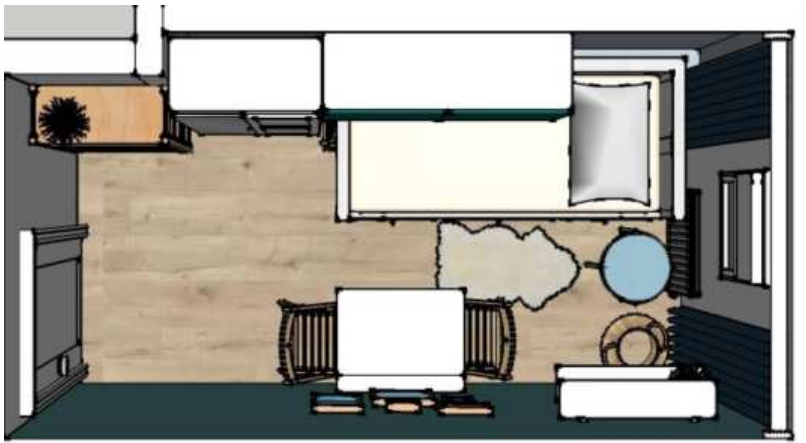
Op basis van het huidige puntensysteem levert dit zo'n 90 WWS-punten op, waarvan **87,5% afkomstig** is uit de minimale WOZ-waarde van €40.000; de bijbehorende huur mag dan zelfs €435,79 bedragen; **€108,95/m²**.



Foto: Nederwoon



Je kunt er zo in!



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

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



Zo vind je een studentenkamer in Nederland als buitenlandse student

15-11-2018

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

Accommodate

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

Schrijf je in op ROOM.nl

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

Instemmingen

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

Direct offers

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

Facebook pages

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

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

Ik ben Accommodate-huurder, heb ik een campuscontract?

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

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

Bron: www.duwo.nl

Huurcontract Accommodate voor master, bachelor, exchange en PhD studenten



Partijen:

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

verder: huurder, die bij aanvang van de huur de hoedanigheid bezit van Student, of Promovendus

tezamen ook te noemen: partijen,

Overwegen:

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

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

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

en komen overeen als volgt:

1 Huur en verhuur, het gehuurde, bestemming

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

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

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

2 Duur en aanvang van de overeenkomst

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





Partijen zijn niet gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen.

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

3 Levering van diensten en goederen

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

4 Voorwaarden

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

5 Woonplaatskeuze

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

6 Slotbepaling

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

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op ...

Huurder

Verhuurder



• 2020 - uitrui woningen SSH en Bo-ex

20201023 [adviesverzoek](#) → [mail](#) | [AD](#) | [Duic](#)
 20201113 [reactie op adviesverzoek](#) → [mail](#) wb-BokS | [lijsten SSH en Bo-ex](#)
 20201119 [advies BokS-SSH](#)
 20201201 [reactie op advies](#) → [mail](#) SSH-BokS
 20201212 [ongevraagd advies](#) BokS-SSH
 20201218 [reactie op ongevroegd advies](#) → [mail](#) SSH-BokS

• 2021 - toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex (vaste bestaande contracten worden niet gerespecteerd) NEW

20210426 [adviesverzoek](#) → [mail](#)
 20210517 [reactie op adviesverzoek](#) | [portefeuille strategie 2020-2030](#) | [reactie op adviesverzoek 'invoering jongerencontract'](#) → [mail](#) wb-BokS
 20210609 [advies BokS-SSH](#)
 - de zinsnede "Wanneer de huurder met jongerencontract verhuist volgt er een nieuwe huurder met campuscontract" (3e-route); duidelijk inbreng van BokS-bestuur, zie reactie SSH
 → BokS-bestuur realiseert zich niet, dat 'jongerenwoning' altijd 'jongerenwoning' blijft en dat dus 'jongerenwoning' slechts incidenteel met 'campuscontract' kan worden verhuurd.
 - andere passage "voorrang bij doorverhuizen. Dit heeft de SSH eerder gedaan bij huurders op de Cambridgelaan die met Short Stay huurders kwamen te wonen toen de SSH campuscontract eenheden omzette naar Short Stay eenheden. Na het vertrek van de eerste huurder kregen de resterende huurders indertijd extra wachttijd en daarmee de mogelijkheid op korte termijn een nieuwe woning te vinden." (2e-route)
 → SSH is hier illegaal 'campuswoningen' als 'short stay-woningen' gaan verhuren.
 20210624 [reactie op advies](#) → [mail](#) SSH-BokS
 extract SSH.BokS-stukken "uitrui woningen SSH en Bo-ex" en "toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex" (onrust) → [extract SSH.BokS](#)
 ↓
 kranten:
 - 20201014 [AD/UN](#) "Leuk hoor al die peperdure flats zonder rasechte Rotterdammers" (SSH begon 'direct met het versturen van oprotbrieven')
 - 20210611 [Rondom Utrecht](#) "Woningruil tussen Bo-ex en SSH"
 - 20210611 [UtrechtshNieuws.nl](#) "Groen Links wil voortbestaan van veertien Utrechtse woongroepen beschermen"
 - 20210615 [AD/UN](#) "Utrechtse woongroepen ten einde raad: SSH wil studentenhuizen maken van hun woningen"
 - 20210615 [Duic](#) "Onrust bij Utrechtse woongroepen sinds overname SSH; straks alleen nog plek voor studenten"
 - 20210619 [AD/UN](#) "SSH draait met nieuwe, kortlopende contracten de Utrechtse woongroepen de nek om"
 - 20210716 brief aan GemeenteRaad [1](#) | [2](#) | [3](#) "Woongroepen SSH"
 Passage: "SSH ziet dit niet als reden om de informele manier van coöptatie voort te zetten. Het gaat hier om een vorm van coöptatie buiten (de wachtlijsten van) Woningnet om. Uitgangspunt van SSH is dat studentenwoningen en kamers, een sociaal en schaars goed, zo eerlijk mogelijk worden toegewezen aan woningzoekenden en dus worden toegewezen op basis van inschrijftijd. Hetgeen aansluit bij onze gemeentelijke uitgangspunten."
 ↓
 Opmerkelijk deze passage van het Utrechtse College daar zij weet, dat SSH alle woningen buiten Woningnet om zelf wil gaan toewijzen; valse feiten presenteren.
 Minder kansrijke woningzoekenden zowel buiten- als uitsluiten (verhuurder wil zelf gaan bepalen wie, waar voor hoelang mag wonen) maken deel uit van dit SSH-beleid.
 Voortsurend woonskerheid blijven aantasten (koop breekt geen huur, maar simpele beleidswijziging breekt in ogen verhuurder huurbescherming volledig af).
 - 20210718 [Duic](#) "Zorgen van twaalf woongroepen die in handen van SSH zijn gevallen nog niet weggelaten"
 - 20210719 [AD/UN](#) "Utrechtse woongroepen bijten in het stof: nieuwe bewoner moet student van wachtlijst zijn"
 - 20210720 nieuwsbericht BokS: [NL](#) | [UK](#)

↓

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

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

19.11.2020 (reactie BokS) "BokS wil de SSH erop wijzen dat huidige Bo-Ex huurders nooit als tweederangs huurders mogen worden behandeld, ook al zouden ze niet direct in de primaire doelgroep van de SSH vallen. Daarbij is het essentieel dat de contracten van de zittende huurders (zowel van Bo-Ex als SSH-huurders) te allen tijde worden gerespecteerd, ook als de verhuurder of de mede-huurders van een complex veranderen." "Wel benadrukken we nogmaals dat de over te dragen huurders op geen enkele manier benadeeld mogen worden door de ruil. Dit betreft met name het respecteren van bestaande contracten"

1.12.2020 (reactie SSH)

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

22.4.2021 (nieuwe aanvraag SSH)

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

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

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



Utrecht, 22 oktober 2020

Betreft: Adviesaanvraag uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen

Beste leden van het BoKS-bestuur,

In 2017 heeft de SSH haar huidige strategisch voorraadbeleid (SVB) opgesteld. Hierover heeft BoKS destijds een advies uitgebracht. In dit beleidsdocument is naast algemene uitgangspunten een strategie vastgesteld voor onze niet-doelgroepwoningen (woningen die worden toegewezen via Woningnet en niet zijn gelabeld voor starters). In het SVB staat hierover:

'Van woningen die niet geschikt zijn voor verhuur aan een van onze doelgroepen onderzoeken we of verkoop of ruil met andere woningcorporaties op termijn mogelijk is. Dit gaat om 418 woningen'. (Strategische keuzes 3)

We vragen jullie om een advies over de uitvoering van dit in het SVB geformuleerd voornemen, namelijk het ruilen van (een deel van) deze 'woningnet'-woningen met onze collega-corporatie Bo-Ex voor studenteneenheden.

Dit voornemen is na het vaststellen van het SVB op een aantal momenten onderwerp van overleg geweest met jullie. Voor het laatst was dit het geval bij de discussie over het verhuren van onze kleine zelfstandige woningen met een jongerencontract (waarover BoKS eveneens heeft geadviseerd). Wij hebben bij deze discussie gemeld dat we oriënterende gesprekken voerden met Utrechtse collega-corporaties. We hebben toen nog niet concreet benoemd op welke eenheden deze gesprekken betrekking hadden (om onrust onder de bewoners van de betreffende complexen op een moment dat het welslagen van een mogelijke uitruil nog onzeker was, te voorkomen). De afgelopen periode hebben we een uitvoerig proces doorlopen met onze collega Bo-Ex. Dit heeft geleid tot het gezamenlijke voornemen om tot een uitruil van bezit te komen. De SSH verkoopt complexen met zelfstandige, via Woningnet verhuurde woningen aan Bo-Ex en koopt tegelijkertijd complexen met (overwegend) onzelfstandige studentenwoningen terug. De transactie heeft dus geen invloed op de beschikbaarheid van woningen (in beide categorieën) in Utrecht, maar is bedoeld om de verhuur en het beheer van de woningen onder te brengen waar daarvoor de meeste expertise aanwezig is.

Overwegingen

Bij de besluitvorming over de transactie spelen voor de SSH drie overwegingen een rol.

1. In het Ondernemingsplan 2020-2024 maken we een heldere keuze voor onze doelgroepen. In essentie komt deze keuze erop neer dat de SSH woonruimte verhuurt aan studenten en dat andere activiteiten daarvan zijn afgeleid. Naast studentenhuisvesting biedt de SSH (alleen in Utrecht) startershuisvesting aan ten behoeve van de doorstroming van studenten. Ook dit doen we om de beschikbaarheid van woonruimte voor studenten te vergroten. De doorstroming wordt verder bevorderd door kleine zelfstandige eenheden te verhuren met

een jongerencontract. De genoemde 'woningnet'-woningen zijn niet gelabeld voor studenten en vervullen ook geen rol in de doorstroming van studenten naar vervolghuisvesting. We hebben een afweging gemaakt of deze woningen kunnen worden verhuurd met een jongerenlabel (een mogelijkheid die de Huisvestingsverordening biedt). Vanwege de (gemiddelde leeftijd van de) huidige huurderspopulatie hebben we besloten niet hiervoor te kiezen.

2. De SSH wil zoveel mogelijk studentenkamers en -studio's aanbieden via haar eigen woonruimteverdeelsysteem. Wij vinden dit wenselijk omdat we daarmee zoveel mogelijk studenten kunnen bedienen op een naar onze mening eerlijke manier. De inschrijftijd voor huisvesting bij de SSH is lang en hoewel hard wordt gewerkt aan de uitbreiding van het aanbod zal de druk op de studentenhuysvestingsmarkt de komende jaren nog hoog zijn. Door studentenkamers en -studio's die nu in bezit zijn van andere corporaties aan te bieden via ons eigen verdeelsysteem kunnen we de inschrijftijd voor ingeschrevenen bij de SSH iets verminderen.
3. Voor het verwezenlijken van onze strategie is een uitruil (koop en verkoop) van bezit strikt genomen niet noodzakelijk. We zouden ervoor kunnen kiezen studentenhuysvesting van collega-corporaties in beheer te nemen en onze 'woningnet'-woningen in beheer te geven bij een of meer collega-corporaties. Gezien onze strategie om ons volledig toe te leggen op studentenhuysvesting is het evenwel logisch om ons bezit daarmee zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen. De SSH heeft geen voornemens ooit weer te gaan investeren in de ontwikkeling van woningen voor een brede doelgroep wat impliceert dat de kleine portefeuille 'woningnet'-woningen altijd een *fremdkörper* zal blijven binnen ons woningaanbod en onze dienstverlening. Een vergelijkbare afweging maakt Bo-Ex met betrekking tot studentenhuysvesting. Door bezit uit te ruilen, komen we tot een structurele herstructurering van onze portefeuille waarmee we de randvoorwaarden versterken voor een helder en eenduidig huisvestings- en dienstverleningsaanbod aan onze doelgroep.

Over te dragen complexen

De voorgenomen transactie heeft betrekking op 375 woningen van de SSH en ca. 500 kamers/woningen voor studenten van Bo-Ex. Het gaat bij de SSH om drie clusters met complexen en twee straten met een aantal woningen:

- De complexen aan de Hekmeijerstraat, de Dekhuijzenstraat, de Blickestraat en de Vermeulenstraat (Grifftkwartier)
- Het complex aan de Harpstraat, Kerkstraat en Turfstraat (Pijlsweerd)
- De complexen aan de Plantage en de Mimosastraat en een woning aan de Begoniastraat (Tweede Daalse Buurt)
- 17 woningen aan het Zwarte Water (Lauwerecht)
- 4 woningen aan de Van der Mondestraat (Tuinwijk)

De kamers die Bo-Ex voornemens is aan de SSH te verkopen, liggen verspreid over de stad. Het merendeel ligt in Lunetten. Naast de 375 woningen die betrokken zijn in de voorgenomen transactie met Bo-Ex heeft de SSH nog een beperkt aantal grotere woningen waarvan we hebben onderzocht of we deze konden inzetten als *friendswoningen*. Omdat bleek dat de gemeente hieraan niet wil meewerken, hebben we besloten van dit voornemen af te zien. De komende tijd zullen we (opnieuw) kijken wat we met deze woningen willen doen.

Planning overdracht woningen

We streven ernaar de overdracht van woningen tussen de SSH en Bo-Ex zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen. Wel is er tijdsdruk op de transactie komen te staan als gevolg met de aangekondigde wijziging in de tarieven van de overdrachtsbelasting. Naar verwachting wordt per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting voor transacties zoals deze verhoogd van 2% naar 8%. De kosten die met de voorgenomen transactie zijn gemoeid zouden daarmee erg hoog worden, een toename van een paar miljoen. We hebben de voorbereidingen daarom versneld. Onze intentie is de 'uitruil' per 31 december 2020 te laten plaatsvinden. De beschikbare tijd om de praktische consequenties van de uitruil goed te regelen is hiermee zeer beperkt. Daarom hebben we met Bo-Ex afgesproken dat de verkopende partij de woningen die per 1 januari juridisch worden overgedragen aan de kopende partij nog gedurende een half jaar blijft beheren. De huurders van de complexen die de SSH overdraagt blijven dus nog tot medio 2021 huren bij de SSH. In deze periode willen we alle praktische zaken die met de overdracht gemoeid zijn goed regelen. Denk aan het overdragen van service- en onderhoudscontracten, het maken van afspraken over bewonersparticipatie met woonbesturen, het informeren van huurders over praktische veranderingen met betrekking tot huurbetaling, reparatiemeldingen, het overdragen van kennis over de complexen en de huurders aan elkaars beheerders, het invoeren van alle complexinformatie in onze automatiseringssystemen, etc.

Betrokkenheid huurders

De uitruil van bezit tussen de SSH en Bo-Ex heeft voor de huurders van de betreffende complexen minimale consequenties. Zowel de SSH als Bo-Ex blijven de overgenomen sociale huurwoningen verhuren als sociale huurwoningen. De huurovereenkomsten worden overgenomen zoals ze zijn met alle rechten en verplichtingen. Beheer en onderhoud worden door de SSH en Bo-Ex op vergelijkbare manier uitgevoerd. Als de nieuwe eigenaar regels of procedures wil aanpassen, worden er (voor zover hiermee wordt afgeweken van de bestaande afspraken of reglementen) conform de Overlegwet afspraken gemaakt tussen de nieuwe eigenaar en de woonbesturen (bewonerscommissies).

Niettemin willen we onze huurders in de gelegenheid stellen hun opvattingen over en hun wensen bij de transactie met ons te bespreken. Hiertoe sturen we gelijk met het versturen van deze adviesaanvraag een afschrift aan de woonbesturen van de complexen (voor zover aanwezig) met het aanbod hierover in overleg te treden. Ook informeren we de individuele huurders van de betreffende complexen. Omdat het in verband met de geldende beperkingen voor bijeenkomsten niet mogelijk is een algemene informatiebijeenkomst te organiseren, vragen we aan de huurders aan te geven op welke wijze zij willen worden betrokken. Zij kunnen via hun woonbestuur hun stem laten horen, maar tevens bieden we huurders de gelegenheid hun vragen te stellen per email, deel te nemen aan een digitale bijeenkomst en deel te nemen aan een fysieke bijeenkomst. Deze laatste optie organiseren we als daar animo voor is, op een veilige manier (op een geschikte locatie en met in achtneming van regels ten aanzien van hygiëne en onderlinge afstand). Op al deze manieren bieden we huurders de mogelijkheid om vragen te stellen en om kenbaar te maken welke afspraken zij graag willen dat wij maken met de beoogde nieuwe eigenaar. Als het definitieve besluit is genomen en de transactie plaatsvindt, bieden we de huurders in een later stadium de gelegenheid om kennis te maken met hun nieuwe verhuurder en hun wensen ook met de medewerkers van Bo-Ex te bespreken.

Adviestermijn

We vragen jullie advies uit te brengen over het voorgenomen besluit om (een deel van) de Woningnetwoningen te ruilen met kamers en woningen voor studenten van Bo-Ex. De formele

adviestermijn eindigt op 1 december. We vragen jullie evenwel als het enigszins mogelijk is om jullie advies uit te brengen voor 19 november zodat de RvC jullie advies kan betrekken bij haar beoordeling van de voorgenomen transactie in haar vergadering van 23 november. Op 28 oktober is een informeel overleg gepland waarin we vragen kunnen beantwoorden. Uiteraard kunnen jullie vragen ook via andere kanalen aan ons stellen en zullen we deze zo goed mogelijk proberen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Rob Donninger
Directeur-bestuurder



Aan: Directie SSH
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 3

Utrecht, 19 november 2020

Betreft: Adviesaanvraag ruil met Bo-Ex

Geachte heer Donninger, beste Rob,

De adviesaanvraag omtrent de ruil met Bo-Ex is in goede orde ontvangen en doorgestuurd naar de leden. Wij hebben ons hierover gebogen en hebben het commentaar van de woonbesturen meegenomen in ons advies. Graag verwijzen we naar het volgende advies:

Informatievoorziening adviesaanvraag

BoKS heeft geconstateerd dat de informatie die met de adviesaanvraag is geleverd ontoereikend was. Het was niet duidelijk welk vastgoed vanuit Bo-Ex precies wordt geruild, wat voor contractvormen hier worden gehanteerd en wat de samenstelling (in leeftijd, studie/werkend) van de te ontvangen complexen is. Op navraag is veel van deze informatie ons toegezonden, maar toch is er kostbare tijd verloren. Onvolledige informatie maakt het voor ons als huurdersorganisatie en voor de woonbesturen moeilijk om kwalitatief hoogwaardig advies te schrijven. We verzoeken de SSH hier in het vervolg meer zorg voor te dragen.

Ook is het ons opgevallen dat de informatiepositie van de bewonerscommissies van Bo-Ex achterloopt op die van BoKS. Bij hen was pas in een veel later stadium bekend dat er een ruil in de maak was. BoKS vindt dit zorgwekkend. De ruil mag er niet voor zorgen dat SSH-huurders worden overgedragen naar een corporatie die haar huurders minder goed informeert, zeker gezien er bij Bo-Ex geen erkende huurderskoepel meer is. We vragen de SSH om Bo-Ex hierop aan te spreken.

Type woningen en beheer

In de ruillijst vanuit Bo-Ex zien we dat de transactie ca. 500 eenheden betreft. De Bo-Ex lijst bestaat veelal uit onzelfstandige woonruimte met een middelgroot oppervlak en gelabeld als studentenhuisvesting. De lijst van de SSH bestaat uit 375

zelfstandige eenheden. We zijn het eens met de ruil van een kleiner aantal woningen met een groter oppervlak, voor een groter aantal studentenwoningen met een relatief kleiner oppervlak. Verder is te zien dat de woningen op de Bo-Ex-lijst zich op goed bereikbare locaties in de stad bevinden, veel van deze woningen zijn in de binnenstad of in Lunetten gevestigd. Deze centrale locaties sluiten goed bij de behoefte van studenten.

Verder is BoKS het eens met de overweging van de SSH om niet enkel het beheer van deze WoningNet-woningen uit te besteden, maar juist op ruil van bezit over te gaan. BoKS is van mening dat bezit altijd de voorkeur zou moeten hebben boven beheer, wanneer het panden betreft die ook op langere termijn voor de SSH van interesse zijn.

Beide groepen te ruilen huurders komen bij een beheerder die goed bij ze past. BoKS moedigt dit aan. We verzoeken SSH en Bo-Ex wel zorg te dragen voor de kwaliteit van beheer, door bewoners voor, tijdens en na de ruil te betrekken bij de uitvoering en evaluatie van de overgang. We verwachten dat de SSH, in het kader van een eerdere prestatieafspraken, binnen een jaar geen woningen onder label D heeft wanneer deze in het over te nemen bezit zit.

Contracten en huurders

De Bo-Ex en SSH-huurders op de ruillijst huren veelal onder een contract van onbepaalde tijd. BoKS onderschrijft het voornemen om in de te ontvangen voorraad na mutaties te werken met jongerencontracten en contracten met een campusclausule.

Uit de adviesaanvraag blijkt dat de huurders van de te ruilen SSH woningen een hogere gemiddelde leeftijd hebben in vergelijking met de gemiddelde leeftijd van de primaire doelgroep van de SSH. Het is onduidelijk in welke mate de leeftijd van de huurders van de te ruilen Bo-Ex complexen wel aansluit bij de primaire doelgroep van de SSH. Aangezien op deze studentencomplexen niet met campusclausules wordt gewerkt, hebben wij de indruk dat hier veel huurders zullen zitten die niet langer student zijn. BoKS wil de SSH erop wijzen dat huidige Bo-Ex huurders nooit als tweederangs huurders mogen worden behandeld, ook al zouden ze niet direct in de primaire doelgroep van de SSH vallen.

Daarbij is het essentieel dat de contracten van de zittende huurders (zowel van Bo-Ex als SSH-huurders) te allen tijde worden gerespecteerd, ook als de verhuurder of de mede-huurders van een complex veranderen. Daarnaast mag de ruil van woningen geen invloed hebben op de huurprijs. Wanneer de SSH voornemens is om bij mutatie campus- of jongerencontracten in te voeren, zullen de huidige bewoners daar tijdig over moeten worden geïnformeerd.

Sommige van de te ontvangen eenheden passen minder goed bij de SSH: op de ruillijst van Bo-Ex staan een aantal woongroepen. Hoewel het hier om onzelfstandige huisvesting gaat, behoren de bewoners niet tot de doelgroep van de SSH. Jongerencontracten of campusclausules passen niet bij deze woonvorm. We verzoeken de SSH dan ook de afspraken die deze woongroepen met Bo-Ex hebben

gemaakt te respecteren, om zo het karakter van deze bijzondere eenheden te behouden.

Verdeelsysteem & inschrijftijd

BoKS vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk woningen die verhuurd worden door de SSH ook via het eigen woonruimteverdeelsysteem worden aangeboden. Daarbij moeten de verhuurders afspraken maken over de opgebouwde inschrijfduur. Huidige Bo-Ex-huurders, die geen student meer zijn of ouder zijn dan 27, kunnen niet meer doorstromen naar een andere SSH-woning. De huidige Bo-Ex-Huurders moeten de opgebouwde inschrijfduur bij WoningNet behouden na de ruil, zodat doorstroming naar een andere sociale huurwoning mogelijk blijft. Daarnaast vraagt BoKS aan de SSH en Bo-Ex om te onderzoeken of de inschrijftijd van de SSH of WoningNet kan worden meegenomen naar WoningNet of het woonruimteverdeelsysteem van de SSH. De doorstroombmogelijkheden van de huurders mogen door deze ruil niet in het gedrang komen.

Informatie naar huurders

We verwachten van de SSH dat zowel huurders van de uit te ruilen SSH woningen als de uit te ruilen Bo-Ex-woningen worden voorzien van relevante en eerlijke informatie betreft de ruil. De afspraken die worden gemaakt met huurders, woongroepen en woonbesturen moeten ten allen tijde worden nageleefd.

Conclusie

Samenvattend adviseert BoKS positief over het voornemen van de SSH om voorraad te ruilen met Bo-Ex. Voor huurders van beide kanten is het voordelig om terecht te komen bij een verhuurder die beter bij ze past. Wel benadrukken we nogmaals dat de over te dragen huurders op geen enkele manier benadeeld mogen worden door de ruil. Dit betreft met name het respecteren van bestaande contracten en afspraken de kwaliteit van het beheer en de informatiepositie van de huurders en hun bewonerscommissies. Transparante informatievoorziening naar en overleg met bewoners en bewonersorganisaties is een belangrijk en waardevol onderdeel van de sociale huisvesting. Dit mag niet in het geding komen door overdracht van huurders van de ene naar de andere corporatie.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Nienke Brinkman
Secretaris

Fanta Touri
Commissaris Belangenbehartiging

Datum: 1-12-2020

Betreft: Reactie Advies BoKS uitruil met BoEx



Beste bestuursleden van BoKS,

Bedankt voor het snelle en gedegen advies dat we van jullie hebben ontvangen ten aanzien van de voorgenomen uitruil van woningen met corporatie BoEx. Goed om te lezen dat jullie de achterban zorgvuldig hebben betrokken bij de totstandkoming van het advies. We zijn uiteraard blij dat jullie positief adviseren over deze ruil. Jullie geven een aantal terechte aandachtspunten mee waar we in deze brief op reageren.

Informatievoorziening adviesaanvraag

Jullie geven aan dat jullie de geleverde informatie bij de adviesaanvraag ontoereikend vonden voor het kunnen uitbrengen van een advies. Met name informatie over het vastgoed dat vanuit BoEx wordt geruild, de contractvormen en de samenstelling van de bewoners van de complexen was nodig. Een deel van de informatie hebben jullie later ontvangen, maar dit heeft tijdsverlies opgeleverd. We erkennen dat een deel van de informatie te laat is verstuurd. Bij een vervolgadvisie zullen we beter letten op tijdige en complete informatieverstrekking.

Daarnaast geven jullie aan dat de huurdersorganisatie en bewonerscommissies van BoEx niet dezelfde informatiepositie hadden als jullie. Dit baart jullie zorgen. Jullie waken in deze voor de positie van de SSH-huurders die naar BoEx gaan. Dit siert jullie en laat zien dat jullie je rol voor deze huurders tot op het laatste moment blijven vervullen. Wij weten dat BoEx aan een nieuwe overkoepelende huurdersorganisatie werkt. Wij zien dat zij dit naar vermogen doen. Wij vertrouwen erop dat dit een kwestie van tijd zal zijn en dat BoEx tot die tijd zorgvuldig zal omgaan met de belangen van haar huurders. **Type woningen en beheer**

Jullie geven aan de volgende zaken aan de ruil een goede zaak te vinden:

- Kleiner aantal woningen met een groter oppervlak ruilen voor een groter aantal studentenwoningen met een kleiner oppervlak;
- Centrale ligging van de woningen die we van BoEx krijgen;
- Het in bezit hebben van woningen die ook op de langere termijn interessant zijn voor de SSH;
- Juiste match tussen de doelgroep en de beheerder.

Wij zien deze zaken ook als voordeel van de ruil.

Jullie verzoeken zorg te dragen voor de kwaliteit van beheer, door bewoners voor, tijdens en na de ruil te betrekken bij de uitvoering en evaluatie van de overgang. Dit verzoek nemen we over. Uiteraard blijven we de SSH-huurders die BoEx als beheerder krijgen netjes van dienst, tot de ruil van kracht is. We staan altijd open voor contact met deze huurders als daar behoefte aan is. Tot nu toe staan we individuele bewoners te woord die vragen hebben en is er nog geen interesse getoond voor een centrale bijeenkomst. Mocht die interesse als nog komen, dan geven we hier uiteraard gehoor aan.

Een aantal huurders van BoEx heeft vragen gesteld met betrekking tot de keuzevrijheid die ze hebben bij het vrijkomen van een kamer. We organiseren in samenwerking met BoEx voor deze huurders een bijeenkomst om duidelijkheid te geven, alle vragen te beantwoorden en zorgen weg te nemen. Daarnaast is er vanaf 1 januari een klein intern team actief dat ervoor zorgt dat de huurders van BoEx die naar de SSH komen goed worden meegenomen in alle ontwikkelingen. Hiermee zorgen we ervoor dat de overgang zo soepel mogelijk verloopt.

Tot slot geven jullie aan dat jullie verwachten dat binnen een jaar geen van de woningen van de SSH een energielabel lager dan D heeft. Met de ruil worden ook alle gegevens van BoEx overgenomen. We krijgen met deze gegevens aangevuld met eigen inspecties een goed beeld van de opgave als het gaat om verduurzaming van de woningen. Met dat inzicht kunnen we bekijken wat nodig en mogelijk is qua verbetering van de energielabels.

Contracten en huurders

BoKS onderschrijft het voornemen om in de te ontvangen voorraad na mutaties te werken met jongerencontracten en contracten met een campusclausule. Hierbij geven jullie de volgende aandachtspunten:

- Behandel de huidige BoEx huurders niet als tweederangs huurders, ook als ze niet direct in de primaire doelgroep van de SSH vallen;
- Respecteer de huidige contracten van de BoEx huurders;
- De ruil mag geen invloed hebben op de huidige huurprijs;
- Informeer de huidige huurders als de SSH voornemens is om tijdelijke contracten in te voeren;
- Respecteer de bestaande afspraken met de woongroepen.

We zullen de huidige BoEx huurders, net als de huidige huurders van de SSH die niet direct tot onze primaire doelgroep behoren, altijd met respect behandelen. De huidige contracten respecteren we evenals de huidige huurprijs. Zoals eerder aangegeven in deze reactie formeren we een klein team dat in contact zal treden met de nieuwe huurders. In dit contact nemen we het informeren over de tijdelijke contracten mee (die overigens alleen van toepassing zijn bij nieuwe verhuringen). Tot slot houden we de bestaande afspraken met de woongroepen in stand. Er is een aantal huizen met onzelfstandige eenheden dat zich gedraagt als woongroep, maar die niet de formele status van een woongroep hebben. Het betreft hier (vaak) oud studenten die in de kamers zijn blijven wonen. Met deze huizen nemen we contact op om hen te informeren dat bij mutatie een nieuwe bewoner, zijnde een student, gekozen kan worden via ons hospiteersysteem.

Verdeelsysteem & inschrijftijd

Jullie geven aan dat de ruil geen invloed mag hebben op de opgebouwde inschrijfduur bij Woningnet. De huurders verhuizen niet, ze krijgen enkel een andere verhuurder. Dit betekent dat de huidige inschrijftijd bij Woningnet behouden blijft. Dit geldt voor de huurders van de SSH die naar BoEx gaan. Deze woningen zijn al via Woningnet verhuurt, de huurders staan al ingeschreven bij Woningnet. De BoEx huurders die bij de SSH komen, kunnen zich daarnaast inschrijven bij de SSH. Dit is alleen interessant voor de huurders tot en met 27 jaar, zij kunnen doorstromen naar een starterswoning met jongerencontract. In overleg met jullie kijken we graag naar een zo eerlijk mogelijke regeling: bijvoorbeeld inschrijfduur Woningnet of woonduur bij BoEx is de inschrijftijd bij de SSH.

Uiteraard blijven we nauw in contact met zowel de SSH-huurders die naar BoEx gaan en de BoEx-huurders die naar de SSH komen. Gemaakte afspraken worden nageleefd.

Nogmaals dank voor het snelle, gedegen en constructieve advies. Met deze ruil geven we invulling aan onze strategie om ons te focussen op de student. We zijn ervan overtuigd dat de ruil zorgt voor een betere aansluiting tussen huurders en verhuurders.

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger
Directeur-bestuurder SSH



Aan: Directie SSH
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 2

Utrecht, 12 december 2020

Betreft: Naschrift advies BoKS uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen

Geachte heer Donninger, beste Rob,

Op 22 oktober 2020 ontving BoKS een adviesaanvraag over *uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen* met het verzoek om een verkorte reactietermijn, zodat de Raad van Commissarissen het advies van BoKS kon betrekken in haar beoordeling van de voorgenomen transactie. Op 19 november heeft BoKS schriftelijk (per mail) haar advies uitgebracht.

BoKS was in het advies kritisch op een paar punten, maar staat in het algemeen positief tegenover de voorgenomen ruil met Bo-Ex. De ruil levert bewoners aan beide kanten een verhuurder op die beter past bij de doelgroep. Wel is duidelijke en tijdige communicatie naar de betrokken huurders belangrijk. Daarnaast mogen overgedragen huurders van beide kanten geen nadeel ondervinden van de voorgenomen ruil.

In de reactie van de SSH op ons advies is er echter relevante nieuwe informatie naar boven gekomen over de over te dragen woongroepen. BoKS is van mening dat deze informatie de inhoud van het uitgebrachte advies zou hebben beïnvloed. Daarom heeft BoKS ervoor gekozen om dit naschrift bij de verzonden adviesaanvraag te voegen.

Een deel van de eenheden vanuit Bo-Ex zijn onderdeel van woongroepen. In het eerder uitgebrachte advies heeft BoKS verzocht bij deze woongroepen de afspraken gemaakt met de vorige huisvester over te nemen, om zo het karakter van deze bijzondere woonvorm te behouden. Uit de reactie op ons advies wordt duidelijk dat de SSH onderscheid maakt tussen 'erkende' en niet-erkende woongroepen. BoKS is het niet eens met dit onderscheid en herhaalt met klem het verzoek om ook bij deze woongroepen de bestaande afspraken (geschreven of ongeschreven) te respecteren. Opname in het hospiteersysteem en invoering van tijdelijke contracten zou voor deze woongroepen in wezen opheffing betekenen. Nogmaals, bewoners zouden niet benadeeld moeten worden door de voorgenomen ruil.

We betreuren het dat deze informatie niet voorhanden was toen BoKS het originele advies schreef, maar hopen dit nu recht te hebben gezet met dit naschrift. We verzoeken de SSH enige coulance te tonen en dit nagekomen onderdeel van ons advies serieus in overweging te nemen bij de uitvoering van de voorgenomen ruil.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Meriam de Lange
Penningmeester

Daan Roovers
Voorzitter

Utrecht, 18-12-2020

Betreft: reactie naschrift BoKS 14-12-2020



Beste bestuursleden van BoKS,

Op maandag 14 december hebben jullie een naschrift gestuurd naar aanleiding van onze reactie op jullie uitgebrachte advies over de uitruil met Bo-Ex. De reden om dit naschrift te sturen, is de informatie die in de reactie was opgenomen ten aanzien van de woongroepen. Jullie doen het pleidooi dat bewoners niet benadeeld moeten worden door de voorgenomen ruil en dat bestaande afspraken gerespecteerd dienen te worden. Zowel bij de erkende als de niet erkende woongroepen. We nemen dit naschrift mee als onderdeel van jullie advies en reageren hierop middels dit schrijven.

Zoals aangegeven in de reactie op jullie advies gaan we zorgvuldig om met alle bewoners. Bestaande gemaakte afspraken met door Bo-Ex erkende woongroepen respecteren we. Ook wij zijn van mening dat groepen die er heel bewust voor hebben gekozen om samen te leven in een woongroep, een woonvorm is die gekoesterd moet worden.

Niet door Bo-Ex erkende woongroepen beschouwen we niet als woongroep. Er zijn bij deze groepen geen afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het zelf toewijzen van woonruimten. Het zelf toewijzen van de vrijkomende kamers in deze huizen is een 'gewoonterecht'. Wij kunnen als verhuurder met in acht neming van de eisen van een zorgvuldig proces hierin verandering brengen. Uiteindelijk willen we de kamers die we overnemen van Bo-Ex verhuren via ons eigen verdeelsysteem (inschrijfduur met hospiteren). Wij vinden dat een rechtvaardig systeem dat recht doet aan zowel de belangen van kamerzoekers als van de huidige bewoners. De huidige bewoners kunnen dan een nieuwe bewoner kiezen uit de hospitanten die door de SSH, op basis van inschrijfduur, worden aangedragen. Voor het doorvoeren van deze verandering nemen we minimaal zoveel tijd als nodig is om hierover op een goede manier het overleg te voeren met de betreffende huurders.

We hebben een klein team samengesteld dat ervoor zorgdraagt dat het proces richting bewoners zorgvuldig plaatsvindt. Als gevolg van de vragen die opkomen bij deze groepen wordt een bewonersbijeenkomst belegd. Dan gaan we met elkaar in gesprek.

We hopen met deze reactie meer duidelijkheid te hebben gegeven ten aanzien van de woongroepen. Mochten er nog vragen zijn dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger
Directeur-bestuurder



Datum : 12-4-2021

Betreft : Adviesaanvraag toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex

Beste bestuursleden van BoKS,

Per 31-12-2020 heeft de uitruil van vastgoed plaatsgevonden tussen Bo-Ex en de SSH. De SSH streeft er naar de woningen op 1-7-2021 functioneel te beheren en te verhuren. Met deze uitruil van bezit hebben beide corporaties hun portefeuille versterkt met beter passend bezit voor de doelgroepen die ze bedienen.

Met de uitruil beoogt de SSH het aanbod voor studenten te vergroten. We vinden het daarom van belang dat bij mutatie studenten in de onzelfstandige woningen kunnen wonen. Het streven van de SSH is om in de toekomst voor de meeste eenheden die van Bo-Ex zijn overgenomen, bij mutatie, een contract met campusclausule te hanteren. De nieuwe bewoners voor deze onzelfstandige eenheden worden gekozen door middel van het hospiteersysteem, op basis van een kandidatenlijst aangeleverd door de SSH.

Momenteel zijn zowel Bo-Ex als de SSH druk met het kennis maken met de nieuwe huurders en het achter de schermen organiseren van alles wat nodig is om straks per 1 juli de woningen goed te kunnen beheren en verhuren. Een van de aandachtspunten voor de SSH is de wijze van toewijzing van de onzelfstandige woningen die we van Bo-Ex hebben overgenomen. In de onzelfstandige woningen woont een aantal groepen dat zichzelf als woongroep heeft bestempeld. Deze groepen hebben momenteel vrije keuze in nieuwe huisgenoten. De afgelopen periode hebben we gesprekken gevoerd met deze nieuwe huurders. Deze gesprekken hebben geleid tot bijgaand voorstel hoe om te gaan met de toewijzingsmethodiek voor de onzelfstandige woningen. Aan BoKS wordt gevraagd om advies uit te brengen over bijgevoegd voorstel.

Kennismaking met de nieuwe huurders

Het proces

We hebben de afgelopen paar maanden de tijd genomen om kennis te maken met onze nieuwe bewoners door de nieuwe bewoners uit te nodigen voor kennismakingsgesprekken. De uitnodiging voor dit gesprek is 15-01-2021 verzonden aan alle (toekomstige SSH) huurders in deze uitruil. Op 17-2-2021 hebben we nogmaals een herinnering gestuurd. Op basis van deze twee uitnodigingen zijn we in gesprek geweest met bewoners van 21 woningen. Hieronder viel ook een gesprek met het Actiecomité UW. Dit actiecomité vertegenwoordigt 20+ officiële woongroepen in deze overdracht naar de SSH.

Huidige wijze van toewijzing en contractvorm

De huidige bewoners hebben een huurcontract voor onbepaalde tijd. Op dit moment hebben de bewoners van de onzelfstandige Bo-Ex woningen vrije keuze in het selecteren van een nieuwe huisgenoot. De enige vereiste waarop wordt getoetst is of het inkomen passend is bij de huurprijs. De huidige werkwijzen zijn in de meeste gevallen niet vastgelegd in de huurovereenkomsten van de huurders en is daarmee een vorm van 'gewoonterecht'.

Officiële woongroepen

In de uitruil met Bo-Ex bevindt zich een aantal woningen met een 'officiële woongroepstatus'. Het gaat om negen woningen. Deze woningen hebben één overkoepelend huurcontract waarin hun status van woongroep is vastgelegd. Bewoners hebben dus geen individuele huurcontracten met de SSH. De contracten van deze woningen nemen we over en respecteren we. Deze bewoners houden het coöptatierecht.

Niet-officiële woongroepen

De meeste huizen hebben geen officiële woongroepstatus. De huidige werkwijze van toewijzing door middel van vrije voordracht is niet vastgelegd in de huurovereenkomsten van de huurders en zijn daarmee een vorm van gewoonterecht. Uit de gesprekken met deze niet officiële woongroepen is gebleken dat de overdracht met name zorgen brengt over de identiteit van deze huizen. Veel bewoners vallen, naar eigen zeggen, niet meer in onze studentendoelgroep en staan hierdoor negatief tegenover het kiezen uit een kandidatenlijst met studenten. De bewoners zijn bang dat er te veel mix plaatsvindt tussen studenten en werkenden. Ook heersen er zorgen over het niet kunnen binden wanneer je nieuwe bewoners een contract met campusclausule aanbiedt.

Onze bevindingen en voorstellen

In de kennismakingsgesprekken hebben we ons een beeld gevormd van de aard van de huizen die we van Bo-Ex hebben overgenomen. Een specifiek aspect waarnaar we hebben gekeken is of er een aanleiding bestaat om een formele woongroepstatus toe te kennen aan huizen die deze nu niet hebben. Een reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat er in het verleden met Bo-Ex mondelinge afspraken zijn gemaakt die niet in een overeenkomst zijn vastgelegd of dat een huis een zeer specifiek profiel heeft waarvan in redelijkheid moet worden aangenomen dat dit niet in stand kan blijven als het coöptatierecht wordt vervangen voor het hospiteerrecht. Het eenvoudige feit dat een huis al lange tijd zelf haar medebewoners kiest en zo een hechte of homogene groep vormt, is wat ons betreft nadrukkelijk geen reden om een formele woongroepstatus toe te wijzen.

Voorstel: Speciale status voor twee Orca huizen voor wedstrijdroeiers

De kennismakingsgesprekken hebben twee gevallen aan het licht gebracht waarin volgens ons sprake is van een situatie die aanleiding is voor toekenning van een speciale status. Het gaat om twee zogenaamde Orca Huizen. Dit zijn twee huizen die worden bewoond door (wedstrijd-)roeiers van de Studenten Roeivereniging Orca. Deze woningen dienen een duidelijk doel door wedstrijdroeiers te huisvesten. Voor deze twee huizen stellen we voor een specifieke regeling vast te leggen die het hen toestaat zelf hun medehuurlers te kiezen, mits dit voltijdstudenten betreft die als lid zijn ingeschreven bij Orca en wedstrijdroeiers zijn.

Alle huurders van deze huizen (bestaande en nieuwe) krijgen een campuscontract van de SSH aangeboden. Dit betekent dat de huidige bewoners die niet meer studeren de woning op termijn moeten verlaten om plaats te maken voor eerdergenoemde doelgroep. Net als bij de reguliere campuscontrole krijgen deze bewoners een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden. Deze specifieke woonvorm dient immers geen doel wanneer de woningen nog bewoond worden door huurders die student noch actief wedstrijdroeier bij Orca meer zijn.

In de huurovereenkomsten wordt het coöptatierecht vastgelegd evenals de gronden voor en de procedure van beëindiging van dit recht. De SSH zal de toewijzing niet actief controleren. Als er in de toekomst evenwel aanwijzingen zijn dat er in de huizen niet-wedstrijdroeiers van Orca wonen, zal de SSH het coöptatierecht beëindigen.

Mochten de twee huizen niet met bovenstaande mee willen gaan, dan vallen ze onder de groep 'niet formele woongroepen' en is het volgende voorstel van toepassing.

Voorstel overige niet formele woongroepen: Van coöptatierecht naar hospiteerrecht

De SSH is van mening dat het niet ongebruikelijk is dat je in een onzelfstandige woning samenwoont met mensen van alle leeftijden en levensfasen. Bewoners beschikken na de overdracht over de mogelijkheden om in de advertentie aan te geven naar wat voor huisgenoot ze op zoek zijn. Ondanks een mogelijk leeftijdsverschil heeft SSH er het volste vertrouwen in dat bewoners een geschikte huisgenoot kunnen kiezen uit een aangeboden kandidatenlijst. Het eenvoudige feit dat er gewoonterecht is ontstaan waarbij huurders van de betreffende huizen zelf hun medebewoners kiezen, is volgens ons daarom geen reden om deze procedure niet aan te passen in lijn met de gangbare toewijzingsmethodiek van de SSH (waarbij huurders overigens ook zelf hun medehuurlers kiezen).

Juridische gronden voor de wijzigingen

Juridisch gezien kan een situatie waarin gewoonterecht is ontstaan ten aanzien van de toewijzing van eenheden, door de verhuurder worden beëindigd. Hierbij wordt de verhuurder geacht een redelijke

overgangstermijn in acht te nemen. Op grond van jurisprudentie zou die termijn minimaal drie maanden moeten bedragen. Gezien het feit dat door de overgang van coöptatierecht naar hospiteerrecht zittende huurders ook in de toekomst nog altijd zelf een nieuwe huisgenoot kiezen, verwachten we geen enkel juridisch obstakel.

Ingangsdatum voorstellen

We willen de veranderingen in de toewijzingsmethodiek en contractvorm zorgvuldig benaderen. Hierdoor stellen we voor om deze wijzigingen door te voeren met een reële overbruggingsperiode in acht genomen. We stellen voor om deze wijzigingen door te voeren per 1-1-2022. Bewoners zijn tot die tijd vrij om zelf een nieuwe huisgenoot aan te dragen, beschikkend over een contract voor onbepaalde tijd zonder campusclausule.

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

Adviesaanvraag

Aan BoKS wordt gevraagd advies uit te brengen over bovenstaande voorstellen met betrekking tot de omgang met de niet-formele woongroepen die overgaan van Bo-Ex naar de SSH. We ontvangen het advies graag uiterlijk 25 mei. Mochten er tussendoor vragen zijn, dan kunnen die gesteld worden aan Yvonne Brugmans. Alvast dank voor jullie advies!

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger
Directeur-bestuurder SSH



Aan:

Van: Bestuur BoKS

Pagina's: 5

Utrecht, 9 juni 2021

Betreft: Woongroepen Bo-Ex-eenheden

Geachte heer Donninger, beste Rob,

De adviesaanvraag omtrent Woongroepen Bo-Ex eenheden is in goede orde ontvangen en doorgestuurd naar de leden. Omdat we aanvullende vragen hadden hebben we om 2 weken extra gevraagd om het advies te geven. Dank voor zowel de extra tijd als het beantwoorden van onze vragen. Wij hebben ons hierover gebogen en hebben het commentaar van de woonbesturen meegenomen in ons advies. Graag verwijzen we naar het volgende advies:

Huidige situatie

Er zijn onder andere zo'n 66 meerpersoons huishoudens per 1 januari geruild met Bo-Ex. De SSH erkent van deze 66 huishoudens 14 woongroepen. 5 verenigingen en 9 vanuit Bo-Ex overgedragen woongroepen op basis van het huurcontract van deze huizen. Daarnaast heeft de SSH het voornemen om onder voorwaarden 2 Orca huizen voor wedstrijdroeiers te erkennen.

14 andere huizen hebben zowel in gesprek als in een brief aan de SSH aangegeven dat ze als woongroep door de SSH erkend willen worden. Ze zijn bereid de benodigde stappen te nemen. Er is overlap tussen de groepen die een woongroep status willen en de groep die deze status al heeft. Van de 14 blijven blijven 13 huizen over die door de SSH erkend willen worden als woongroep.

Dat betekent dat er zo'n 39 huizen akkoord gaan met het invoeren van campuscontracten per mutatie en het kiezen van nieuwe huurders uit de eerste 15 kandidaten van de wachtlijst van de SSH. In de adviesaanvraag aan BoKS van de SSH staat een uitgebreide omschrijving van de huidige status van de groep met de bijbehorende toewijzingssystematiek beschreven.

Ruil Bo-Ex eenheden

Uitgangspunt van de ruil van eenheden tussen de SSH met Bo-Ex was dat beide groepen huurders beter bij hun nieuwe corporatie zouden passen. De conclusie van het advies van BoKS over de indertijd te ruilen eenheden was dan ook dat de huurders geen nadeel van de ruil

mochten ondervinden. Dit lijkt voor het overgrote deel van de huurders niet het geval te zijn toch is er nog maatwerk nodig voor een kleinere maar daarom niet minder belangrijke groep huurders waarvoor de SSH tegen hun wens in veranderingen op het oog heeft.

Voorstel SSH

De SSH doelt een aantal voorstellen:

1. Het niet toekennen van een woongroepstatus met het bijbehorende recht om zelf nieuwe huurders aan te dragen om mee samen te wonen. Een homogene groep vormen is in de ogen van de SSH onvoldoende om een dergelijke status toe te kennen;
2. Het toekennen van woongroepstatus aan Orca huizen.

1. Toekenning van woongroepstatus

De SSH opent haar voorstel als volgt: *'De SSH is van mening dat het niet ongebruikelijk is dat je in een onzelfstandige woning samenwoont met mensen van alle leeftijden en levensfases.'* Wanneer je die mening bent toegedaan kun je net zo goed geen campuscontracten invoeren per mutatie. Dan zouden haar huurders namelijk samenwonen met mensen van alle leeftijden en levensfases.

Omdat de meerderheid van de overgekomen Bo-Ex huizen echter geen bezwaar heeft tegen het invoeren van campuscontracten per mutatie adviseert BoKS positief op dit voorstel. Op het voorstel om de woongroepstatus niet toe te kennen aan 13 huizen die de brief hebben ondertekend adviseert de BoKS negatief. Dit op basis van de onderstaande redenen.

Op basis van afspraken met Bo-Ex

De SSH stelt geen mondelinge afspraken over te nemen die niet in een overeenkomst zijn vastgelegd. De SSH laat in het midden of het ook afspraken tussen huurders van Bo-Ex en Bo-Ex die op papier zijn vastgelegd overneemt. BoKS adviseert de SSH de huizen van Bo-Ex in de eerste plaats in de gelegenheid te stellen om de bestaande afspraken aan te tonen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van correspondentie van huizen met Bo-Ex. Mochten de afspraken op papier zijn vastgelegd dan zouden deze huizen alsnog een woongroepstatus moet krijgen met het bijbehorende recht om zelf nieuwe huurders aan te dragen om mee samen te wonen.

Op basis van de stedelijke prestatieafspraken

Daarnaast hebben zowel BoKS, de SSH als de gemeente Utrecht stedelijke prestatieafspraken gemaakt. Afspraak 15 onder 'Duurzaamheid en Kwaliteit' van de stedelijke prestatieafspraken zegt het volgende:

Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen Er zijn steeds meer initiatieven in de stad waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. Partijen moedigen initiatieven in de stad aan waarbij een groep mensen een plan ontwikkelen om in gezamenlijkheid te wonen (bouwen van gemeenschappen), bijvoorbeeld via een Wooncoöperatie constructie. De gemeente heeft een kwartiermaker aangesteld die deze initiatieven stimuleert en faciliteert. Corporaties en huurders bieden waar mogelijk ruimte hiervoor.

De SSH stelt hiermee initiatieven te stimuleren waarbij mensen de droom hebben om in gezamenlijkheid te wonen. Nu dient de gelegenheid zich aan. Er zijn mensen zich aan die deze droom hebben, sterker nog ze leven deze droom. En dat niet alleen, ze zijn ook nog huurder van

de SSH geworden omdat de SSH deze huurders beter bij de SSH vond passen. Deze omstandigheden bieden in onze ogen bij uitstek de gelegenheid voor de SSH om hierin te faciliteren en deze huizen een woongroep status toe te kennen.

Overgangstermijn

Mochten er huizen resteren die ondanks hun inspanningen geen woongroepstatus van de SSH toegekend krijgen dan heeft dit grote gevolgen voor het woongenot van deze huurders. Juist het afgelopen jaar is het belang van een goed thuis immers nog eens onderstreept. De groten gevolgen komen o.a. voort uit de overgangstermijn, deze is veel te kort, met name voor huizen waar er (overwegend) starters wonen. Waar moeten deze huurders, met deze woningnood, heen wanneer zij niet met hun nieuwe medebewoners samen willen wonen vanwege het verschil in levensfase?

Voor huizen met overwegend starters dan wel dertigers én de huizen die noodgedwongen geen woongroepstatus krijgen adviseren wij dan ook een overgangsfase. Wij zien 3 verschillende routes voor een passende overgang waarin leeftijd & levensfase geleidelijk convergeren.

Wij stellen allereerst voor om de huurders die in een woongroep willen blijven wonen in contact brengen met de 14 formele woongroepen. Dit zodat huurders van huizen die de woongroepstatus niet krijgen door kunnen stromen mocht er een kamer vrijkomen. Uiteraard is het aan de woongroepen of er een match is. Deze informatievoorziening en matching kan de SSH faciliteren door vrijkomende kamers van woongroepen indien gewenst intern bij de voormalige Bo-Ex huurders per mail uit te zetten.

De tweede route is voorrang bij doorverhuizen. Dit heeft de SSH eerder gedaan bij huurders op de Cambridgelaan die met Short Stay huurders kwamen te wonen toen de SSH campuscontract eenheden omzette naar Short Stay eenheden. Na het vertrek van de eerste huurder kregen de resterende huurders indertijd extra wachttijd en daarmee de mogelijkheid op korte termijn een nieuwe woning te vinden. Bij huizen die een woongroep willen blijven maar dit noodgedwongen niet mogen kunnen de laatste vertrekkende huurders ook voorrang krijgen bij doorverhuizen. Dit zou in onze ogen ook moeten gelden als ze ouder zijn dan 27. Het is de SSH die zowel deze woningen als deze huurders graag verwelkomde. Het is dan ook aan de SSH zorg te dragen voor deze huurders en ze de mogelijkheid voor een contract voor onbepaalde tijd bieden bij een woning in dezelfde omgeving/Lunetten.

Als derde route adviseren wij om jongerencontracten per mutatie in te voeren waarbij de potentiële huurders moeten hospiteren. Wanneer de huurder met jongerencontract verhuist volgt er een nieuwe huurder met campuscontract. Zo wordt de levensfase en leeftijd in de huishoudens geleidelijk naar bij elkaar gebracht. Daarnaast weet de huurder die intrekt ook wat hem of haar te wachten staat in tegenstelling tot de huidige huurders toen zij hun contract tekenden. We adviseren deze 3 routes en ze kunnen tegelijkertijd bewandeld worden.

2. Orca huizen

BoKS adviseert positief over het erkennen van de Orca huizen maar adviseert negatief over de voorwaarden. SSH maakt onvoldoende duidelijk waarom de zittende huurders een nieuw contract moeten ondertekenen. BoKS is van mening dat dit veel te ver gaat. De zittende

huurders hoeven geen huurrechten op te geven. Bovendien kan dit toch tot tweespalt binnen een huishouden leiden wanneer een van de huurders weigert en de anderen als Orca huis erkent willen worden. Campuscontracten kunnen ook hier, net als bij het voorstel voor informele woongroepen, per mutatie ingevoerd worden.

Bovendien kunnen huurders geen campuscontract tekenen als ze op dit moment niet studeren. Dus ook al zouden ze aan de eis van de SSH tegemoet willen komen dan is dit in een dergelijk geval niet mogelijk.

De SSH maakt doelbewust een koppeling tussen de status van de huizen en de contractvorm van individuele huurders. Als de SSH na inventarisatie van mening is dat dit wedstrijdruime huizen zijn die een regeling verdienen is dat op zichzelf voldoende. Voor BoKS is niet duidelijk geworden hoe een inbreuk op huurrechten van individuele huurders bijdraagt aan de vorming van een roeihuis, het bestaat immers al.

Conclusie

Concluderend geven wij een overwegend positief advies wat betreft de veranderende toewijzingssystematiek voor de zelfstandige eenheden van Bo-Ex, de onzelfstandige eenheden die geen woongroep willen vormen, de verenigingen, de woongroepen en de Orca huizen. Dit betreft tweederde van de huurders van meerpersoonshuishoudens en dit bevestigt dan ook de inschatting van de SSH dat deze huurders goed bij de SSH passen.

Bij de Orca huizen is er wel de kanttekening dat bestaande contracten gerespecteerd moeten worden. Per mutatie kunnen er alsnog campuscontracten worden ingevoerd net als bij alle andere huizen. We zien juist bij deze huizen geen reden tot haast aangezien ze zelf al aangeven studenten als medebewoners te willen.

We geven een negatief advies wat betreft de afwijzing van de huizen die een woongroep willen vormen. Het is geen keuze van de huurders om naar de SSH te gaan. Het is een keuze van de SSH om deze huurders binnen te halen. Het is aan de SSH zorg voor deze huurders te dragen en maatwerk te leveren.

Dat houdt volgens ons in de mogelijkheid bieden bestaande afspraken aan te tonen tot en met 1 januari 2022. En de 3 routes voor de huizen die aangeven wel de benodigde inspanningen te willen leveren maar toch geen woongroepstatus krijgen.

We bedanken de SSH wederom voor de samenwerking en kijken uit naar het definitief verwelkomen van deze nieuwe huurders.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Jorrit van Wees
Commissaris Duurzaamheid

Meriam de Lange
Penningmeester

Aan: Bestuur BoKS
Betreft: Reactie advies BoKS toewijzingsmethodiek
onzelfstandige woningen Bo-Ex
Datum: 24-6-2021



Beste bestuursleden van BoKS,

Dank voor jullie uitgebreide advies van 9 juni jl. over de toewijzingsmethodiek van de onzelfstandige woningen die we hebben geruild met Bo-Ex. In deze reactie reageren we op de verschillende onderdelen in het advies.

BoKS geeft overwegend een positief advies

Wat betreft de veranderende toewijzingssystematiek voor de zelfstandige eenheden van Bo-Ex, de onzelfstandige eenheden die geen woongroep willen vormen, de verenigingen, de woongroepen en de Orca huizen. Dit betreft tweederde van de huurders van meerpersoonshuishoudens en BoKS geeft aan dat dit bevestigt dat de inschatting van de SSH dat deze huurders goed bij de SSH passen klopt. Daar zijn we blij mee. We zijn van mening dat we met deze ruil het aanbod voor de studenten in Utrecht hebben kunnen vergroten en verbeteren, rekening houdend met de zittende bewoners.

Over de invoering van campuscontracten bij de 13 huizen adviseert BoKS negatief

Bij dit positieve advies doet BoKS de nuancering dat ze negatief adviseert op dit punt met betrekking tot de 13 huizen die niet wensen over te stappen op campuscontracten en die de vrijheid willen behouden om hun eigen nieuwe huisgenoot uit te kunnen kiezen. Voor dit negatieve advies haalt BoKS twee argumenten aan.

- *De betreffende huizen hebben geen formele woongroepstatus, wellicht wel schriftelijke correspondentie waaruit de gemaakte afspraken met Bo-Ex blijken*

Het advies van BoKS is dan ook om deze huizen tot 1 januari 2022 de kans te bieden om alsnog schriftelijk te kunnen aantonen dat Bo-Ex en de betreffende huizen afspraken met elkaar hebben gemaakt. Bijvoorbeeld door middel van correspondentie van huizen met Bo-Ex. Mochten de afspraken op papier zijn vastgelegd dan zouden deze huizen volgens BoKS alsnog een woongroepstatus moeten krijgen met het bijbehorende recht om zelf nieuwe huurders aan te dragen om mee samen te wonen.

- *In de stedelijke prestatieafspraken wordt aangegeven dat er in Utrecht ruimte wordt geboden aan initiatieven waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. Partijen moedigen dergelijke initiatieven aan.*

BoKS geeft aan dat nu de gelegenheid zich aandient om als SSH aan deze ambitie gehoor te geven door deze 13 huizen de woongroep status te geven. Zoals BoKS aangeeft: 'er zijn mensen in deze 13 huizen die deze droom hebben, sterker nog ze leven deze droom'.

We zijn als SSH geen tegenstander van woongroepen. Sterker nog ook wij zien de meerwaarde van groepen mensen die met een bepaalde overtuiging met elkaar willen samen wonen. We hebben dan ook verschillende woongroepen in onze complexen wonen. Deze woongroepen hebben iets gezamenlijks, iets speciaals/bijzonders. Er is iets dat deze bewoners met elkaar verbindt. Ze hebben er bewust voor gekozen om samen te wonen in een groep, en kiezen hier nog steeds voor.

Uit de gesprekken die we hebben gevoerd met de 13 huizen hebben de bewoners ons niet kunnen overtuigen dat er meer is wat hen bindt dan de persoonlijke band die voortkomt uit het samenwonen en die wordt versterkt door de vrije keuze van huisgenoten. Ze wonen prettig met elkaar samen, wat

natuurlijk heel fijn is! De vergelijking met de initiatieven zoals benoemd in de stedelijke prestatieafspraken gaat hier echter niet op.

We hebben uitgebreid met de huizen gesproken. Er is bij deze huizen geen sprake van schriftelijke afspraken. Eventuele schriftelijke correspondentie had ter sprake gekomen als die er was geweest. Gezien de aard en oorsprong van deze huizen en het ontbreken van schriftelijke afspraken met Bo-Ex gaan we niet mee met het negatieve advies van BoKS.

Overgangstermijn

Als de SSH niet meegaat in het negatieve advies van BoKS, dan adviseert BoKS een langere overgangsfase dan zoals voorgesteld door de SSH. Deze langere overgangsfase stelt BoKS voor, voor de huizen die een woongroepstatus wensen maar niet krijgen van de SSH en voor die huizen waar overwegend starters dan wel dertigers wonen. Voor de overgangsfase stelt BoKS drie routes voor:

- 1. De SSH brengt de huurders die in een woongroep willen wonen in contact met de formele woongroepen*

Op die manier zouden de huurders die dat wensen bij een match kunnen doorstromen naar een formeel erkende woongroep. Voor de informatievoorziening en matching ziet BoKS een rol weggelegd voor de SSH, door vrijkomende kamers van de erkende woongroepen indien gewenst bij de voormalige Bo-Ex huurders uit te zetten.

- 2. De SSH geeft de huurders van deze huizen die willen verhuizen, omdat het huis door de nieuwe toewijzingsregels niet meer past, voorrang bij het vinden van een andere woonruimte in Lunetten, met een contract voor onbepaalde tijd.*

BoKS stelt voor dat bij huizen die een woongroep willen blijven, maar dit noodgedwongen niet mogen, de laatst vertrekkende huurders voorrang zouden moeten krijgen bij doorverhuizen. Ook als ze ouder zijn dan 27 jaar.

- 3. Geleidelijke gewenning aan de nieuwe situatie door eerst jongerencontracten te hanteren en daarna huurovereenkomst met campusclausule*

BoKS denkt dat door eerst met jongerencontracten te werken gecombineerd met hospiteren, en daarna bij een nieuwe huurder met een campusclausule, de levensfase en leeftijd in de huizen geleidelijk aan naar beneden wordt gebracht. Ook weten de nieuwe huurders vanaf het begin wat hen te wachten staat.

Dank voor het meedenken en de voorstellen die jullie doen! We hebben de verschillende huizen leren kennen als fijne huurders die goed voor hun eigen belangen op kunnen komen. Daarnaast zit er een praktisch aspect dat uitvoering van de eerste route voor ons lastig maakt, namelijk dat deze formele woongroepen zelf hun toewijzing doen. Wij denken dat jullie optie best goed kan aansluiten bij de wensen van een aantal bewoners en dat deze bewoners prima in staat zijn om zelf bij de verschillende formele woongroepen in Utrecht aan te kloppen, als die passen bij de eigen overtuiging. Dit kan breder bezien worden dan enkel de formele woongroepen die SSH nu van Bo-Ex heeft overgenomen.

De bewoners van de informele woongroepen kunnen blijven wonen waar ze wonen. De bewoners geven aan bewust bij elkaar te willen blijven wonen. Hierdoor verwachten we dat er niet snel een kamer vrij zal komen. Oftewel, de komende tijd wonen deze bewoners waarschijnlijk nog in dezelfde samenstelling in het huis. Een andere dynamiek dan die we gewend zijn in onze studentenhuizen en daarmee een andere situatie dan het voorbeeld dat BoKS aanhaalt bij het tweede voorstel. We zien geen redenen om deze bewoners voorrang te geven op andere huisvesting, ze willen tenslotte met elkaar wonen.

Het idee om eerst jongerencontracten te hanteren en vervolgens contracten met een campusclausule, om zo te zorgen voor optimale gewinning vinden we interessant. We willen hier een net iets andere draai aangeven. De 13 huizen geven aan dat ze liever geen jonge studenten in huis willen, als groep duurzaam willen samenwonen en dat veel mutaties die bijvoorbeeld volgen uit het hanteren van een campusclausule niet wenselijk vinden, en tot slot vrije keuze willen hebben in de nieuwe bewoner. Met jullie idee van het hanteren van een jongerencontract gaan we het volgende aan de huizen aanbieden:

- De huizen zetten voor ons nog eens uiteen wat hen zo bijzonder maakt en welke criteria ze stellen aan de bewoners in hun huis. Onderdeel van deze uiteenzetting is uitleg waarom studenten niet in hun huis passen. Deze uiteenzetting ontvangen we graag uiterlijk 1 oktober;
- Als hier een plausibel verhaal uitkomt, zijn we bereid voor dat huis geen campuscontracten maar jongerencontracten toe te passen. Hierdoor wordt het huis interessanter voor ouderejaars studenten en doorstarters (net afgestudeerden) die hun huidige kamer moeten verlaten. De nieuwe bewoners kunnen dan vijf jaar in het huis blijven wonen. Dit is ongeveer dezelfde woonduur als de zittende bewoners van de huizen;
- Het huis kan de nieuwe bewoner kiezen uit de 15 langst ingeschrevenen die reageren op de kamer. Een combinatie van hospiteren en een jongerencontract. Omdat dit sociale woningen betreft vinden we een eerlijke woonruimteverdeling van belang en gaan we niet mee in het verzoek van de huizen van vrije keuze. Door met hospiteren te werken hebben de huizen toch de keuze wie hun nieuwe medebewoner wordt.

Orca huizen

BoKS adviseert positief over het erkennen van de Orca huizen, maar adviseert negatief over de voorwaarden. De voorwaarde dat de zittende huurders dan verplicht een campusclausule aangaan is volgens BoKS niet mogelijk bij alle zittende huurders en kan leiden tot tweespalt in de huizen (in het geval als een zittende huurder niet wil of kan meegaan met de voorwaarden en de anderen wel). Daarnaast vindt BoKS het niet reëel dat de SSH aan deze huurders vraagt om hun bestaande huurrechten op te geven. Voorstel van BoKS is om per mutatie de campusclausule in te voeren.

We begrijpen dit advies van BoKS. Wel vinden we het een lastig gegeven dat de huurders vragen om de vrijkomende kamers exclusief toe te wijzen aan wedstrijd-roeiende ORCA-leden, maar dat de huurders van deze huizen – anders dan huizen van andere verenigingen – hun kamer na afronding van hun studie niet weer beschikbaar maken voor nieuwe wedstrijdroeiers. We vragen de twee huizen daarom om uiteen te zetten hoe zij hun woongroep zien. Hoe zorgen ze dat de kamers beschikbaar zijn en blijven voor wedstrijdroeiers? Welke regels gelden er in het huis? Wie worden er wel en wie niet toegelaten in het huis? Wat zijn redenen om het huis weer te moeten verlaten? Hoe worden de opgestelde regels nageleefd? Hoe zorgen ze ervoor dat de juiste informatie tijdig bij de SSH terecht komt? Hoe zien ze zelf de overgang naar deze nieuwe situatie? Deze huizen krijgen tot 1 oktober de tijd om hun plan uit te werken en met ons te bespreken. Pas als we het eens zijn over de uitwerking en onderlinge samenwerking wordt de woongroepstatus toegekend.

Nogmaals hartelijk dank voor jullie uitgebreide en onderbouwde advies. Met jullie input denken we tot een oplossing te zijn gekomen waar de zienswijzen van alle partijen zo goed mogelijk in gehoord worden. Dank voor de prettige samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger
Directeur-bestuurder SSH



Nieuw beleid short stay van kracht

02-04-2020

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

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

Short stay

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

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

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

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



Wonen Regels voor tijdelijke verhuur van uw woning

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

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

Uw woning verhuren aan toeristen

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

Voorwaarden particuliere vakantieverhuur

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

Een overzicht van alle voorwaarden kunt u vinden in:

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

Voorwaarden bed & breakfast

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

Regels voor verhuren aan toeristen

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

Tijdelijke regeling

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

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

[Vraag een vergunning aan](#)

Moet u zich inschrijven voor vakantieverhuur?

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

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

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

Wat is verhuren voor tijdelijk verblijf (short stay)?

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

Bestaande locaties

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

[Vraag omgevingsvergunning aan](#)

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

[Vraag onttrekkingsvergunning aan](#)

Nieuwe locaties voor tijdelijk verblijf

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

[Vraag omgevingsvergunning aan](#)

[Vraag horecavergunning aan](#)

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

[Vul Bibob-vragenlijst in](#)

Kamers verhuren voor langere tijd

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

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

Woning verhuren die te koop staat

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

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

Hoe handhaven we de regels?

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

Melden van overlast of vermoeden van illegaal gebruik

[Meld overlast of illegaal gebruik](#)

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



Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

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

Opmerkingen met betrekking tot de regeling
Geen

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd
1. artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht
2. artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

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

Tekst van de regeling

Intitulé

Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;

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

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

Artikel 1 Definities

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

Artikel 2

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

Artikel 3

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

Artikel 4

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

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

Artikel 9

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

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

Artikel 10

Deze beleidsregels treden in werking op 1 april 2020.

Artikel 11

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

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

De secretaris, De burgemeester,

Toelichting op de artikelen

Algemene toelichting

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

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

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

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

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

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

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

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

a en b

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

c.

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

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

Artikel 3

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

Artikel 4

Eerste lid

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

Tweede lid

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

Derde lid

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

Artikel 5

Eerste lid

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

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

Tweede lid

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

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

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

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

Artikel 9

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

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

Gemeente stelt grenzen aan tijdelijke verhuur aan internationale studenten



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

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

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

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

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

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

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

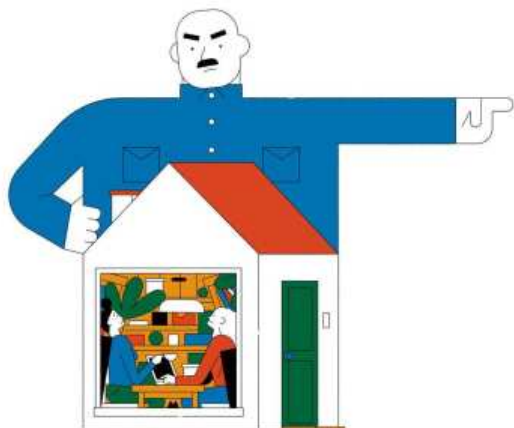
De aantallen zijn gebaseerd op een inschatting van de behoefte door onderzoeksbureau Decisio. Dat telde begin vorig jaar zo'n 280 shortstay-eenheden in de stad die al voldoen aan de nieuwe eisen. Daarnaast verhuurt de SSH zo'n 790 kamer shortstay. Deze vallen echter niet onder de gemeentelijke regels,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

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

Een stille verschuiving ondergraaft de zekerheid van huurders

Ooit bood een huurhuis de bewoner bijna net zoveel zekerheid als een koopwoning. Maar dat verandert, vooral door de opkomst van tijdelijke contracten.

Hanne Obbink 7 december 2020, 22:41



Het ergste moet nog komen. Die voorspelling deed Carla Huisman aan het slot van het proefschrift waarop zij onlangs promoveerde. In haar onderzoek schetst zij hoe de positie van huurders de afgelopen tijd steeds meer met onzekerheden omgeven is geraakt. Een van de symptomen daarvan is dat wetten meer ruimte zijn gaan bieden voor huurcontracten die slechts tijdelijk gelden.

Die ruimte is er allang. Studentenhuisvesters werken met campuscontracten voor de duur van een studie. Woningcorporaties verhuren soms woningen die binnen afzienbare tijd gesloopt of gerenoveerd worden. Anti-kraakovereenkomsten bestaan ook al tijden. Maar tot nu toe golden zulke tijdelijke contracten als uitzondering op de regel. En die regel was: wie huurt, krijgt een contract voor onbepaalde tijd.

Is dat vaste contract nog steeds de norm? Huisman was al aan haar onderzoek begonnen toen in 2016 de Wet doorstroming huurmarkt van kracht werd. Die maakt het mogelijk dat alle huizenbezitters een huurhuis in de particuliere sector aanbieden met een contract voor maximaal twee jaar. Niet aan specifieke groepen huurders of in specifieke omstandigheden, maar gewoon altijd, naar vrije keuze van de verhuurder.

Dat past in de trend die Huisman beschrijft: steeds minder zekerheid voor huurders. "Maar toen ik aan mijn onderzoek begon", zegt ze, "had ik niet voorzien dat zo'n wet er al zo snel zou komen."

Nu die wet er eenmaal is, is Huisman niet verbaasd dat verhuurders die vrijheid op grote schaal gebruiken. Bijna de helft van de particuliere huurwoningen wordt aangeboden met een tijdelijk contract. Dat blijkt uit een steekproef van platform voor onderzoeksjournalistiek Investico bij het bestand van Pararius, de grootste Nederlandse site voor huurwoningen in de vrije sector.

"Dat verrast me niet", zegt Huisman. "De kracht van de Nederlandse huursector was altijd dat die bijna net zo veel zekerheid bood als de koopmarkt. Maar die zekerheid wordt snel afgebroken. Er is een stille verschuiving gaande. Vaste contracten zijn al niet meer de norm, een tijdelijk contract zal binnen afzienbare tijd eerder regel dan uitzondering zijn."

Minimale huurtermijn

En er is nog iets wat Huisman niet verbaast: verhuurders bieden niet alleen vaak een tijdelijk contract aan, maar leggen hun huurders niet zelden ook een minimale huurtermijn op, hoewel de wet dat verbiedt. "Er wordt altijd gezegd dat het huurrecht

huurders veel bescherming biedt. Maar in de praktijk is dat niet zo", zegt Huisman. "Want huurders kennen het huurrecht slecht. En de regels worden ook niet goed gehandhaafd."

Hoe dat uitpakt, daar kan Pam (25) over meepraten. Samen met een vriendin zocht ze een woning en via 'de krochten van het internet' kwam ze terecht in [Haarlem](#). Veertig vierkante meter voor 925 euro, met een contract voor twee jaar. "Over die twee jaar heb ik niet nagedacht", vertelt ze. "Ik dacht: het is gewoon zoals het is. Ik wist niet beter."

Onaangenaam werd het toen de twee naar de huurcommissie stapten, niet vanwege dat tijdelijke contract, maar omdat ze vermoedden dat ze veel te veel huur betaalden. Ze kregen gelijk en de huisbaas moest de te veel betaalde huur terugbetalen. Daar was hij niet blij mee. "Hij belde me op, een half uur lang heeft-ie lopen schreeuwen door de telefoon. Nee, dat was geen prettig gesprek."

Toen voelden de twee vriendinnen de bui al hangen: na die twee jaar moesten ze vertrekken, een contract voor onbepaalde tijd konden ze wel vergeten. "Die wet is niet bedoeld voor huurders, maar voor huisjesmelkers", zegt Pam achteraf. "De huisbaas kon ons er makkelijk uit krijgen en daarna aan nieuwe huurders gewoon wéér veel te veel vragen."

Ervaringen als die van Pam zijn er veel meer. Huurders tekenen een contract zonder er goed over na te denken of verwachten: het zal wel loslopen. Makelaars werken dat in de hand, blijkt uit de Investico-steekproef. In hun advertenties is vaak niet duidelijk wat voor contract ze aanbieden en aan de telefoon draaien ze eromheen, met zinnestelsels als: 'Dit is ook fijn voor jou, zo zit je er niet aan vast' of: 'Als je de huur netjes betaalt, zien we over twee jaar wel'.

'Niet te wijs'

Lonni Dekker van Max Rentals in Rotterdam legt zonder schroom uit waarom ze dat doet. "Wij werken altijd eerst met tijdelijke contracten. Honderd procent. Daarna kunnen huurders er eventueel in blijven, maar dat gebeurt in ongeveer tien procent van de gevallen, als de relatie goed genoeg blijkt. Als je het ooit wilt verkopen, is het huis nou eenmaal meer waard zonder huurder erin." Maar, benadrukt ze, daar probeert ze huurders 'niet te wijs' over te maken.

Voor huurders of voor huisjesmelkers, voor wie was die wet uit 2016 eigenlijk bedoeld? Wie de memorie van toelichting van toenmalig minister van wonen Stef Blok erop naleest, komt de nodige goede bedoelingen tegen. De arbeidsmarkt is al in hoge mate flexibel geworden, met meer zzp'ers en tijdelijke contracten, schrijft Blok, en dat 'vraagt om een flexibeler woningmarkt'.

Is een huis huren niet sowieso al flexibel genoeg, veel meer dan een huis kopen? Nee, vond Blok, want wie een huis huurt, is er niet meer uit te krijgen. Die doorstroming moet beter, stelde hij, 'zodat mensen die snel een woning nodig hebben, daar ook een reële kans op hebben'. En heb je eenmaal een woning, al is het tijdelijk, dan vind je daarna wel weer iets anders.

Zijn wet kon ook zorgen voor een groter aanbod aan huurwoningen, betoogde Blok. Hij stelde bijvoorbeeld dat er huiseigenaren zijn die wel tijdelijk een huurder in hun woning willen, maar niet permanent, en die zonder de nieuwe wet dat huis liever leeg laten staan.

Blok verwees ook naar de wensen van de woningcorporaties, met name in Amsterdam, waar al werd geëxperimenteerd met jongerencontracten. Corporaties zagen wel iets in uitbreiding van die vorm van tijdelijke huur. Ook spoedzoekers (zoals mensen die net gescheiden zijn, asielzoekers, voormalig psychiatrisch patiënten) konden volgens Blok baat hebben bij een wet die zorgt dat er sneller een corporatiewoning voor hen vrijkomt. Niet onbelangrijk was ook de lobby van verhuurders, bijvoorbeeld die van Vastgoed Belang, de branchevereniging van particuliere beleggers en verhuurders van vastgoed. "Die wens om de wet te verruimen, kwam uit de hele sector, ook van ons, ja", zegt beleidsadviseur Lucas Brons. "Tot 2016 had je maar één smaak, met een paar strikte uitzonderingen: het contract voor onbepaalde tijd. Dat was te stringent."

Hoezo te stringent? Brons geeft wat voorbeelden. Iemand koopt een huis en wil zijn oude woning tijdelijk verhuren. Iemand gaat een jaar naar het buitenland. Of iemand investeert in vastgoed voor z'n oude dag, en wil dat huis verkopen als hij het geïnvesteerde geld nodig heeft – met een huurder erin is dat lastig.

Andere bedoelingen

En ja, Brons ziet ook wel dat er verhuurders zijn die zo'n tijdelijk contract inzetten met andere bedoelingen. Bijvoorbeeld als een soort proefperiode, om de huurder te testen. Of om elke twee jaar de huur flink omhoog te kunnen gooien. "Dan maak je misbruik van de wet", zegt hij. "Dat gebeurt, ja, maar dat zijn excessen."

Goede bedoelingen genoeg dus. Maar wat is daar vier jaar nadat de wet van kracht werd van terechtgekomen? De vrije huursector is inderdaad gegroeid, zoals Blok hoopte, volgens het [Centraal Bureau voor de Statistiek](#) zelfs met bijna 20 procent.

Maar aan de woningnood heeft dat niets veranderd. Want particuliere beleggers staken de afgelopen jaren niet zozeer geld in de bouw van extra woningen, maar onttrokken woningen aan de koopmarkt. Dat zegt Barend Wind, onderzoeker aan de [Rijksuniversiteit Groningen](#). Ze kochten woningen om die meteen te verhuren, het zogeheten buy-to-let. "Dat is aantrekkelijker geworden, omdat je de huurder eruit kan zetten zodra de verkoop van het pand weer meer geld gaat opleveren."

Goed voor die beleggers dus, maar verder? Veel steden zijn niet blij met de buy-to-let-constructie, onder meer omdat die de prijzen op de koopwoningmarkt opdrijft. Mensen die iets zoeken om er zelf te gaan wonen, dreigen daardoor uit de markt gedrukt te worden. Daarom heeft bijvoorbeeld Amsterdam paal en perk gesteld aan buy-to-let.

De belangrijkste belofte van minister Blok destijds was misschien wel dat het 'uitdrukkelijk geenszins de bedoeling is om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten', zoals hij aan de Tweede Kamer schreef. Tijdelijke verhuur moest de uitzondering op de regel blijven.

Daarom zegde Blok toe de ontwikkelingen te zullen volgen. Inderdaad zorgde het CBS voor een 'monitor tijdelijke verhuur'. Maar die cijfers blijken te rammelen en na wat heen-en-weer mailen met Investico geeft het CBS toe dat de monitor 'niet betrouwbaar genoeg is om de ontwikkeling van de tijdelijke huurcontracten goed vast te stellen'.

Niemand houdt dus bij wat er gebeurt op dit gebied. De evaluatie van de wet staat voor volgend jaar op de rol. Toch heeft minister Ollongren (binnenlandse zaken) haar ambtenaren alvast aan het werk gezet om de wet nog wat op te rekken, door het mogelijk te maken tijdelijke contracten te stapelen.

Vijfjaarscontracten

Directeur Egbert de Vries van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is wel bereid de wet te verdedigen, tot op zekere hoogte. De Amsterdamse corporaties maken nauwelijks gebruik van contracten voor twee jaar. Maar de vijfjaarscontracten voor jongeren zijn dankzij de wet af van hun experimentele status, en daar zijn de corporaties blij mee. "Duizenden jongeren zijn geholpen met zo'n contract. Die hadden heel lang moeten wachten als ze via de reguliere route een woning hadden moeten vinden."

Een wondermiddel tegen woningnood is het uiteraard niet, want als zo'n jongerencontract afloopt, moet de huurder weg. "Er komt dankzij zulke contracten geen enkele woning bij, nee, maar die woningen komen wel steeds opnieuw vrij, zodat je er meer mensen mee kunt helpen", zegt De Vries. De eerste uitstroom van jongeren met een aflopend contract komt nu op gang, vertelt hij. "En het lijkt erop dat het merendeel er in die vijf jaar in slaagt iets anders te vinden."

Dat de nieuwe wet ook tot excessen kan leiden, ziet ook De Vries wel – niet zozeer in de sector waarin corporaties actief zijn trouwens. "Maar er zijn ook mensen die met genoeg via zulke contracten betaalbaar wonen, bijvoorbeeld in een woning die gesloopt gaat worden. Als onderdeel van het hele woningaanbod kan zo'n plek waar iemand snel kan landen zijn waarde hebben."

Snel landen? Waarde? Carla Huisman ziet iets anders. "De positie van huurders wordt steeds precairder", zegt zij. "Daar zit een duidelijk idee achter: sociale huur is alleen bestemd voor mensen die echt geen geld hebben om te kopen, tijdelijke huur is bestemd als opstapje naar een koopwoning, want een koopwoning is het hoogste goed. De

boodschap die van dit beleid uitgaat, is duidelijk: je zou eigenlijk helemaal niet moeten huren.”

Pam wil niet met haar achternaam in de krant. Die is wel bekend bij de hoofdredactie.

Lees ook:

Woningzoekers zitten klem: 'Er is gewoon helemaal niets'

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

Bron:

https://www.topics.nl/een-stille-verschuiving-ondergraaft-de-zekerheid-van-huurders-a15295622trouw/6b9ca18af401e4d3aa053db15a4f972eab2c014d5abd15cb8dd40dc9b4361416/?utm_term=ankeiler&referrerBrand=ad&utm_campaign=topics-integratie-niet-ingelogd&utm_medium=referral&utm_source=AD&utm_content=topics

Jongeren zijn vogelvrij op de huurmarkt in Amsterdam

Ruim de helft van de jonge Amsterdammers heeft een tijdelijk huurcontract. Dat leidt tot veel onzekerheid en hoge huren. 'De machtsverhoudingen liggen scheef.'

Michiel Couzy 21 oktober 2020, 15:00



De Amsterdamse huren zijn in een jaar gemiddeld met 3,5 procent gestegen, maar bij een wisseling van huurder is de toename veel groter: 9,5 procent. Beeld Ted Struwer

Huurders zijn de verliezers van de huizenmarkt. Ze hebben nauwelijks rechten, betalen veel te hoge huren en lopen voortdurend het risico dat ze op straat komen te staan, zo blijkt uit het proefschrift van Carla Huisman, die morgen promoveert aan de Universiteit van Groningen. "De positie van de huurders is verzwakt."

Dat is vooral het geval in Amsterdam. Het aantal tijdelijke huurcontracten, bijvoorbeeld voor maximaal twee jaar, neemt snel toe in de stad, vooral onder jongeren van 18 tot 23 jaar. Uit onderzoek van Huisman blijkt dat meer dan de helft van de jongeren, ruim 40.000, een tijdelijk huurcontract heeft. Jongeren hebben ook al nauwelijks een vast arbeidscontract. "Huurders willen een betaalbare woning, die in redelijke staat verkeert, en zekerheid over hun toekomst," zegt Huisman. "Al deze facetten staan onder druk door de flexibilisering."

'Niet dankbaar genoeg'

Uit haar onderzoek blijkt dat tijdelijke huurcontracten in potentie een prijsverhogend effect hebben. Huiseigenaren kunnen elke twee jaar van bewoner wisselen en dit moment aangrijpen om de huur te verhogen. Cijfers van het CBS bevestigen dit. De Amsterdamse huren zijn in een jaar tijd gemiddeld met 3,5 procent gestegen, maar bij een wisseling van huurder is de toename veel groter: 9,5 procent.

Tijdelijke contracten zorgen voor een zwakke positie van huurders. Ze lopen voortdurend risico dat de verhuurder hun contract niet verlengt en hierdoor durven ze niet te protesteren tegen huurstijgingen of achterstallig onderhoud. "De machtsverhoudingen liggen scheef."

Een bekend voorbeeld hiervan is de zaak van Tweede Kamerlid annex pandjesbaas Wybren van Haga, die vorig jaar een tijdelijk contract niet wilde verlengen omdat de huurder, die had geklaagd over een kapotte warmtepomp, 'niet dankbaar genoeg' was. Uiteindelijk moest de rechter ingrijpen.

Huurders in de vrije sector kampen, zeker in Amsterdam, vaak met hogere maandlasten dan woningbezitters, ondanks de enorme prijsstijgingen van koophuizen in de stad. Huizenbezitters profiteren van de lage hypotheekrente. Hierdoor staan huurders op driedubbele achterstand: ze betalen meer, bouwen geen vermogen op en zijn nauwelijks in staat ooit nog een woning te kopen.

De opmars van de tijdelijke contracten is het gevolg van de hervorming die toenmalig VVD-minister Stef Blok in 2016 doorvoerde op de huurmarkt. Voor die tijd waren tijdelijke huurcontracten een uitzondering, inmiddels zijn ze voor particuliere verhuurders in Amsterdam min of meer de regel, onder meer vanwege de financiële prikkel. Blok hoopte dat ontwikkelaars door deze flexibilisering meer zouden investeren in nieuwbouw en minder huurhuizen leeg zouden laten staan. Ze hoeven tenslotte niet meer bang te zijn dat ze eeuwig aan een huurder vastzitten.

Desastreus

Volgens Huisman is dit allebei nauwelijks gebeurd. De hervorming is in haar ogen mislukt en heeft vooral nadelen voor huurders opgeleverd. Ze pleit er dan ook voor om de flexibilisering terug te draaien. PvdA-Kamerlid Henk Nijboer zal het kabinet per motie oproepen de hervorming van Blok ongedaan te maken, hoewel zijn partij bij de invoering in het kabinet zat. "Ik vind de opmars van tijdelijke huurcontracten een van de ernstigste ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Desastreus. Dit maakt huurders vogelvrij."

Gert Jan Bakker van Stichting Woon, die huurders bijstaat, herkent de trend, al tekent hij aan dat sommige verhuurders graag langdurige contracten sluiten, omdat vaste huurders zekerheid bieden. "Wij krijgen heel veel vragen van huurders over tijdelijke contracten en hun rechten," zegt hij. "Zo'n flexcontract ervaren ze als een zwaard van Damocles."

Bron: <https://www.parool.nl/amsterdam/jongeren-zijn-vogelvrij-op-de-huurmarkt-in-amsterdam~b0cc5009/>

Tijdelijke huurcontracten zorgen voor stress: 'Ik voel me nooit ergens thuis'

Stress, onzekerheid en uitgestelde keuzes: dat is wat tijdelijke huurcontracten jonge Amsterdammers brengen. 'Ik voel me nooit ergens thuis.'

Raounak Khaddari 22 oktober 2020, 18:38



Studenten protesteren bij de HVA tegen de hoge huurprijzen van studentenwoningen. Beeld Joris Van Gennip

"Een huis moet een veilige basis zijn waar je jezelf kunt zijn. Waar je kunt settelen en waar je je lekker in je vel voelt. Dat kan niet als je iedere keer moet verhuizen naar een andere omgeving", zegt de 29-jarige Channa Selbach. Vlak na haar afstuderen verhuisde ze in één jaar noodgedwongen zeven keer. "Ik kwam nooit tot rust."

En daarmee is de 29-jarige stewardess niet de enige. Ruim de helft van de jonge Amsterdammers heeft [een tijdelijk huurcontract](#). Dat blijkt uit het proefschrift van Carla Huisman, waarover eerder deze week in *Het Parool* werd geschreven. Tijdelijke huurcontracten leiden tot veel onzekerheid en hoge huren.

De opmars van de tijdelijke contracten is het gevolg van de hervorming die toenmalig VVD-minister Stef Blok in 2016 doorvoerde op de huurmarkt. Voor die tijd waren tijdelijke huurcontracten een uitzondering, inmiddels zijn ze voor particuliere verhuurders in Amsterdam min of meer de regel. Dat zorgt behalve voor onzekerheid en hoge huren ook voor stress.

Bed & breakfast

Dat gaat ook op voor de geboren en getogen Amsterdammer Joris Ram (23). Hij is naar eigen zeggen vaak gestrest om zijn woonsituatie. "Ik reageer consequent elke dag op een woning op Woningnet, maar het lukt me maar niet om een sociale huurwoning te bemachtigen. Een woning in de particuliere sector kan ik niet betalen. Ik kom uit een kunstenaarsfamilie en ben zelf uitvoerend kunstenaar."

Nu woont Ram tijdelijk in een bed & breakfast in Stadsdeel Oost. "De eigenaar kan door het coronavirus geen huurder vinden. Hoe lang ik hier kan blijven, weet ik niet. Eerst was het anderhalve maand, toen kreeg ik er een maand bij en daarna weer een maand. Maar als er straks huurders zijn, moet ik eruit." Waar Ram daarna heen verhuist? "Ik heb echt geen idee."

'Deadlinestress'

De 23-jarige kunstenaar blijft positief: "Je neemt door het vele verhuizen genoeg met weinig en je hebt niet zo veel spullen, maar het lastigste is dat ik me nooit ergens thuis voel. Soms kan ik ergens maar twee maanden blijven, dan heb ik twee maanden 'deadlinestress'. Want hoe vind ik binnen die tijd een nieuw onderkomen?"

Behalve de continue spanningen die het zoeken van een huis met zich meebrengt, is verhuizen an sich al een stressvolle gebeurtenis. Psycholoog Thijs Launspach, expert op het gebied van stressmanagement, burn-outs en millennials, noemt verhuizen zelfs een van de meest stressvolle levensgebeurtenissen.

Launspach legt uit dat stress op de langere termijn kan zorgen voor gezondheidsklachten, dat mensen angstig kunnen worden, piekeren en slechter beslissingen kunnen nemen. En mensen hebben nooit louter verhuis- of woonstress. "Het is een dot extra stress op die er al is."

Zonder vastigheid

Wie zonder zekerheid door het leven gaat, maakt ook andere keuzes, weet de psycholoog. "Zonder vastigheid is het heel moeilijk om een toekomst op te bouwen. Wat er dan gebeurt, is dat jongeren vaak belangrijke beslissingen, zoals een gezin starten, voor zich uitschuiven. Als jij weet dat je over drie maanden je huis uit moet, dan is het logisch om nog even te wachten met het stichten van een gezin bijvoorbeeld."

De psycholoog vindt het goed om de mythe de wereld uit te helpen dat jongeren het fijn vinden om vrij te zijn en niet aan een contract gebonden te zitten. "Dat is bullshit. Daar moeten we doorheen prikken. Een stabiele woonplek en baan zijn een van de basisdingen voor een goed en gezond leven."

Zowel Ram als Selbach zou niets liever willen: een eigen huis, waar je echt kunt thuiskomen op je eigen plek en waar je niet bezig hoeft te zijn met je volgende huis. Selbach droomt er nog net niet van. Ze moet over anderhalf jaar haar huidige studio aan het Vondelpark uit. Kopen lukt haar niet alleen en particuliere huur is te duur. Maar ze is gestopt met piekeren. "Eerst was ik elke dag bezig met zoeken, nu denk ik: ik ga zolang mogelijk genieten van de tijd die ik hier nog heb."

Bron:

<https://www.parool.nl/amsterdam/tijdelijke-huurcontracten-zorgen-voor-stress-ik-voel-me-nooit-ergens-thuis~b0975b38/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Flexwonen in 't pauzelandchap

Tijdelijke huurcontracten zijn voor steeds meer Amsterdammers de enige kans om in de stad te wonen. Flexwonen wordt vaker een blijvende situatie, waarschuwen experts. Tekst Elizabeth Venicz Beeld Sodis Vita

Door [Elizabeth Venicz](#)

maart 12, 2020



Ontmanteling studentenwoningen aan de Wenckebachweg | © Sodis Vita

Het expertisecentrum Flexwonen probeert het prettig te laten klinken op haar site: 'Voor veel mensen is de plek waar ze wonen geen life time experience meer. Omdat hun leven zich op steeds verschillende plekken afspeelt.' Het lijkt bijna alsof een vast huurcontract iets ouderwets is. Dát is precies wat er gebeurt, waarschuwt Abel Heijkamp van de Bond Precaire Woonvormen. "Er is een vorm van grijswonen ontstaan. Een klasse huurders zonder rechten, die van huis naar huis trekt. Die zijn mond houdt als er iets niet in orde is, anders wordt je contract niet verlengd."

De afgelopen tien jaar zijn de mogelijkheden om huizen tijdelijk te verhuren groter geworden. Het begon met campuscontracten waardoor studenten hun kamer uit moeten zodra hun studie voorbij is. Daarna kwamen de jongerencontracten, een kamer voor maximaal vijf jaar en sinds 2016 is er de Wet doorstroming huurmarkt die het overal makkelijker maakt kortdurende huurcontracten af te sluiten.

Hogere prijs

In de vrije sector worden vrijwel alleen nog tijdelijke huurcontracten afgesloten en die duren volgens woononderzoeker Carla Huisman van de Rijksuniversiteit Groningen steeds korter. Waren de contracten eerst vijf jaar, nu is twee jaar de norm. Omdat huurders anders rechten opbouwen en omdat de verhuurder bij iedere nieuwe huurder weer een hogere prijs kan vragen omdat ze niet gebonden is aan de maximale huurverhoging, vertelde Huisman onlangs tegen de NOS. Mensen die tijdelijk huren, komen al lang niet meer alleen uit kwetsbare groepen. "We zien steeds meer, en meer verschillende, mensen hierdoor in de problemen komen", zegt Heijkamp. "We hadden laatst een promovenda in Amsterdam. Ze was tien keer verhuisd in acht jaar. Dat heeft veel effect op iemand. Mensen stellen kinderen krijgen uit. Relaties lopen stuk."

Er is veel te weinig zicht op hoeveel mensen een tijdelijk huurcontract hebben, waarschuwde ook Huisman. Hun aantal groeit, maar niemand weet hoe hard.

"Flexwonen is een normaal verschijnsel voor zo'n anderhalf miljoen huishoudens," schat het expertisecentrum Flexwonen. Dat zou betekenen dat een op de zeven huishoudens een tijdelijk huurcontract heeft. Volgens Huismans onderzoek had in 2015 al meer dan de helft van de 18- tot 23-jarigen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract. Nu zal dit hoger liggen want een jongere die er niet thuiswoont, woont eigenlijk per definitie flex. Alle jongeren- en studentenwoningen worden immers met tijdelijke contracten verhuurd. En voor een eigen huurwoning heeft geen jongere genoeg inschrijfduur.

En niet alleen de huurcontracten voor jongeren zijn tijdelijk maar ook steeds vaker hun huizen. Roel Griffioen beschreef in 2015 voor de Correspondent een vastgoedbeurs waar kant-en-klaarcontainerwoningen werden gepresenteerd. Goed om neer te zetten in wat de producent 'pauselandschappen' noemde. Braakliggende stukken grond die er met tijdelijke bewoning aantrekkelijker uitzien voor investeerders. In Amsterdam zijn tal van zulke jongeren- en

studentenflats verschenen en verdwenen als de grond zou worden bebouwd. De studenten en statushouders verhuisden naar het volgende pauselandschap met een flexcontract. Helaas verandert dit flexbestaan niet als iemand afstudeert en de studentenflat uit moet of als zijn jongerencontract afloopt. Wie zonder goedbetaalde baan in Amsterdam wil blijven, heeft nog lang niet genoeg inschrijfduur opgebouwd.

Op straat

Dus rest de flexmarkt. Verhuursites te over voor een antikraakcontract in een leegstaand kantoor of in een woning die binnenkort wordt gesloopt of gerenoveerd. Een jaartje hier, een half jaar daar. En soms een half jaartje helemaal nergens, aldus Heijkamp. Dan slapen mensen bij vrienden. Het grijze huircircuit is steeds minder tijdelijk, merkt hij. En dat leidt tot gezinnen die op straat staan en tot huurders die geen bescherming hebben als ze wel hun mond open doen. "We staan regelmatig huurders bij die geïntimideerd worden door huiseigenaren." Maar wat Heijkamp nog zorgelijker vindt, is dat ook woningcorporaties steeds vaker overgaan op tijdelijke huurcontracten. "Als de zittende huurder eruit gaat, verhuren ze de woningen met flexcontracten. Maar niemand lijkt dat een probleem te vinden."

Bron: <https://www.mugmagazine.nl/flexwonen-in-t-pauzelandschap/>

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

Alles flex: hoe flexibele huurcontracten tot permanente onzekerheid kunnen leiden

Onderzoeker, gespecialiseerd in stedelijke planning

19 juli 2015



Onderzoeker,
gespecialiseerd in
stedelijke planning



Roel GRIFFIOEN

Foto: Ton Koene/Hollandse Hoogte

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

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



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

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

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

Een nieuwe ontwikkeling: flexibilisering

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

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

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

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

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

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



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

De huurbescherming neemt af

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

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

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

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

Voor wie?

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



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

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

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

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

Wonen en werken

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

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

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

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



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

Het nadeel van flexibilisering

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

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

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

Alles flex

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

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

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

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

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

'Flexibele huurcontracten leiden tot snellere huurstijging'

9 december 2020



Flexibele huurcontracten hebben niet voor een toename van het aantal huurwoningen gezorgd. Ze hebben juist tot onwenselijke effecten geleid, zoals snellere huurstijging. Dat concludeert onderzoeksplatform Investico in samenwerking met de Rotterdamse nieuwssite *Vers Beton*, [dagblad Trouw](#) en *De Groene Amsterdammer*. Investico heeft in een steekproef meer dan 160 verhuurmakelaars persoonlijk bevestigd over de huurcontracten van in totaal 259 huizenadvertenties. Daaruit blijkt dat 47 procent van de huizen en appartementen met een tijdelijk contract wordt aangeboden.

Verhuurders verleiden

Voormalig minister voor Wonen Stef Blok kwam vijf jaar geleden met het plan van de flexibele huurcontracten. Blok hoopte verhuurders daarmee te verleiden eerder woonruimte aan te bieden, omdat ze de zekerheid hebben dat een huurcontract eindigt. Daarbij zou hij de belofte aan de Tweede Kamer hebben gedaan dat flexibele huurcontracten een uitzondering zouden blijven.

Volgens Investico is dat dus niet gebeurd. De wet heeft volgens het platform het aantal huurwoningen niet vergroot, maar de rechten van veel huurders wel beperkt. Huurders in de particuliere sector verhuizen nu ook vaker, en dat heeft een snellere huurstijging mogelijk gemaakt. Bij een verhuizing wordt de huur vaak verhoogd. Bovendien wordt bij een derde van de tijdelijke contracten ook een minimale huurperiode afgesproken. Dat is in strijd met de wet. 'Huurders zijn vogelvrij' zei kamerlid Henk Nijboer (PvdA) tegen [BNR Nieuwsradio](#).

Eigen onderzoek

Het ministerie van Binnenlandse Zaken liet Investico weten de uitkomst van zijn eigen evaluatie te willen afwachten. Die wordt rond de zomer van volgend jaar verwacht. Minister Kajsa Ollongren beweerde afgelopen mei in antwoorden op Kamervragen dat vaste huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds 'de norm' zijn. Vooruitlopend daarop bereidt minister Ollongren een wetsvoorstel voor waarin nog meer tijdelijkheid wordt toegestaan: [ze wil dat verhuurders tijdelijke huurcontracten kunnen stapelen](#) en de nu nog verboden minimum huurtermijn legaliseren.

De Woonbond is blij het onderzoek en roept op tot actie. Zo is het een petitie gestart tegen wat het de wooncrisis noemt. "Wij willen een einde aan deze draaideurcontracten waarmee huurders zo weer op straat staan. Het zorgt ervoor dat huurders minder makkelijk aan de bel trekken bij slecht onderhoud, of een te hoge huur of servicekosten. Aan het eind van de rit staan ze op straat en gaat de woning opnieuw in de tijdelijke verhuur tegen een nog hogere prijs. Wie nu de huurmarkt op komt is gedoemd in woononzekerheid te leven," aldus directeur Zeno Winkels.

Thema bij verkiezingen

Een motie in de Tweede Kamer van Henk Nijboer (PvdA) om tijdelijke contracten als norm af te schaffen (en ze nog wel bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten mogelijk te houden) werd gisteren verworpen.

Volkshuisvesting zal een van de grootste thema's van de komende verkiezingen en formatie worden, voorspelt Nijboer.

Lees hier [het hele onderzoek van onderzoeksplatform Investico](https://www.vastgoedactueel.nl/flexibele-huurcontracten-leiden-tot-snellere-huurstijging/7utm_source=Vastgoed+actueel+nieuwsbrief&utm_campaign=2bc909b312-EMAIL_CAMPAIGN_2020_12_10_12_05&utm_medium=email&utm_term=0_2788b1999d-2bc909b312-66592681).

Bron: https://www.vastgoedactueel.nl/flexibele-huurcontracten-leiden-tot-snellere-huurstijging/7utm_source=Vastgoed+actueel+nieuwsbrief&utm_campaign=2bc909b312-EMAIL_CAMPAIGN_2020_12_10_12_05&utm_medium=email&utm_term=0_2788b1999d-2bc909b312-66592681



Woningzoeker in de particuliere huurmarkt stuit vaak op tijdelijke contracten

Onderzoek

Bijna de helft van de woningen in de Rotterdamse vrije sector wordt tijdelijk verhuurd, zo blijkt uit onderzoek van Vers Beton in samenwerking met Platform voor onderzoeksjournalistiek Investico. De huurder is er sinds de introductie van tijdelijke contracten in 2016 alleen maar op achteruit gegaan. "Doordat de regelgeving een zootje is, zijn de contracten ook een zootje. Verhuurders gaan er mee aan de haal."

- [Michelle Salomons](#)
- [Felix Voogt](#)
- [Romy van Dijk](#)

8 december 2020 leestijd 11 minuten



Beeld door: beeld: [Borus Fortuin](#)



Op 9 oktober krijgt Manon Buskes, 25 jaar en kunststudente, bericht van haar huisgenoot en hoofdhuurder. Vóór 28 december moet zij het appartement aan de Willem Buytewechstraat in Delfshaven verlaten, omdat de verhuurder het huis gaat verkopen. "In eerste instantie dacht ik: huh, mag dat zomaar? Omdat ik wel eens van vrienden eenzelfde soort situatie had gehoord en toen bleek dat de huisbaas niet in zijn recht stond." Ook hier leek dat aanvankelijk het verhaal.

Toen Manon begon met huren, was haar verteld dat het om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ging. "Maar mijn huisgenoot zag in het contract staan dat het contract elk jaar in december opnieuw wordt herzien en verlengd." Meestal gebeurt de verlenging ongemerkt, zonder dat de huurder er weet van heeft. Maar nu moet Manon haar huis uit. "De alternatieve woonruimte die mijn huisbaas aanbood, was meer dan tweehonderd euro per maand duurder. Mijn huisgenoot heeft nu een nieuwe woning gevonden, maar daar kan ik niet wonen." Op dit moment lijkt het er dus op dat Manon per 28 december dakloos is, en mogelijk terug moet naar haar ouders in Valkenswaard. "Ik weet niet of ik de tijd en de energie heb om te gaan procederen."

"Tijdelijke huurcontracten zouden uitdrukkelijk niet 'de norm' worden, beloofde minister Blok"
[Tweet dit](#)

Het verhaal van Manon is niet uitzonderlijk. Sinds 2016 mogen particuliere verhuurders huurcontracten van één of twee jaar aanbieden, waarna ze de huurder ook zonder goede reden op straat kunnen zetten. Stef Blok, toenmalig minister voor Wonen, [introduceerde](#)

deze flexibele huurcontracten vijf jaar geleden als oplossing voor het woningtekort dat ook toen al schrijnend was.

Tijdelijke contracten hadden als doel 'nieuw aanbod los te trekken', zo verklaarde de minister in de [Eerste Kamer](#), en zouden volgens hem 'een belangrijke bijdrage aan de doorstroming' leveren. Tegelijkertijd beloofde hij plechtig aan een [bezorgde Tweede Kamer](#) om gebruik van flexibele huurcontracten in toom te houden. Het was nadrukkelijk niet de bedoeling dat tijdelijke contracten 'de norm' zouden worden. De website van de [gemeente Rotterdam](#) zegt: "Sinds 1 juli 2016 zijn (...) er nieuwe vormen van tijdelijke huurcontracten, die meer mogelijkheden geven."

Historisch dieptepunt

Van die beloftes is niets terecht gekomen, blijkt uit onderzoek van Platform voor onderzoeksjournalistiek Investico in samenwerking met Vers Beton en mede voor De Groene Amsterdammer en Trouw. We doken in de *black box* die de particuliere huurmarkt is, deden een representatieve steekproef onder huuradvertenties en spraken met onderzoekers, huurders, makelaars en juristen. Daaruit blijkt dat in tegenstelling tot wat minister Blok in 2015 voorspelde, tijdelijke contracten niet voor substantieel meer woningaanbod hebben gezorgd. Wel konden de huurprijzen harder stijgen en verkeert doorstroming vanuit de sociale huur inmiddels op een historisch dieptepunt.

De overheid beloofde dat vaste huurcontracten de norm zouden blijven. Minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken beweerde afgelopen mei ook dat vaste huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds 'de norm' zijn, in antwoorden op [Kamervragen](#).

En dat klopt niet, blijkt uit onze steekproef op de grootste Nederlandse verhuurwebsite Pararius. Bijna de helft van alle particuliere huurwoningen wordt inmiddels in de markt gezet met een tijdelijk contract, veel meer dan ooit de bedoeling was. In Rotterdam wordt 47,5 procent van de woonruimte tijdelijk verhuurd, blijkt uit onderzoek dat wij in Rotterdam hebben gedaan.

Bovendien zagen we dat verhuurders bij bijna de helft van de tijdelijk verhuurde woningen ook nog een minimumtermijn hanteren. Deze constructie, waarbij een huurder niet zo lang kan blijven als hij wil, maar tegelijkertijd ook niet altijd weg kan, is wettelijk niet toegestaan. Maar daar trekken deze verhuurders zich niets van aan.

Pandjesbazen

Tijdelijke huurcontracten moesten de woningnood oplossen, maar deden dat dus niet. De particuliere huursector is wel met ruim twintig procent gegroeid, blijkt uit [cijfers](#) van de Rijksoverheid. Maar dat is geen verlichting van de woningnood. Particuliere investeerders staken de afgelopen jaren namelijk niet zozeer geld in de bouw van extra woningen maar onttrokken vooral koopwoningen aan de koopmarkt, zegt Barend Wind, huisvesting-onderzoeker voor de Universiteit van Groningen.

Individuele pandjesbazen kopen huizen om ze direct door te verhuren, de zogenoemde *buy-to-let*. "Dat is nog aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten omdat je de huurder er weer uit kan zetten als het verkopen van het pand weer aantrekkelijker wordt." In Amsterdam werden op die manier zoveel koopwoningen aan de markt onttrokken dat de gemeente *buy-to-let* van nieuwbouw heeft verboden.

"Huizen kopen om ze direct door te verhuren is nog aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten"

[Tweet dit](#)

In Rotterdam is het woonbeleid er vooral op gericht naar verhouding minder sociale huur en méér vrije sectorwoningen in de woningvoorraad te creëren. Maar ook hier zijn er problemen in de particuliere sector. Wethouder Bas Kurvers geeft aan dat woningen in de particuliere sector vaak voor [te hoge prijzen verhuurd worden](#). Om misstanden aan te pakken en huurders te beschermen, zet de gemeente vanaf 2021 een pakket van 25 [maatregelen](#) in voor de hele stad. Eén van die maatregelen is een gemeentelijke verhuurdersvergunning waarmee de gemeente kan handhaven op achterstallig onderhoud, overbewoning en woonoverlast.

Degenen die wel in nieuwbouw investeren, pensioenfondsen en andere institutionele beleggers, gebruiken vrijwel geen tijdelijke huurcontracten. Ze bouwen de afgelopen jaren misschien iets meer huizen, maar verhuren die met [vaste](#)¹ huurcontracten. Beleggers willen de garantie dat ze de geïnvesteerde miljoenen terugverdienen en willen huurders daarom juist zo lang mogelijk aan zich binden. "Elke mutatie kost geld, daarom wil deze groep het liefst langdurige huurrelaties", zegt Irma Vergeer van vb&t Verhuurmakelaars uit Eindhoven. "Zij zitten niet te wachten op tijdelijke huurcontracten."

Het kleine beetje groei in het aanbod van huurwoningen blijkt in gang te zijn gezet door eerder gedane wetswijzigingen. Zo werd het tien jaar geleden al makkelijker gemaakt om kantoorpanden om te vormen tot startersappartementen, zegt Hilde Remøy, die voor de TU Delft onderzoek doet naar zulke 'transformaties'. "Dat het aantal omgebouwde panden al jaren stijgt, komt dus niet door de tijdelijke huurcontracten."

Niet betrouwbaar genoeg

"Mijn vrees en verwachting is dat nieuwe huurders standaard tijdelijke contracten krijgen", zei SP-senator Frank Köhler nog tijdens de [wetsbespreking](#) met Stef Blok. Onterecht, vond Blok. Hij zegde toe dat hij het gebruik ervan met jaarlijkse rapportages zal monitoren. Bijna vijf jaar later werpen wij een blik op die Monitor Tijdelijke Verhuur – jaarlijks bijgehouden door het CBS. Het eerste dat opvalt is dat sommige getallen niet kunnen kloppen.

Het aantal antikraakcontracten dat de monitor noemt, is bijvoorbeeld tien keer lager dan het aantal uit een door het ministerie ingesteld onderzoek van onderzoeksbureau Companen. Ook andere cijfers lijken, in vergelijking met elders gepubliceerde gegevens, telkens een grove onderschatting. Gevraagd om uitleg geeft het CBS na lang heen-en-weer mailen toe: de monitor is "niet betrouwbaar genoeg om de ontwikkeling van de tijdelijke huurcontracten goed vast te stellen." Hoofdeconoom Peter Hein van Mulligen laat weten dat de reeds aangekondigde monitor voor 2019 zal worden afgeblazen.

Niemand in Nederland blijkt dus bij te houden hoe snel de huurmarkt flexibiliseert. Woningplatform Funda plaatst naast koopwoningen ook huuradvertenties en houdt daarvan bij hoe vaak de makelaar zelf 'tijdelijk' aanvinkt. Een korte belronde onder makelaars van de betreffende huuradvertenties wijst echter uit dat die categorisering vaak niet klopt. Ook experts en hoogleraren kunnen slechts schatten.

Dat was aanleiding voor onze eigen representatieve steekproef onder het huidige huuraanbod (zie kader). We bouwden een *scraper* in programmeertaal R en 'schraapten' daarmee 287 willekeurig geselecteerde huizenadvertenties van de verhuurwebsite Pararius. Met dagelijks ruim tienduizend huuradvertenties van zowel kleine als grote huurbazen vind je op Pararius ongeveer 65 procent van het aanbod in de particuliere vrije huursector. Het is het Funda voor huurwoningen. Bij elke 'geschraapte' advertentie zochten we uit met wat voor huurcontract de verhuurder het huis aanbiedt. Als dat niet in de advertentie stond, zoals vaak het geval was, belden we de makelaar. Uiteindelijk kregen we 217 keer antwoord.

["Uit de steekproef van Rotterdam blijkt dat er bijna twee keer zoveel tijdelijke huurcontracten worden aangeboden als contracten van onbepaalde tijd"](#)
[Tweet dit](#)

Uit de steekproef van Rotterdam die speciaal voor Vers Beton is gedaan blijkt dat er bijna twee keer zoveel tijdelijke huurcontracten worden aangeboden als contracten van onbepaalde tijd. Ter vergelijking: landelijk krijgt bijna de helft van de huurders een contract van onbepaalde tijd aangeboden. In Rotterdam is dit 29 procent. Daarnaast kon van 23 procent van de woningen niet bij de makelaar worden gecheckt of het om tijdelijke of onbepaalde contracten ging, omdat dit pas tussen makelaar en verhuurder wordt overlegd op het moment dat er een potentiële huurder gevonden is. Op landelijke schaal is dit 4,2 procent. De gemiddelde huurprijs van de woningen in de steekproef was €1426 euro per maand.

Tijdelijk of vast?

Flexibele contracten mogen dan de norm zijn, niet iedereen is er even eerlijk over. Wie als woningzoeker door de eindeloze advertenties scrollt, ziet vaak niet om welk type contract het gaat. En als het er wel bij staat, klopt dat niet altijd, ontdekken we.

Als we verhuurmakelaars bellen blijkt dat woningen die als 'onbepaalde tijd' gecategoriseerd staan, toch tijdelijk worden verhuurd en andersom. Vaak krijgen we een ontwijkend antwoord, de meesten proberen ons gerust te stellen. "Jij kunt dan wel elke maand opzeggen." Sommigen zinspelen op verlenging: "Als je de huur netjes betaalt, dan zien we na twee jaar wel". Een enkeling windt er geen doekjes om: "Na twee jaar is het ook echt over". Of: "Dit geeft de verhuurder wat zekerheid, het is de enige troef die ze nog in handen hebben". Want, zegt weer een ander: "Als je een contract voor onbepaalde tijd geeft, krijg je je woning nooit meer terug".

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

Verwarring zaaien

Uit het onderzoek blijkt bovendien dat 40 procent van de Rotterdamse makelaars uit de steekproef huurcontracten aanbieden met zowel een minimale als maximale huurtermijn. 49 procent van de tijdelijke woningen wordt met een minimumtermijn aangeboden, landelijk is dit een derde. De huurder kan dan niet blijven, maar kan ook niet weg wanneer die wil. Dat is in strijd met de wet die voorschrijft dat een huurder bij een tijdelijk huurcontract altijd tussentijds mag opzeggen.

["Een minimale en maximale huurtermijn is in strijd met de wet, maar de huisbaas komt ermee weg als de huurder zijn rechten niet kent"](#)

[Tweet dit](#)

Verhuurders zaaien regelmatig verwarring door slecht opgestelde contracten. Zelfs voor juristen is het soms onduidelijk of het contract een minimale of een maximale huurtermijn voorschrijft. Beiden worden namelijk vaak omschreven als een contract voor 'bepaalde tijd'. Advocaat Rogier Scheltes die al twintig jaar huurders bijstaat wijdt het aan een heel slecht in elkaar gezette wet. "Doordat de regelgeving een zootje is, zijn de contracten ook een zootje. Verhuurders gaan er mee aan de haal."

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

De verhuurder wil het liefst stabiliteit en niet elke twee maanden op zoek hoeven gaan naar een nieuwe huurder, verklaart Agayev het feit dat verhuurders een minimale termijn opnemen in een tijdelijk contract van maximaal twee jaar. "Hij gaat ervan uit dat niet alle huurders zich bewust zijn van hun rechten en ze daarom rekening zullen houden met een minimumtermijn."

Stoelendans

Huurders in de particuliere sector verhuizen inmiddels vaker, maar stromen niet door naar een andere sector. Ze verplaatsen zich van de ene naar de andere particuliere huurwoning, blijkt uit cijfers van het landelijk [woononderzoek](#) van de Rijksoverheid. Doorstroom uit corporatiewoningen - een belangrijk doel van de nieuwe huurwet uit 2015 - is op een historisch dieptepunt. Zo is er een soort stoelendans ontstaan, die geen probleem oplost maar wel een nieuw probleem creëert: hogere huren.

"Er is een soort stoelendans ontstaan, die geen probleem oplost maar wel een nieuw probleem creëert: hogere huren"

[Tweet dit](#)

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

Verbijsterd

Staat deze ontwikkeling van flexibele huurcontracten in de vrije sector op de radar van het stadsbestuur? Co Engberts, raadslid en fractievoorzitter van de Rotterdamse Partij van de Arbeid, reageert verbijsterd op de cijfers, die hem onbekend zijn. "Het staat wel op de agenda natuurlijk, maar het is landelijk beleid. Ik ben geen fan van die contracten. Het maakt je leven ontzettend onzeker," reageert hij.

Ook herhaalt hij de verschillende redenen voor zo'n tijdelijk huurcontract: "Verhuurders willen de huurprijzen zo hoog mogelijk houden, en als huurder kun je niet zomaar naar de huurcommissie stappen want dan weet je wel wat er gebeurt. Landelijk hebben de PvdA en GroenLinks al een voorstel gedaan om tijdelijke huurcontracten [af te schaffen](#)." Engberts geeft in ieder geval aan "wakker geschrokken" te zijn van deze cijfers. De woordvoerder van wethouder Kurvers wil aan de telefoon niet reageren op het onderzoek.

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

Over dit onderzoek

Op 15 november 2020 selecteerden we willekeurig 287 huuradvertenties uit het totale aanbod van 1138 woningen in de regio Rotterdam op verhuurwebsite Pararius. Pararius is het grootste verhuurplatform van Nederland, met een marktaandeel van ongeveer 65 procent in de commerciële vrije huursector.

Kamers, winkelruimtes en niet meer beschikbare woningen telden we niet mee, net als advertenties waar we geen reactie op kregen van de verhuurmakelaar. Zo komen we uit op een steekproef van 217 huizenadvertenties, waarmee we een foutmarge van 7 procent hebben (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent).

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

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

Deze publicatie is tot stand gekomen met steun van het [Fonds Bijzondere Journalistieke Projecten](#).



Michelle Salomons

Michelle Salomons studeerde journalistiek in Utrecht en kunst en politiek aan Goldsmiths University in Londen. Eerder werkte ze als researcher voor televisie- en radioprogramma's van de VPRO.

[PROFIEL PAGINA](#)



Felix Voogt

Felix studeerde productie aan de Nederlandse Filmacademie en werkte op de afdeling Internationaal van het Nederlands Filmfonds. Voor Investico schreef hij over stalbranden en gevaarlijke dierziekten uit de veehouderij.

[PROFIEL PAGINA](#)



Romy van Dijk

Romy van Dijk (1995), geboren en getogen Rotterdammer, is afgestudeerd historicus en socioloog. Haar interesse in sociale en culturele vraagstukken gaat met name uit naar het publieke debat en hoe daarin over thema's als seksisme, racisme en identiteit gesproken wordt.

[PROFIEL PAGINA](#)

Bron: <https://versbeton.nl/2020/12/woningzoeker-in-de-particuliere-huurmarkt-stuit-vaak-op-tijdelijke-contracten/>

Helft van de huurhuizen aangeboden met tijdelijk contract

door

- [Michelle Salomons](#)
- [Felix Voogt](#)

08-12-20



Bijna de helft van alle particuliere huurwoningen wordt aangeboden met een tijdelijk contract, waardoor huurders sneller op straat komen te staan en de huur vaker verhoogd kan worden. In strijd met politieke beloften van oud-minister Stef Blok (VVD) en minister Kajsa Ollongren (D66) zijn 'vaste' huurcontracten inmiddels niet meer de norm. Dat blijkt uit onderzoek van Platform Investico in samenwerking met de Rotterdamse nieuwssite [Vers Beton](#), mede voor [De Groene Amsterdammer](#) en [Trouw](#). Toenmalig minister voor Wonen Stef Blok introduceerde vijf jaar geleden 'flexibele huurcontracten' als oplossing voor het woningtekort, dat ook toen al schrijnend was. Verhuurders zouden volgens hem meer huizen gaan aanbieden als dat ook op tijdelijke basis kon. Op kritische vragen in de Tweede Kamer beloofde hij dat flexibele huurcontracten een uitzondering zouden blijven.

[Bij een derde van de tijdelijke contracten wordt een minimum-huurperiode afgesproken. Dat is in strijd met de wet](#)
[Tweet dit](#)

Dat is niet gebeurd, blijkt uit het Investico-onderzoek. De wet heeft het aantal huurwoningen niet vergroot, maar de rechten van veel huurders wel beperkt. Huurders in de particuliere sector verhuizen nu vaker, en dat heeft een snellere huurstijging mogelijk gemaakt. Uit een representatieve steekproef op verhuurwebsite Pararius; het grootste verhuurplatform van Nederland, blijkt dat de helft van de huurcontracten nu wordt aangeboden voor één of twee jaar. Bovendien wordt bij een derde van de tijdelijke contracten ook een minimum-huurperiode afgesproken. Dat is in strijd met de wet.

Steekproef onder 160 verhuurmakelaars

Minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken beweerde afgelopen mei in antwoorden op Kamervragen dat vaste huurcontracten voor onbepaalde tijd nog steeds 'de norm' zijn. Ze baseert zich op de jaarlijkse monitor van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Die geeft de situatie echter verkeerd weer, erkent het CBS zelf. 'De monitor is niet betrouwbaar genoeg om de ontwikkeling van tijdelijke huurcontracten goed vast te stellen', laat hoofdeconoom Peter Hein van Mulligen van CBS weten na vragen van Investico. De monitor over 2019 zal zelfs worden afgeblazen.

In een reactie op de bevindingen van Investico laat het ministerie weten de uitkomst van zijn eigen evaluatie af te willen wachten. Die wordt verwacht rond de zomer van 2021. Vooruitlopend daarop bereidt minister Ollongren een wetsvoorstel voor waarin nog meer tijdelijkheid wordt toegestaan: ze wil dat verhuurders tijdelijke huurcontracten kunnen stapelen en de nu nog verboden minimum huurtermijn legaliseren. Oppositiepartijen

GroenLinks en PvdA hebben vorige week een wetswijziging voorgesteld waarmee tijdelijke huurcontracten alleen in uitzonderingsgevallen gebruikt mogen worden.

[‘Met meer doorstroom in de vrije sector wordt geen enkel probleem opgelost. De prijzen kunnen alleen harder stijgen’](#)

[Tweet dit](#)

Voor de steekproef van Investico zijn meer dan honderdzestig verhuurmakelaars persoonlijk bevestigd over de huurcontracten van in totaal 259 huizenadvertenties. Daaruit blijkt dat 47 procent van de huizen en appartementen met een tijdelijke contract wordt aangeboden. Met jaarlijks ongeveer 40 duizend huuradvertenties vertegenwoordigt Pararius zo’n 65 procent van de commerciële vrije huursector. Carla Huisman, onderzoeker aan de TU Delft, die promoveerde op tijdelijke huurcontracten, zegt dat de steekproef van Investico een goed beeld geeft van het aanbod in de particuliere huursector.

Doorstroom doet huurprijs stijgen

Bij een nieuwe bewoner stijgt de huurprijs van een woning bijna vier keer sneller dan bij een zittende huurder; dit jaar gemiddeld 9,5 procent vergeleken met 2,4 procent, blijkt uit cijfers van het CBS. ‘Met meer doorstroom in de vrije sector wordt geen enkel probleem opgelost’, zegt Christian Lennartz van het Planbureau voor de Leefomgeving. ‘De prijzen kunnen alleen harder stijgen. Elke keer dat een woning vrijkomt, kan de huurprijs worden aangepast aan de markt.’

Tijdelijke huurcontracten zijn volgens het onderzoek een landelijk probleem. Ook buiten de vijf grootste steden wordt in veertig procent van de gevallen een flexibel contract gehanteerd. Appartementen in Heiloo en Franeker werden aangeboden voor maximaal twee jaar, net als in het dorpse Vijfhuizen waar je ‘gegarandeerd niet langer kan blijven dan 24 maanden’.

[‘Particulier investeren is aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten, omdat je de huurder eruit kan zetten als het verkopen van het pand weer aantrekkelijker wordt’](#)

[Tweet dit](#)

Particuliere investeerders staken de afgelopen jaren niet zozeer geld in de bouw van ‘extra’ woningen, ze onttrokken vooral koopwoningen aan de koopmarkt, zegt Barend Wind, huisvesting-onderzoeker voor de Universiteit van Groningen. ‘Dat is aantrekkelijker geworden met de komst van tijdelijke huurcontracten omdat je de huurder eruit kan zetten als het verkopen van het pand weer aantrekkelijker wordt.’ Pensioenfondsen en andere institutionele beleggers investeren wel in nieuwbouw, maar gebruiken vrijwel geen tijdelijke huurcontracten.

Lees dit onderzoek bij [VersBeton](#), in [Trouw](#) of bij [De Groene Amsterdammer](#). Deze publicatie is tot stand gekomen met steun van het Fonds Bijzondere Journalistieke Projecten.

Verantwoording methodiek flexhuren

DOWNLOAD

Bron: <https://www.platform-investico.nl/artikel/helpt-van-de-huurhuizen-aangeboden-met-tijdelijk-contract/>



Methode steekproef huuradvertenties

In programmeertaal *R* schreven we een scraper waarmee we een databestand maakten van het totale aanbod op verhuurwebsite Pararius op 7 oktober 2020: 10.245 huuradvertenties. Daaruit selecteerden wij opnieuw met *R* willekeurig 369 huuradvertenties.

Deze 369 advertenties hebben we in een excel sheet verzameld, met daarin de link naar de advertentie, de naam van de verhuurmakelaar, de huurprijs en de locatie van de woning. Wij hebben alle verhuurmakelaars benaderd, tenzij de advertentie geen enkele twijfel liet bestaan over het soort contract waarmee de woning zou worden verhuurd, bijvoorbeeld als de precieze huurperiode in de omschrijving was vermeld en daarbij gespecificeerd was of het een minimum- of maximumtermijn was.

Kamers, winkelruimtes en niet meer beschikbare woningen telden we niet mee in onze steekproef, net als advertenties waar we geen reactie op hebben gekregen van de verhuurmakelaar. Zo kwamen we uit op een steekproef van 259 woningen. Bij die steekproefomvang hebben we een statistische foutmarge van 6 procent bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent.

Op 7, 8 en 9 oktober hebben we alle verhuurmakelaars benaderd. De laatste reacties per mail zijn op maandagochtend 12 oktober verwerkt.

Verschillende makelaars kwamen met meer dan één huuradvertentie terug in onze steekproef. Als dat het geval was, vroegen we de makelaar in het gesprek ook direct naar de andere woningen, zodat we niet nog eens hoefden terug te bellen. In de gesprekken deden wij ons voor als woningzoekenden, die - als de makelaar daar naar vroeg - op zoek waren naar een woning met een vast contract.

We stelden de volgende vragen:

1. Is deze woning nog beschikbaar?
2. Kan ik voor onbepaalde tijd blijven?
3. Kan ik elk moment de huur opzeggen?

Op vraag twee moesten we soms langer doorvragen. We wilden zeker weten of na afloop van de huurtermijn de verhuurder zou beslissen of het contract verlengd zou worden. Als dat het geval is, is het een tijdelijk contract. Bij twijfel, als de makelaar bijvoorbeeld zei dat een vast contract 'waarschijnlijk' mogelijk was, noteerden we een contract voor onbepaalde tijd. Op elke vraag voerden wij 'ja' of 'nee' als antwoord in de excel sheet in, maar op vraag 2 en 3 was het ook mogelijk om 'in overleg' in te voeren. We kozen voor 'in overleg' als de makelaar niet kon vertellen met wat voor contract de woning werd verhuurd en dit ook niet voor ons kon navragen bij de eigenaar van het pand. Dit was bijvoorbeeld het geval als er eerst een kennismaking tussen de huurder en verhuurder nodig was om de contractvorm te bepalen.

Totale selectie: 369

- Kamers, kantoor- en winkelruimte: 20
- Huizen en appartementen: 349
 - Niet meer beschikbaar: 69
 - Geen reactie: 21
 - Reacties: 259

Reacties: 259

- Tijdelijk contract: 122
 - Tijdelijk contract met minimumtermijn: 40
- Vast contract: 128
- In overleg: 9

Het aandeel tijdelijke huurcontracten (122) op het totaal aangeboden contracten (259) is afgerond 47 procent.

De vijf grootste steden niet meegerekend – Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven – wordt 40 procent van de particuliere huurwoningen met een tijdelijke contract aangeboden. Het gaat om een steekproefomvang van 111 woningen, waarvan 45 met een tijdelijk contract werden aangeboden, 64 met een contract voor onbepaalde tijd en bij 2 kon de contractvorm alleen in overleg worden bepaald.

Marktaandeel Pararius

Pararius is het grootste verhuurplatform van Nederland en heeft naar eigen zeggen een marktaandeel van 65 procent in de vrije sector.¹ Wij hebben dit uiteraard gecontroleerd en komen tot de conclusie dat Pararius inderdaad ruim 65 procent van de vrijgekomen particuliere vrije sector woningen op hun website aanbiedt.

Woningcorporaties hebben ook vrije sectorwoningen, dat zijn dus niet-particuliere vrije sector woningen. Deze groep telt niet mee in het berekenen van het marktaandeel van Pararius.

Hieronder uiteengezet hoe we het marktaandeel van Pararius hebben gecheckt: In totaal waren er volgens [het landelijke woononderzoek](#) van de Rijksoverheid 909.630 particuliere huurwoningen in 2018, waarvan 368.580 woningen particulier én in de geliberaliseerde sector.

De mutatiegraad (het aandeel van de woningen dat jaarlijks vrijkomt) in de particuliere sector is 16 procent volgens hetzelfde woononderzoek. Volgens [deze data](#) waren er in 2018 namelijk 292.040 verhuizingen in de afgelopen twee jaar in de particuliere sector. Per jaar zijn dat gemiddeld 146.020 verhuizingen. Dat is 16 procent van 909.630.

¹ Mail op 20 oktober 2020 waarin ze zeggen 65 procent van de beschikbare huurwoningen in de vrije sector aan te bieden

Deze mutatiegraad van 16 procent betekent dat in de particuliere vrije sector, die bestaat uit 368.580 woningen, 59.167 verhuizingen per jaar plaatsvinden. Om 65 procent marktaandeel te halen in de particuliere vrije sector moet Pararius jaarlijks dus (ten minste) 38.459 woningen aanbieden op hun website, want dat is 65 procent van 59.167.

Bovenstaande cijfers gaan allemaal over 2018, omdat dat het meest recente jaar is waar het landelijke woononderzoek van de Rijksoverheid cijfers over heeft. Pararius heeft echter alleen in 2019 bij elk kwartaalrapport het aantal huuradvertenties vermeld², dus moeten we het daar mee vergelijken. Bij elkaar opgeteld zijn dat 43.881 advertenties voor particuliere vrije sector woningen in 2019. Dat is dus nog meer dan de 65 procent waar Pararius het zelf over heeft.

Aantal woningen waarop Pararius kwartaalrapporten baseert:

[Q1](#): 10.310

[Q2](#): 10.761

[Q3](#): 11.608

[Q4](#): 11.202

Voor vragen:

Michelle Salomons, redacteur Investico: 06 13789920

Felix Voogt, redacteur Investico: 06 12639806

² Pararius meldt deze cijfers pas vanaf het derde kwartaal van 2018

Onderzoek Flexibele huurcontracten

'Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers'

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

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



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

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

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

Luister naar De Groene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het onderzoek

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

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

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

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

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

Aflevering 98 10 december 2020

Tijdelijke huurcontracten verpesten de woningmarkt

 De Groene Amsterdammer Podcast

Tijdelijke huurcontracten verpesten de woningmarkt



00:00 | 29:09



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

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

Productie: Kees van den Bosch en Abel Bormans

Helpt aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk, 'flexibilisering schiet door'



HOSBART KAMPHUIS

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

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

Stille verschuiving

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

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

De introductie van tijdelijke huurcontracten

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

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

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

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

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

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

Laurens van de Noort, directeur Vastgoed Belang

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

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

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

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

Flexibilisering

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

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

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

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



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

Zorgen over tijdelijke huur van woningen, steeds meer klachten

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

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

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

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

Zwakkere positie

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

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

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

Huren oprekken

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

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

Gepaste aanleidingen

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

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

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

In de markt worden vaak huurovereenkomsten voor woningen gesloten, waarbij verhuurder en huurder afspreken dat er voor een bepaalde periode niet tussentijds kan worden opgezegd. De huurovereenkomsten komen in verschillende varianten voor. Meestal gaat het om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurtermijn van bijvoorbeeld één of twee jaar. De verhuurder heeft hiermee de zekerheid dat de huurder in ieder geval een jaar of twee jaar blijft huren en huur betaalt. Met name voor woningen met hogere huurprijzen worden dit soort huurovereenkomsten veel gebruikt.

Wij krijgen regelmatig de vraag of dit soort contracten sinds de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt op 1 juli 2016 nog wel mogelijk zijn. En wij signaleren dat de meningen hierover verschillen. Hoe zit het nu?

Wet Doorstroming Huurmarkt: tijdelijke contracten toegestaan

Sinds 1 juli 2016 is het mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarbij de huurder na afloop moet vertrekken en geen huurbescherming heeft. Verhuurder en huurder kunnen bij zelfstandige woonruimte een periode van maximaal twee jaar afspreken. Na afloop van de afgesproken tijd eindigt de huurovereenkomst automatisch ('van rechtswege'). Een opzegging is niet nodig. De verhuurder moet de huurder wel schriftelijk over de einddatum informeren, uiterlijk drie maanden tot één maand voor die einddatum. Wordt de kennisgeving niet verstuurd, dan ontstaat er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De verhuurder is gebonden aan de overeengekomen bepaalde tijd, maar de huurder mag deze tijdelijke huurovereenkomst altijd tussentijds opzeggen. Van deze tussentijdse opzegmogelijkheid kan bij dit type contract niet contractueel worden afgeweken.

Huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een initiële minimale duur

Is het met de invoering van deze tijdelijke huurovereenkomst nu nog mogelijk om gewone huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurperiode te sluiten? Deze contracten worden sinds jaar en dag gesloten. Er is veel behoefte aan in de markt, omdat het gedurende een bepaalde periode zekerheid geeft.

Er zijn adviseurs die vinden dat deze huurovereenkomsten sinds 1 juli 2016 niet meer gesloten kunnen worden, omdat deze vallen onder het regime van de tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar. Als dat juist zou zijn, betekent dit dat de huurder de huurovereenkomst op grond van de wet toch op elk moment tussentijds mag opzeggen. Dat kan nadelig uitpakken voor de verhuurder. De verhuurder moet opnieuw op zoek gaan naar een huurder met het risico van (korte) leegstand en hij maakt vaak kosten rond de huurderswisseling (bijvoorbeeld makelaarskosten).

Deze adviseurs raden af om huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurperiode af te sluiten, als de verhuurder zeker wil weten dat de huurder niet tussentijds kan opzeggen. Zij adviseren om, als dat mogelijk en gewenst is, een initiële minimale huurtermijn van langer dan twee jaar af te spreken, omdat het contract dan niet gekwalificeerd kan worden als een tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar of korter. Dat laatste is natuurlijk juist.

De verhuurder heeft een keuze

Wij menen dat de verhuurder de keuze heeft tussen deze twee huurovereenkomsten en dus nog steeds gebruik kan maken van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurperiode van bijvoorbeeld één of twee jaar. Deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verandert volgens ons niet in een tijdelijke huurovereenkomst. Wij hebben daar verschillende argumenten voor.

Eén van de argumenten is dat de sinds 1 juli 2016 bestaande mogelijkheid voor tijdelijke verhuur volgens de wetsgeschiedenis expliciet bedoeld is als een aanvulling op de bestaande mogelijkheden van verhuur. Aan de bestaande mogelijkheden verandert er niets. Het uitgangspunt is en blijft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, de tijdelijke huurovereenkomst is aan het lijstje van uitzonderingen op dat uitgangspunt toegevoegd.

In de tweede plaats is er een belangrijk verschil tussen beide huurovereenkomsten. De initiële huurperiode in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is een minimale periode, de huurder kan niet eerder weg. Maar de bepaalde tijd in een tijdelijke huurovereenkomst is een maximale periode, de huurder kan in principe niet langer blijven. Het doel van de 'bepaalde tijd' is in beide gevallen dus tegenovergesteld. De initiële minimale huurperiode is niet de 'bepaalde tijd' zoals die wordt bedoeld in de regeling die gaat over de tijdelijke huurovereenkomsten.

Ook het onderliggende doel van deze huurwetgeving sluit aan bij deze analyse. Dat doel is de bescherming van de huurder. De tijdelijke huurovereenkomst beperkt deze huurbescherming in vergaande mate. De huurder heeft immers geen opzegbescherming, hij moet weg na de afgesproken huurperiode. Met dit doel in het achterhoofd zou het vreemd zijn als een rechter een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurperiode kwalificeert als een tijdelijke huurovereenkomst, omdat de huurder dan qua huurbescherming slechter af is. Hij zou dan wel tussentijds kunnen opzeggen, maar hij moet aan het einde van de overeengekomen termijn (na de kennisgeving) vertrekken.

De verhuurder die het belangrijk vindt dat de huurder voor een bepaalde minimale periode gebonden is en de huurbescherming van de huurder daarbij voor lief neemt, kiest voor een huurovereenkomst voor onbepaalde

tijd met een initiële minimale huurtermijn. De verhuurder die zeker wil weten dat zijn huurder vertrekt na de afgesproken tijd en daarbij voor lief neemt de mogelijkheid dat de huurder eerder vertrekt, kiest voor een tijdelijke huurovereenkomst.

Goed regelen

Wij raden met klem aan om dit goed te regelen, onder meer door in de huurovereenkomst duidelijk te vermelden om welke huurovereenkomst het gaat: een tijdelijke huurovereenkomst of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Daarnaast is aan te raden om in de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd geen 'bepaalde tijd' of een initiële huurperiode vast te leggen, maar alleen een datum te vermelden tot welke de huurder de huurovereenkomst niet mag opzeggen. Zo kan er minder snel verwarring ontstaan over de vraag of dit misschien als een 'bepaalde tijd' moet worden gezien. Wij hebben naar aanleiding van de wetswijzigingen per 1 juli 2016 nieuwe model huurovereenkomsten opgesteld, waarin dit is verwerkt.

Een column van Anne Maren Langeloo, advocaat bij Hielkema & co advocaten

Bron: <https://vastgoedjournaal.nl/news/29017/column-huurovereenkomst-voor-onbepaalde-tijd-met-minimale-huurtermijn-kan-dat-nog->

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

18 - 01 - 2019

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

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd

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

Huurovereenkomst onbepaalde tijd met minimale duur

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

Afwijking van de wet: nietig

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

Bepaalde tijd of minimale duur overeengekomen?

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

Eerste jurisprudentie: minimale duur mogelijk

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

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

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

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

Instantie Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak 19-12-2017
Datum publicatie 17-01-2019
Zaaknummer 6229710 CV EXPL 17-9882
Rechtsgebieden Civiel recht
Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig
Op tegenspraak
Inhoudsindicatie

"Is sprake van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW of van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn?"

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl
WR 2019/34 met annotatie van P.G.A. van der Sanden

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling Privaatrecht

Locatie Groningen

Zaak\rolnummer: 6229710 CV EXPL 17-9882

Vonnis van de kantonrechter van 19 december 2017

in de zaak van

1 [eiser sub 1] ,

wonende te [plaats] ,

2. [eiser sub 2] ,

wonende te [plaats] ,

eisers, hierna [eiser sub 1] , [eiser sub 2] en gezamenlijk [eisers] te noemen,

gemachtigde: mr. E.Tj. van Dalen, die kantoor houdt te Groningen,

tegen

1 [gedaagde sub 1] ,

wonende te [plaats] ,

2. [gedaagde sub 2] ,

wonende te [plaats] ,

gedaagden, hierna [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] en gezamenlijk [gedaagden] te noemen,

gemachtigde: mr. D.J. Ruessink.

1 Het procesverloop

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 1 augustus 2017;
- de conclusie van antwoord van 12 september 2017;
- de conclusie van repliek tevens wijziging van eis van 17 oktober 2017;
- de conclusie van dupliek van 14 november 2017.

Ten slotte is vonnis bepaald op heden.

2 De feiten

2.1.

De kantonrechter gaat bij de beoordeling van het geschil uit van de volgende feiten die tussen partijen vaststaan omdat ze enerzijds zijn gesteld en anderzijds niet of niet voldoende zijn betwist.

2.2.

Op 16 december 2016 hebben [eisers] als verhuurders met [gedaagden] als huurders een huurovereenkomst gesloten ter zake van de woning aan de [straat] te [plaats] . In de akte waarin die overeenkomst is vastgelegd, is onder meer het volgende bepaald:

Duur, verlenging en opzegging

2.1

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een minimale periode van 12 maanden. Ingaande op 1 oktober 2016 en eindigende op 29 september 2017.

2.2.

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen, tenzij nadrukkelijk bepaald in artikel 9 van deze huurovereenkomst.

[...]

2.4.

Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. [...]

2.3.

Op 6 april 2017 heeft [eiser sub 2] [gedaagden] een brief gestuurd waarin onder meer is te lezen:

"Wellicht ten overvloede maar voor mij als verhuurder volledigheidshalve, wil ik jullie er op wijzen dat de tijdelijke huurovereenkomst inzake de woonruimte aan de [straat] te [plaats] welke door jullie van mij wordt gehuurd conform huurovereenkomst eindigt op 29 september 2017.

Van verlenging van de duur van de huurovereenkomst kan op geen enkele wijze sprake zijn."

2.4.

De gemachtigde van [eisers] heeft op 1 mei 2017 onder andere als volgt gereageerd:

"De huurovereenkomst tussen u en cliënten biedt uitdrukkelijk niet de mogelijkheid voor cliënten om tussentijds over te gaan tot opzegging, waarbij ik naar art. 2.2 van de huurovereenkomst verwijs. In dit artikel wordt voor beide partijen de mogelijkheid voor tussentijdse opzegging uitdrukkelijk uitgesloten.

Nu de mogelijkheid voor tussentijdse opzegging aan de zijde van cliënten is uitgesloten geldt de huurovereenkomst tussen u en cliënten niet als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt maar als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die niet eindigt door het enkel verloop van de huurtijd. Na het verloop van de bepaalde tijd geldt de gesloten huurovereenkomst van rechtswege als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Anders gezegd, na 29 september 2017 geldt de huurovereenkomst tussen u en cliënten van rechtswege als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Instemming van (een van beide) partijen is hiervoor niet vereist, zodat ook uw brief van 6 april 2017 hieraan geen afbreuk doet."

2.5.

Partijen hebben daarna nader gecorrespondeerd. [gedaagden] hebben de woning niet op 29 september 2017 ontruimd en verlaten, hetgeen voor [eisers] reden is geweest om onderhavige procedure te starten.

3 De vordering en het verweer

3.1.

[eisers] vorderen (na wijziging van eis):

I. te verklaren voor recht dat de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot het perceel [straat] te [plaats] zal eindigen per 29 september 2017;

II. [gedaagden] te veroordelen om binnen twee weken na betekening van het in deze te wijzen vonnis de door hen gehuurde woning aan de [straat] te [plaats] met het hunne en de hunnen te verlaten en met overgifte van de sleutels ter vrije beschikking van eisers te stellen;

III. [gedaagden] te veroordelen in de kosten van het geding.

3.2.

[eisers] leggen aan hun vordering ten grondslag, samengevat weergegeven, dat partijen een huurovereenkomst voor bepaalde tijd hebben gesloten die ex (het door de Wet doorstroming huurmarkt gewijzigde) artikel 7:271 BW van rechtswege is geëindigd op 29 september 2017, doordat [eisers] [gedaagden] tijdig schriftelijk hebben bericht dat de huurovereenkomst niet zal worden verlengd. [eisers] stellen dat het artikel in de huurovereenkomst waarin is bepaald dat tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst niet mogelijk is, niet betekent dat daardoor geen huurovereenkomst voor bepaalde tijd is overeengekomen. Dat artikel is volgens [eisers] nietig. [eisers] stellen dat [gedaagden] ermee bekend waren dat de woning zal worden gesloopt en de huurovereenkomst daarom voor een bepaalde tijd werd aangegaan.

3.3.

[gedaagden] voeren verweer en concluderen:

Primair:

I. [eisers] in onderhavig geding niet-ontvankelijk te verklaren, althans de vorderingen af te wijzen;

II. Voor recht te verklaren dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst niet wordt beheerst door de WDH en derhalve geldt als een huurovereenkomst die niet eindigt door het enkele verloop van de huurtijd;

Subsidiair, voor zover de WDH wel van toepassing is:

III. Te verklaren voor recht dat [eisers] jegens [gedaagden] geen beroep kunnen doen op de beëindiging van de huurovereenkomst top grond van de WDH in verband met strijd met artikel 6:248 BW;

Meer subsidiair, voor zover de WDH wel van toepassing is:

IV. Te verklaren voor recht dat de huurovereenkomst eindigt op de eerste dag van de maand na verloop van één volle kalendermaand gerekend vanaf de datum van het vonnis;

Zowel primair, als subsidiair, als meer subsidiair:

V. [eisers] hoofdelijk te veroordelen in de kosten van deze procedure aan de zijde van [gedaagden] , waaronder zo mogelijk een bedrag aan salaris voor de gemachtigde;

VI. [eisers] hoofdelijk te veroordelen tot betaling van de nakosten aan [gedaagden]

3.4.

Tot hun verweer voeren [gedaagden] aan, samengevat weergegeven, dat de huurovereenkomst die partijen hebben gesloten een huurovereenkomst is voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode en geen huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW. Ter onderbouwing van die stelling voeren zij aan dat niet is beoogd om de woning voor een bepaalde tijd te verhuren en in de huurovereenkomst is bepaald dat de huurovereenkomst niet door de huurders tussentijds kan worden opgezegd, hetgeen bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet rechtsgeldig kan worden overeengekomen. [gedaagden] stellen dat, nu geen sprake is van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271 lid BW, deze niet van rechtswege eindigt. Voor zover er wel sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 BW, stellen [gedaagden] dat artikel 6:248 BW eraan in de weg staat om een beroep te doen op de nietigheid van artikel 2.2 van de huurovereenkomst. Daartoe voeren zij aan - zo begrijpt de kantonrechter - dat het onredelijk is dat [eisers] door de nietigheid van het artikel in te roepen, kunnen bewerkstelligen dat de huurovereenkomst is aan te merken als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 BW.

4 De beoordeling

4.1.

Het gaat in deze procedure, samengevat weergegeven, om de vraag of de huurovereenkomst die partijen hebben gesloten is te kwalificeren als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW en derhalve van rechtswege op 29 september 2017 is geëindigd. De kantonrechter overweegt als volgt.

4.2.

In artikel 7:228 lid 1 BW is bepaald dat een huurovereenkomst die voor bepaalde tijd is aangegaan eindigt wanneer die tijd is verstreken zonder dat daartoe een opzegging vereist is. Artikel 7:271 lid 1 BW is door de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 gewijzigd. In dat artikel is sinds 1 juli 2016 bepaald dat, in afwijking van artikel 7:228 lid 1 BW, een huurovereenkomst voor de duur van langer dan twee jaar (in geval van een zelfstandige woonruimte) of vijf jaar (in geval van onzelfstandige woonruimte) niet door het enkel verloop van de huurtijd eindigt. Dat betekent dat de wet sinds 1 juli 2016 de mogelijkheid biedt om huurovereenkomsten voor de duur van minder dan twee c.q. vijf jaar te sluiten die van rechtswege eindigen. Anders dan voor de wijziging van artikel 7:271 lid 1 BW, is in die gevallen dus geen opzegging (en een wettelijke opzeggingsgrond) meer vereist.

4.3.

De huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt moet worden onderscheiden van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn, zoals deze voor de wetswijziging ook gebruikelijk was. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt is gericht op een maximale duur van de huurperiode. Op die manier heeft de verhuurder de garantie dat de huurovereenkomst na de overeengekomen periode eindigt (dan wel kan eindigen), terwijl de huurder aan de andere kan niet gebonden kan zijn aan een minimale huurperiode en de huurder daarom de huurovereenkomst tussentijds kan opzeggen. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode is daarentegen gericht op een minimale huurperiode. De verhuurder heeft de garantie dat hij een woning in ieder geval een bepaalde periode aan dezelfde huurder verhuurt, terwijl de huurder de garantie heeft dat de huurovereenkomst na die minimale huurperiode niet van rechtswege eindigt maar alleen kan eindigen door opzegging (voor zover er zich een wettelijke opzeggingsgrond voordoet), wederzijds goedvinden of ontbinding. Deze huurovereenkomsten bieden de verhuurder en de huurder dus beide (gelijke) voordelen en nadelen. De verhuurder heeft het recht om de huurder aan een minimale of maximale huurperiode te houden en de huurder heeft aan de andere kan het recht om de minimale huurperiode te verlengen en de maximale huurperiode te verkorten.

4.4.

De wetgever heeft met de Wet doorstroming huurmarkt en daarmee de wijziging van artikel 7:271 lid 1 BW niet bedoeld om de bestaande mogelijkheden van de verhuurders en de huurders te doorkruisen, maar heeft bedoeld om de mogelijkheden uit te breiden, waardoor het sluiten van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn ook nog mogelijk is sinds de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (*Kamerstukken II* 2016/17, 2016Z21475, 653).

4.5.

De kantonrechter begrijpt uit de stellingen van partijen dat [eisers] zich op het standpunt stellen dat zij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd hebben gesloten als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW (en deze dus van rechtswege eindigt) en dat [gedaagden] zich op het standpunt stellen dat zij een huurovereenkomst hebben gesloten voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn (en deze dus niet van rechtswege eindigt). Om de vraag te kunnen beantwoorden of partijen een bepaalde tijd huurovereenkomst hebben gesloten die van rechtswege eindigt, zal moeten komen vast te staan wat partijen precies zijn overeengekomen. De kantonrechter zal daarom de overeenkomst tussen partijen uitleggen.

4.6.

Bij de uitleg van de overeenkomst geldt dat de vraag hoe in een schriftelijke overeenkomst de verhouding van partijen is geregeld en of deze een leemte bevat die moet worden aangevuld, niet kan worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van de akte. Het komt aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de gebruikte bewoordingen mochten toekennen en op wat zij daaromtrent redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kunnen omstandigheden een rol spelen als de maatschappelijke kringen waartoe partijen behoren en de rechtskennis die van hen verwacht mag worden en de omstandigheid dat partijen al dan niet professioneel opererende professionele partijen zijn. Bij de uitleg zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de redelijkheid en billijkheid meebrengen telkens van beslissende betekenis (HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981: AG4158 *Ermes/Haviltex*, HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427 *DSM/Fox* en HR 5 april 2013, ECLI:NL: HR:2013:BY8101 *Lundiform/Mexx*).

4.7.

De kantonrechter slaat bij de uitleg van de huurovereenkomst allereerst acht op tekst van de akte waarin die huurovereenkomst is neergelegd. Ten aanzien van de huurperiode is opgenomen dat de huur voor een *minimale* periode van 12 maanden wordt aangegaan. Daarnaast is in de huurovereenkomst bepaald dat tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst niet mogelijk is, hetgeen partijen bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet rechtsgeldig kunnen overeenkomen. [eisers] stellen dat zij een minimale huurtermijn in de huurovereenkomst hebben opgenomen omdat zij voornemens waren de woning te slopen, maar nog niet wisten wanneer dit plaats zou vinden en op deze manier de mogelijkheid openlieten om de huurovereenkomst te verlengen. Zij stellen niet wat zij precies met [gedaagden] over de inhoud van de huurovereenkomst (en daarmee de duur) hebben besproken en dat klemte temeer omdat [gedaagden] hebben weersproken dat [eisers] een huurovereenkomst voor bepaalde tijd wilde sluiten vanwege sloopplannen. [eisers] hebben ook geen overige stellingen aangedragen die erop duiden dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst een huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor ogen hadden.

4.8.

Voor zover de stelling van [eisers] dat zij een minimale huurtermijn hebben opgenomen in de huurovereenkomst vanwege sloopplannen juist is, laat dat onverlet dat bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd de huurders de mogelijkheid moeten hebben om tussentijds de huurovereenkomst op te zeggen, hetgeen [eisers] juist hebben uitgesloten. [eisers] kunnen wel achteraf de nietigheid van deze bepaling inroepen, maar het gaat er bij de uitleg van de huurovereenkomst om wat partijen hebben bedoeld en in het

verlengde daarvan welke betekenis [gedaagden] gedurende de huurperiode aan de bewoordingen van de bepalingen met betrekking tot de minimale huurperiode en de onmogelijkheid om op te zeggen hebben mogen toekennen. Zeker nu de kantonrechter begrijpt dat de huurovereenkomst door [eisers] is opgesteld en niet is weersproken dat zij zijn bijgestaan door een deskundige op het gebied van sluiten van huurovereenkomst, namelijk een makelaar. De kantonrechter is van oordeel dat [gedaagden] in beginsel uit die bepalingen, in onderlinge samenhang en verband gezien, hebben mogen afleiden dat zij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode waren overeengekomen. Daarbij betreft de kantonrechter dat in de akte waarin in de huurovereenkomst is neergelegd is te lezen op welke manier de huurovereenkomst kan worden opgezegd en dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode (in ieder geval) na die minimale huurperiode opzegbaar is.

4.9.

Een redelijke uitleg op grond van de bovenstaande feiten en omstandigheden in onderlinge samenhang en verband beschouwd leidt ertoe dat partijen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben gesloten met een minimale huurtermijn van een jaar. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van rechtswege is geëindigd en daarom de vordering van [eisers] zal worden afgewezen.

4.10.

De door [gedaagden] gevorderde verklaring voor recht kan niet worden toegewezen, omdat [gedaagden] een dergelijke vordering bij eis in reconventie had moeten indienen, hetgeen hij heeft nagelaten.

4.11.

Als de in het ongelijk te stellen partij zullen [eisers] worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. De nakosten zijn toewijsbaar tot een bedrag van €87,50.

5 De beslissing

De kantonrechter

5.1.

wijst de vordering af;

5.2.

veroordeelt [eisers] in de kosten van het geding, aan de zijde van [gedaagden] tot aan deze uitspraak vastgesteld op €300,00 voor salaris van gemachtigde en €87,50 aan nakosten;

5.3.

verklaart dit vonnis voor wat betreft de veroordeling onder punt 5.2 uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. W. Huizing, kantonrechter, en op 19 december 2017 uitgesproken ter openbare terechtzitting in aanwezigheid van de griffier.

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBNNE:2017:4921>

Ministerie BKZ
woordvoerders Wonen Tweede Kamer

datum
10 december 2020
kenmerk
20.537
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: internetconsultatie Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

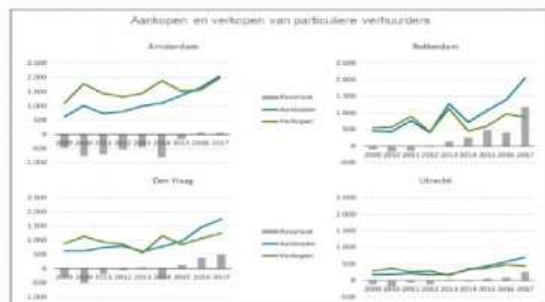
Geachte minister,

Bij deze reageert de Woonbond graag op de consultatie van het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur.

Opkoopbescherming

De laatste jaren is een duidelijke toename zichtbaar van beleggers en speculanten die bestaande koopwoningen opkopen om te verhuren (zogenaamde 'buy to let'). Volgens voorlopige cijfers van het Kadaster gaat het in de vier grote steden inmiddels om 40%¹. Dit is een ontwikkeling die ervoor zorgt dat vermogende beleggers hun inkomsten weten te vergroten en woningzoekenden steeds meer buiten spel komen te staan. Starters betalen in deze woningen torenhoge huren en zien bij hun pogingen om een koopwoning te betrekken dat zij worden overboden door beleggers die vervolgens de woning verhuren. Ondertussen slagen ze er door de hoge huur niet in om te sparen.

De Woonbond is dan ook positief over de introductie van een opkoopbescherming in de bestaande voorraad. Dit moet gemeenten de mogelijkheid geven om een schaarse voorraad te beschermen en de positie van starters en woningzoekenden te verbeteren.



Figuur 6 Aankopen en verkopen van particuliere verhuurders.

Uit: [Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers, Dialogic](#)

¹ FD 1 december 2020 (voorpagina)

In de wet wordt voorgesteld dat woningen in uitzonderlijke gevallen wel verhuurd kunnen worden. Gemeenten kunnen dit regelen via de huisvestingsverordening. De Woonbond is positief dat gemeenten hier de mogelijkheid bij zullen krijgen om in de vergunning voorwaarden te stellen aan 'goed verhuurderschap'. Dit is een goede stap om malafide verhuurders die over de scheef gaan te handhaven en uiteindelijk te weren.

Verruiming mogelijkheden tijdelijke huurovereenkomsten

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen. Het wordt hierbij mogelijk gemaakt om voor een periode van drie jaar in plaats van voor twee jaar een contract voor bepaalde tijd aan te bieden.

Bovendien maakt de wetswijziging het mogelijk om binnen de termijn van drie jaar een tijdelijk contract eenmalig te verlengen. Dat betekent een stapeling van woononzekerheid. In plaats van een vast contract, kunnen huurders nogmaals een tijdelijk contract aangeboden krijgen. De kans op een vast contract in de commerciële huursector raakt voor huurders nog verder uit het zicht door deze stapeling van tijdelijke contracten.

De Woonbond constateert dat huurders met een tijdelijke overeenkomst kwetsbaarder zijn voor malafide verhuurders. Deze huurders komen vaker in aanraking met zaken als onredelijke prijzen/huurverhoging, intimidatie en achterstallig onderhoud. Door hun tijdelijke huurovereenkomst zijn deze huurders minder geneigd om naar de Huurcommissie te stappen of juridisch bijstand te vragen uit de vrees dat hun tijdelijke huurovereenkomst zal worden beëindigd. Huurders houden hun recht om binnen een half jaar na de tijdelijke huurperiode de aanvangshuurprijs te laten toetsen. Die regel is opgenomen om de huurders nog enige kans te geven op verlenging van zijn of haar huurcontract en toch de huurprijs te kunnen laten toetsen. Uit bij ons bekende voorbeelden blijkt dit in de praktijk niet of uiterst moeizaam werkbaar. Het is geen verbetering om van twee jaar rechteloosheid drie jaar te maken.

De belofte van de Wet Doorstroming Huurmarkt (2015) was dat met het mogelijk maken van tijdelijke huurovereenkomsten het aanbod zou toenemen. Zonder dat dit deugdelijk is geëvalueerd ligt er nu een voorstel voor om tijdelijke contracten verder te verruimen. Bewijs voor het toenemen van het aanbod – laat staan of dit het gewenste aanbod is – ontbreekt vooralsnog volledig.

Grootschaliger gebruik van tijdelijke contracten is ook een middel geworden om vaker van huurder te wisselen. Hierbij kan bij wisseling van huurder door de verhuurder een sprong in de huur worden gemaakt. Zodoende lijkt het vaker wisselen van huurder ook een verdienmodel voor verhuurders.

Huurder kan niet opzeggen

"2. Aan het tweede lid wordt een zin toegevoegd, luidende: Voor een voor onbepaalde tijd aangegane huur kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen."

Het toevoegen van een dergelijke bepaling is voor de Woonbond absoluut onbespreekbaar. Een huurder moet – met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn – altijd kunnen opzeggen. Er kunnen zich immers altijd omstandigheden voordoen (bijv. werk, inkomen, relatie, gezinsuitbreiding) die verhuizen noodzakelijk maken, die vrijheid mag een huurder niet ontnomen worden. Zeker bij tijdelijke contracten is opzegging belangrijk, want huurders blijven kijken naar tussentijdse kansen op een vaste wooneigenheid. De mogelijkheid van opzegging is enige onderdeel van het concept van marktwerking in de huursector waar de huurder wat aan heeft.

Vast contract als norm

Wat de Woonbond betreft zijn er, zeker in de commerciële huurmarkt, al te veel mogelijkheden voor tijdelijke verhuur en moet dit juist terug worden gedrongen. Het moge duidelijk zijn dat een verdere verruiming van het gebruik van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor de Woonbond niet acceptabel is. De Woonbond wil dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd de norm is. Een 'vast' contract geeft de huurder zekerheid.

Voor specifieke doelgroepen (studenten en jongeren) en specifieke situaties (bijvoorbeeld verhuur van woningen onder de Leegstandwet en laatste kans-contracten) zijn er specifieke huurovereenkomsten beschikbaar die een generieke huurovereenkomst voor bepaalde tijd overbodig maken. Ook hier past echter een grotere terughoudendheid. Jongeren zien zich steeds meer en steeds langer geconfronteerd met flexibilisering: hoge huren met tijdelijke contracten en laagbetaalde banen met onzekere arbeidsovereenkomsten of ZZP-constructies.

Samenhang wetsvoorstel

De Woonbond concludeert dat zij positief kan zijn over de implementatie van een opkoopbescherming in de bestaande woningvoorraad om de positie van starters en woningzoekenden te verbeteren. De verruiming van tijdelijke huurcontracten zorgt voor een verdere uitkleding van de zekerheid van huurders. Daar zijn wij uitgesproken negatief over.

De Woonbond ziet ook niet waarom deze voorstellen zijn samengebracht in één wetsvoorstel, aangezien het nadrukkelijke separate voorstellen betreft die geen duidelijke interactie kennen.

De verwachting is dat na de consultatie het wetsvoorstel niet meer door de huidige Tweede Kamer besproken zal worden. De Woonbond stelt zodoende voor het wetsvoorstel op te knippen in een deel dat de opkoopbescherming in de bestaande voorraad mogelijk maakt – aangezien hier kamerbrede steun te verwachten valt - en na de kabinetsformatie na de verkiezingen voor de Tweede Kamer van 17 maart 2021 in een breder perspectief te beslissen over de (on)wenselijkheid van tijdelijke huurovereenkomsten in een breder perspectief. De Woonbond wil een vaste huurovereenkomst weer als norm en paal en perk stellen aan tijdelijke huurovereenkomsten.

Mocht u vragen hebben, ben ik uiteraard beschikbaar.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Algemeen directeur

Kamer stemt voor meer tijdelijke huurcontracten

11 maart 2021

De Tweede Kamer heeft gisteren voor het verruimen van de inzet van tijdelijke huurcontracten gestemd. Een kadootje voor huisjesmelkers, concludeert de Woonbond. Vooral jongere huurders die een woning in de commerciële huurmarkt huren zijn de dupe. Het voorstel komt van de VVD.



Het wordt mogelijk gemaakt om voor een periode van drie jaar in plaats van voor twee jaar een contract voor bepaalde tijd aan te bieden. Ook kunnen tijdelijke contracten worden gestapeld. En huurders kunnen ook nog eens een periode vastzitten aan het tijdelijke contract. Ze kunnen dan niet opzeggen, terwijl ze aan het eind van de huurperiode wel gewoon op straat staan en dus hard op zoek zullen zijn naar andere woonruimte.

Stapeling woononzekerheid

Dat betekent een stapeling van woononzekerheid. In plaats van een vast contract, kunnen huurders binnen een termijn van drie jaar nogmaals een tijdelijk contract aangeboden krijgen. Zo lang beide contracten in totaal binnen een periode van drie jaar vallen. Een tijdelijk contract van maximaal twee jaar kan dan bijvoorbeeld met maximaal een jaar verlengd worden. De kans op een vast contract in de commerciële huursector raakt voor huurders zo nog verder uit het zicht door deze stapeling van tijdelijke contracten. Het is juist nodig de inzet van tijdelijke contracten te beperken.

Drijft de prijs op en verslechtert positie huurders

Bij wisseling van huurder kan door de verhuurder een sprong in de huur worden gemaakt. Zodoende is het vaker wisselen van huurder ook een verdienmodel voor verhuurders. En huurders met de onzekerheid van een tijdelijk contract zullen minder snel aan de bel trekken bij slecht verhuurbedrag. 'Het is een kadootje aan huisjesmelkers om nog ruimer baan te geven voor tijdelijke verhuur. De positie van huurders verslechtert hier nog verder mee. Want met een tijdelijk contract, zul je minder snel je recht halen bij slecht onderhoud, te hoge huur of servicekosten. En aan het eind van de rit sta je weer op straat, want dan gaat de woning opnieuw voor de hoofdprijs naar een andere huurder,' zegt Woonbonddirecteur Zeno Winkels: 'Bovendien maak je het zo voor vooral jongere huurders onmogelijk om een leven op te bouwen.'

Tijdelijke huurders vaker last van ongewenst verhuurbedrag

Uit een analyse van honderden meldingen die de Woonbond binnenkreeg op het [Meldpunt Commerciële Verhuurders](#) blijkt dat de huurders met een tijdelijk contract beduidend vaker last hebben van ongewenst gedrag van de verhuurder. Maar liefst 83% van deze huurders meldt een probleem met het gedrag van de verhuurder, tegenover 57% van de huurders met een vast contract. Ook zijn de melders met een tijdelijk contract beduidend jonger. 58% valt in de leeftijdscategorie tussen de 23 en 35 jaar oud. Over alle contracttypes is dat slechts 26%.

Tijdelijk huurcontract ook een periode niet opzegbaar door de huurder

De wetswijziging maakt het ook mogelijk dat verhuurders huurders met een tijdelijk huurcontract verplichten een minimale periode (tot wel één jaar) uit te dienen. Ook dit is een absurde wijziging die het huurders die eigenlijk liever een zekere woonplek zoeken onmogelijk maakt over te stappen als ze die vaste woning wel vinden. De huurder weet dus dat er een einde aan het contract komt, maar zoeken naar een alternatief wordt zo onmogelijk gemaakt.

Partijen stemmen tegen eigen verkiezingsbelofte

CDA, D66, ChristenUnie, Denk en de PVV stemden voor het invoeren van het VVD-voorstel, terwijl ze in het woonkieskompas nog aangeven de inzet van tijdelijke contracten moeilijker te maken.

Kamer wacht evaluatie wet niet af

Het wetsvoorstel van Daniel Koerhuis van de VVD is bovendien een wijziging op een wet (de wet Doorstroming Huurmarkt) die nog moet worden geëvalueerd. Het is erg vreemd dat er nu al een wet ligt ter verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke contracten, terwijl de evaluatie nog volgt. Zeker nu uit recent onderzoek blijkt dat inzet van de tijdelijke contracten schering en inslag is in de particuliere sector. Ondanks de belofte dat het vaste huurcontract de norm zou blijven. De helft van de verhuur in de commerciële sector gaat echter al met een tijdelijk contract.

Winkels: 'Het is bizar dat er zo onzorgvuldig wordt omgegaan met een wetswijziging die de zekerheid van een dak boven het hoofd aantast.'

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/kamer-stemt-meer-tijdelijke-huurcontracten>

Senaat moet verruiming tijdelijke huur stoppen

5 juli 2021

De Woonbond roept de Eerste Kamer op om verruiming van tijdelijke huurcontracten uit te stellen. De wet zorgt ervoor dat huurders nog vaker tegen een tijdelijk huurcontract aanlopen. Bovendien is het besluit tot het verruimen van de tijdelijke huurcontracten onzorgvuldig tot stand gekomen.



Bij invoering van de huidige tijdelijke contracten is afgesproken dat er een evaluatie zou zijn van de betreffende wet (de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015). Die evaluatie heeft nog niet plaatsgevonden. Het voorstel is een amendement op de gewijzigde woningwet. Morgen bespreekt de Eerste Kamer het wetsvoorstel.

Stapelen onzekerheid

Het amendement van VVD Tweede Kamerlid Koerhuis maakt het mogelijk vaker een tijdelijk contract aan te bieden. Binnen die periode kan een tijdelijk contract tijdelijk worden verlengd. In plaats van een vast contract, kunnen huurders binnen een termijn van drie jaar dus nogmaals een tijdelijk contract krijgen aangeboden. Een tijdelijk contract van maximaal twee jaar kan dan bijvoorbeeld met maximaal een jaar verlengd worden. Door deze stapeling van contracten raakt de kans op een vast contract in de commerciële huursector voor huurders nog verder uit het zicht. Het is juist nodig de inzet van tijdelijke contracten te beperken.

Bovendien maakt de wetwijziging het mogelijk dat huurders een minimale periode vastzitten aan een tijdelijk huurcontract. Dat belemmert huurders in het vinden van andere woonruimte, terwijl ze aan het eind van het contract wel gewoon weer op straat staan.

Onzorgvuldig besluit over woonzekerheid

In een brief aan de Eerste Kamer wijst de Woonbond er ook op dat het besluit van de Tweede Kamer erg onzorgvuldig was. Bij invoering van de tijdelijke huurcontracten is afgesproken dat de wet zou worden geëvalueerd. Deze evaluatie zou door de Tweede Kamer worden behandeld. Die evaluatie heeft nog niet plaatsgevonden. Het is daarom onzorgvuldig om nu al voor verruiming te kiezen. Helemaal omdat de wet raakt aan woonzekerheid en het recht van een dak boven het hoofd.

Beperk tijdelijke huurcontracten

De Woonbond ziet dat tijdelijke huurcontracten vaste overeenkomsten verdrijven waardoor steeds meer huurders in onzekerheid wonen. De tijdelijke contracten verslechteren de positie van huurders. Ze zijn minder snel geneigd om hun recht te halen bij te hoge huurprijzen of achterstallig onderhoud. De inzet van tijdelijke contracten moet volgens de bond worden teruggedrongen.

Uitstel tot na evaluatie

Het voorstel van Koerhuis is een amendement bij wijzigingen op de woningwet die wél door moeten gaan. De Woonbond roept de Eerste Kamer daarom op de minister te verzoeken om de invoering van het wetsartikel over de tijdelijke contracten uit te stellen tot na de evaluatie van de wet Doorstroming Huurmarkt 2015. De Tweede Kamer kan dan op basis van de beloofde evaluatie een fundamentele discussie voeren over de wenselijkheid van tijdelijke huurcontracten.

Update 6 juli - verruiming geschrapt

BZK-minister Ollongren haalt op verzoek van de Eerste Kamer de verruiming van de tijdelijke huurcontracten uit de Woningwet. De minister heeft toegezegd een reparatiewet naar de Tweede Kamer te sturen die de verruiming terugdraait. De Eerste Kamer protesteert tegen de verruiming omdat deze de positie van de huurder verslechtert. De Eerste Kamer mag zelf geen wetten aanpassen en gaf daarom akkoord op voorwaarde dat Ollongren de wet aanpast voordat deze volgend jaar van kracht wordt. Lees meer op de [website van de Eerste Kamer \(externe link\)](https://www.woonbond.nl/nieuws/senaat-moet-verruiming-tijdelijke-huur-stoppen)

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/senaat-moet-verruiming-tijdelijke-huur-stoppen>

Leden van de Eerste Kamer
Tweede Kamer, woordvoerders Wonen

datum
02 juli 2021
kenmerk
21.350
uw relatienummer
-
bijlage(n)

Betreft: behandeling Woningwet en verruiming tijdelijke huurcontracten

Geachte senatoren,

Aankomende week spreekt u over de behandeling van de Woningwet. De wet is met brede steun in de Tweede Kamer aangenomen en bevat enkele positieve aspecten, zoals de verruimde mogelijkheden voor leefbaarheidsactiviteiten voor woningcorporaties en de verbeterde procesafspraken omtrent prestatieafspraken tussen huurders, verhuurder en gemeenten. Tot onze grote zorg heeft de Tweede Kamer echter middels het amendement van het lid Koerhuis ook besloten tot een verruiming van de inzet van tijdelijke huurcontracten. Dit is een verslechtering van de positie en woonzekerheid van huurders. Bovendien is dit besluit erg onzorgvuldig tot stand gekomen.

Inhoudelijke bezwaren tegen verruiming tijdelijke huurcontracten

De Woonbond is in algemene zin tegen het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten. Alleen voor specifieke doelgroepen en omstandigheden kan een tijdelijke huurovereenkomst zinnig zijn, zoals campuscontracten of een laatste kans-contract. De Woonbond is dan ook tegen het generieke tijdelijke huurcontract van maximaal twee jaar (zoals mogelijk gemaakt in de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015). Tijdelijke contracten verslechteren de positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder, en zorgen voor woononzekerheid. De verruiming van tijdelijke contracten tot maximaal drie jaar vergroot die onzekerheid. Dit wordt versterkt doordat huurders in dit voorstel kunnen rekenen op een stapeling van onzekerheid, omdat de verhuurders vaker dan eenmaal een tijdelijk contract mogen hanteren. Een vast contract voor huurders raakt daardoor nog verder uit het zicht.

Het amendement regelt bovendien dat huurders een bepaalde periode van hun contract de huur niet kunnen opzeggen. Huurders zitten dan voor een minimale periode financieel vast aan de huur en worden daardoor belemmerd in het aangaan van een ander huur- of koopcontract, maar moeten aan het eind van de huurperiode wel gewoon vertrekken.

Er is geen bewijs dat deze contracten tot meer aanbod leiden. Wel zien we dat tijdelijke contracten de vaste huurcontracten verdringen. De Woonbond ontvangt ook veel signalen waarbij huurders de nadelen van een tijdelijk contract ondervinden. Ter illustratie drie citaten uit ons Meldpunt Commerciële verhuur van huurders met een tijdelijk contract.

‘Ook heeft de verhuurder meerdere keren gedreigd met uitzetting omdat ik om huurverlaging vraag die onderbouwd is door een puntentelling van de Huurcommissie.’

'Geschil over huurprijs aangekaart bij huurcommissie. Huurprijscheck laten doen. Huurcommissie stelt mij in het gelijk, maandelijkse kale huurprijs 760 euro onredelijk naar 498 euro. Onder de liberalisatiegrens, dus max huurprijs en sociale huur. Tijdelijk contract wil hij nu niet verlengen, wil dit laten aflopen volgend jaar. Heeft telefonisch aangegeven dat hij zou overwegen om mij langer in de woning te willen laten blijven als ik meer betaal dan de maximaal toegestane huurprijs.'

'Als wij een opmerking maken over het slechte onderhoud dan zegt de vertegenwoordiger: u waardeert niet wat ik voor u doe dan gaat u maar verhuizen.'

Procesmatige bezwaren tegen verruiming tijdelijke huurcontracten

Zowel demissionair minister Ollongren als haar voorganger minister Blok hebben aangegeven dat de tijdelijke huurovereenkomst een uitzondering moest blijven. Bij de vaststelling van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 is afgesproken dat de wet zou worden geëvalueerd na vijf jaar. Deze evaluatie is nog niet afgerond en zodoende ook nog niet besproken door de Tweede Kamer. Het wijzigen van regels die raken aan de zekerheid van een dak boven het hoofd vraagt om zorgvuldigheid. Dat betekent op zijn minst het afwachten en bespreken van de evaluatie in de Tweede Kamer. De besluitvorming is naar oordeel van de Woonbond dan ook onzorgvuldig. De implementatie – waar de Woonbond inhoudelijk fel op tegen is – kan dan ook niet plaatsvinden voordat de evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 heeft plaatsgevonden.

Conclusie

De Woonbond is positief over de gewijzigde Woningwet en adviseert u deze aan te nemen. Over het amendement van het lid Koerhuis adviseert de Woonbond u per motie de minister op te roepen om niet tot implementatie over te gaan tot de evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 heeft plaatsgevonden en dan de Tweede Kamer een nieuw oordeel te laten vellen over de onwenselijkheid van tijdelijke huurovereenkomsten in de brede zin.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Directeur Woonbond

Reparatiewet moet meer tijdelijke huur tegenhouden

30 juli 2021

Minister Ollongren komt tegemoet aan de wens van de Eerste Kamer. Met een 'reparatiewet' wil ze de uitbreiding van de tijdelijke contracten per 1 januari 2022 tegenhouden. De openbare internetconsultatie over de reparatiewet is gestart.



Zoals [Nu.nl \(externe link\)](#) eerder al beschreef was de Eerste Kamer, net als de [Woonbond](#), erg kritisch op de wet die de woonzekerheid van huurders verder aantast en de positie van huurders om hun recht te halen bij een geschil verder verzwakt. Na kritiek van de Woonbond en de Eerste Kamer wil de minister de invoering van de wetswijziging voor meer tijdelijke verhuur (een voorstel van VVD-Kamerlid Koerhuis) nu tegenhouden vóórdat de uitbreiding wettelijk ingaat.

Stapelen onzekerheid

Het amendement van VVD Tweede Kamerlid Koerhuis zou het mogelijk maken vaker een tijdelijk contract aan te bieden. Binnen een bepaalde periode kan een tijdelijk contract dan tijdelijk worden verlengd. In plaats van een vast contract, kunnen huurders binnen een termijn van drie jaar dus nogmaals een tijdelijk contract krijgen aangeboden. Een tijdelijk contract van maximaal twee jaar kan dan bijvoorbeeld met maximaal een jaar verlengd worden. Door deze stapeling van contracten raakt de kans op een vast contract in de commerciële huursector voor huurders nog verder uit het zicht. Het is juist nodig de inzet van tijdelijke contracten te beperken.

Huurder zit wel vast aan het tijdelijke contract

Bovendien maakt de wetswijziging het mogelijk dat huurders een minimale periode vastzitten aan een tijdelijk huurcontract. Dat belemmert huurders in het vinden van andere woonruimte, terwijl ze aan het eind van het contract wel gewoon weer op straat staan.

Verslechtering positie huurders

In de internetconsultatie geeft de Woonbond aan nu al veel signalen te ontvangen van huurders die hun recht niet durven halen bij achterstallig onderhoud of een te hoge huur, omdat ze dan verwachten snel weer op straat te staan. Dit wordt alleen maar erger door meer tijdelijke contracten toe te staan. 'De reguliere tijdelijke huurcontracten verslechteren de positie van huurders, drijven de huurprijzen op en zorgen voor veel stress en onzekerheid voor huurders. Deze problemen oplossen met nog méér tijdelijke huurcontracten, is proberen een brand te blussen met olie,' schrijft de bond aan de minister.

Onzorgvuldig besluit over woonzekerheid

In de internetconsultatie wijst de Woonbond er ook op dat het besluit dat werd gemaakt door een meerderheid van de Tweede Kamer erg onzorgvuldig was. Zo was de voorgestelde wijziging een amendement bij een wet die helemaal niet over tijdelijke huur gaat, en werd de wet (Wet Doorstroming Huurmarkt) die daar wel over gaat nog geëvalueerd.

Bij invoering van de tijdelijke huurcontracten is afgesproken dat de wet zou worden geëvalueerd. Deze evaluatie zou door de Tweede Kamer worden behandeld. Die evaluatie heeft nog niet plaatsgevonden. Het is daarom onzorgvuldig om nu al voor verruiming te kiezen. Helemaal omdat de wet raakt aan woonzekerheid en het recht van een dak boven het hoofd. Inmiddels is de evaluatie vlak voor het zomerreces nog wel naar de Tweede Kamer gestuurd. De [evaluatie](#), die aangeeft dat belangrijke doelen van de wet niet worden gehaald, tijdelijke contracten de norm zijn in de particuliere markt, en dat huurders veel stress en onzekerheid ervaren en een slechtere bescherming hebben, geeft eerder reden om de inzet van tijdelijke huurcontracten aan banden te leggen.

Reageren op internetconsultatie

De Woonbond is dan ook blij met de reparatiewet. Dit voorkomt het vergroten van problemen met tijdelijke verhuur op de korte termijn. Vervolgens kan de Tweede Kamer op basis van de evaluatie een goed gefundeerd debat voeren over de onwenselijkheid van tijdelijke huurcontracten.

Reageren op de [internetconsultatie \(externe link\)](#) kan tot zes augustus.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/reparatiewet-moet-meer-tijdelijke-huur-tegenhouden>

datum
29 juli 2021
kenmerk
21.377
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: internetconsultatie reparatiewet tijdelijke huurovereenkomsten

Geachte minister,

De Woonbond maakt graag gebruik van de mogelijkheid om per internetconsultatie te reageren op de reparatiewet tijdelijke huurovereenkomsten.

De Woonbond heeft grote bezwaren tegen de manier waarop tijdelijke contracten per amendement werden uitgebreid in de Woningwet. Deze bezwaren zijn zowel inhoudelijk als procedureel. Deze reparatiewet maakt het aangenomen amendement Koerhuis ongedaan en repareert op die manier de Evaluatiewet Woningwet.

De Woonbond is nooit een voorstander geweest van tijdelijke contracten. Deze verminderen de woonzekerheid van huurders. Bovendien zien we nu al dat tijdelijke contracten de vaste contracten verdringen. Door nog meer tijdelijke huur mogelijk te maken zal dat effect nog verder toenemen.

Langer onzeker, vaker onzeker en vastliggende kosten

Tijdelijke contracten verslechteren de positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder en zorgen voor woononzekerheid. De verruiming van tijdelijke contracten tot maximaal drie jaar, zoals het amendement Koerhuis beoogt, vergroot die onzekerheid. Dit wordt versterkt doordat huurders in dit voorstel kunnen rekenen op een stapeling van onzekerheid, omdat de verhuurders vaker dan eenmaal een tijdelijk contract mogen hanteren. Het uitgangspunt van de Wet Doorstroming Huurmarkt, dat contracten voor onbepaalde tijd de norm moeten blijven, raakt daarmee nog verder uit het zicht.

Het amendement regelt bovendien dat huurders een bepaalde periode van hun contract de huur niet kunnen opzeggen. Huurders zitten dan voor een minimale periode financieel vast aan de huur en worden daardoor belemmerd in het aangaan van een ander huur- of koopcontract, maar moeten aan het eind van de huurperiode wel gewoon vertrekken. Dit verergert de positie van de huurder als een gevangene klant. Zelfs stemmen met de voeten is niet meer mogelijk.

Alle drie deze voorstellen uit het amendement Koerhuis verzwakken de positie van de huurder ten gunste van de verhuurder. Juist omdat die verhouding in de basis al scheef is, heeft de huurder meer wettelijke bescherming nodig. Het amendement Koerhuis vermindert die wettelijke bescherming. De Woonbond ontvangt nu al veel signalen waarbij huurders de nadelen van een tijdelijk contract ondervinden. Ter illustratie drie citaten uit ons Meldpunt Commerciële verhuur van huurders met een tijdelijk contract.

'Ook heeft de verhuurder meerdere keren gedreigd met uitzetting omdat ik om huurverlaging vraag die onderbouwd is door een puntentelling van de Huurcommissie.'

'Geschil over huurprijs aangekaart bij huurcommissie. Huurprijscheck laten doen. Huurcommissie stelt mij in het gelijk, maandelijkse kale huurprijs 760 euro onredelijk naar 498 euro. Onder de liberalisatiegrens, dus max huurprijs en sociale huur. Tijdelijk contract wil hij nu niet verlengen, wil dit laten aflopen volgend jaar. Heeft telefonisch aangegeven dat hij zou overwegen om mij langer in de woning te willen laten blijven als ik meer betaal dan de maximaal toegestane huurprijs.'

'Als wij een opmerking maken over het slechte onderhoud dan zegt de vertegenwoordiger: u waardeert niet wat ik voor u doe, dan gaat u maar verhuizen.'

Procedurele bezwaren

Procedureel is er veel aan te merken op het amendement Koerhuis. De evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt, en de daarin geïntroduceerde tijdelijke contracten, was al gaande. Het alvast aanpassen van die wet, voordat de uitkomsten van de evaluatie bekend waren, neigt zeer naar onbetrouwbaar bestuur. De vormgeving van de aanpassing, in een amendement op een hele andere wet (Evaluatie Woningwet), gaf ons als belangenorganisatie niet de mogelijkheid om onze visie op het amendement goed kenbaar te maken en te onderbouwen. Bovendien stond de Eerste Kamer hiermee voor een moeilijk dilemma. Opeens zou instemmen met de gewijzigde Woningwet, die helemaal niet over tijdelijke verhuur gaat, ook een verslechtering van de positie van huurders betekenen door meer tijdelijke verhuur toe te staan. De Eerste Kamer heeft zich, door in te stemmen met de Woningwet met de toezegging van een reparatiewet, uiterst coöperatief getoond. Wij gaan ervan uit dat de Tweede Kamer dit gebaar op waarde schat, en de reparatiewetgeving aanneemt. De evaluatie, die inmiddels wel naar de Tweede Kamer is gestuurd, biedt voldoende redenen om vervolgens een goed gefundeerd debat te voeren over de (on)wenselijkheid van tijdelijke contracten.

Uit die evaluatie blijkt niet alleen dat tijdelijke contracten de doelen van de wet (groter aanbod en een betere rechtspositie van huurders met een tijdelijk contract) niet of niet aantoonbaar halen, maar het rapport bevestigt ook de bovengenoemde signalen die de Woonbond al langer ontvangt. De reguliere tijdelijke huurcontracten verslechteren de positie van huurders, drijven de huurprijzen op en zorgen voor veel stress en onzekerheid voor huurders. Deze problemen oplossen met nog méér tijdelijke huurcontracten, is proberen een brand te blussen met olie.

Conclusie

De Woonbond is om bovenstaande reden erg blij met de reparatiewet tijdelijke huurovereenkomsten, die het genoemde amendement Koerhuis ongedaan maakt. De Kamer dient op basis van de evaluatie Wet Doorstroming Huurmarkt een goede discussie te voeren over de wenselijkheid van tijdelijke huurcontracten. Wij dringen aan op een snelle invoering van de reparatiewet, zodat de wet van kracht is voor de inwerkingtreding van de Evaluatiewet Woningwet.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Algemeen directeur

Betreft: **Reactie BPW internetconsultatie wetsvoorstel 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'**

Datum: **22 december 2020**



Geachte Minister,

Middels dit schrijven reageren wij, als Bond Precaire Woonvormen (hierna: BPW), op het wetsvoorstel 'opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'.

Ons uitgangspunt is dat wonen een fundamenteel mensenrecht is, dat de laatste jaren door verkeerde politieke beslissingen ernstig onder druk is komen te staan. Al tien jaar strijdt de BPW samen met actieve bewoners in precare woonsituaties voor het basisrecht op goede en betaalbare huisvesting en woonzekerheid voor iedereen. Dat steeds meer mensen met acute woningnood in tijdelijke en te dure woonvormen worden gedwongen, beschouwen wij als een uiterst onwenselijke politieke ontwikkeling.

Het onderhavige wetsvoorstel baart ons grote zorgen, omdat verhuurders hiermee nog meer macht zouden krijgen en nog meer huurders van hun woonzekerheid zouden worden beroofd.

Wij beperken ons hier tot het wetsonderdeel over tijdelijke verhuur en bespreken puntsgewijs onze punten van kritiek:

Stapelen flexcontracten ongewenst

Bij introductie van de Wet doorstroming huurmarkt (2016) werd door de indieners en voormalig minister Stef Blok expliciet gesteld dat het stapelen van meerdere tijdelijke (flex)contracten ongewenst zou zijn. Na een tijdelijk huurcontract zouden huurders een regulier huurcontract moeten krijgen.

Wij constateren dat met dit voorstel dit principe alweer verlaten wordt en dat deze belofte wordt gebroken. In plaats van een vast contract, kunnen huurders nogmaals een tijdelijk flexhuurcontract aangeboden krijgen. Een regulier contract raakt hiermee voor huurders nog verder uit het zicht. De indieners verkiezen het recht van verhuurders om huurders inwisselbaar te maken boven de woonzekerheid van huurders, noch bieden zij een oplossing voor deze onwenselijke praktijk die is ontstaan — [waarbij slechts zelden een regulier contract wordt aangeboden](#). Uit de Monitor tijdelijke verhuur van het CBS, over 2018, blijkt dat tijdelijke contracten over het algemeen niet worden verlengd. Van de 61.000 tijdelijke contracten (waar alle soorten van tijdelijke verhuur onder vallen) die woningcorporaties sloten, werden er maar 200 verlengd. Van de 18.000 contracten die institutionele beleggers sloten, werden er 1200 verlengd en 900 voortijdig door de huurder beëindigd. De 54.000 tijdelijke contracten die particuliere verhuurders sloten werden vrijwel niet verlengd — zo stelt u in een kamerbrief op 11 mei 2020.

In plaats van deze problemen nu aan te pakken, verruimen de indieners de mogelijkheid om maar geen regulier huurcontract te hoeven laten ontstaan, naar een langere periode van 3 jaar. Meerdere flexhuurcontracten kunnen aan elkaar worden geschakeerd. De wetgever dient het probleem — het ontlopen van een reguliere huurovereenkomst door verhuurders — aan te pakken. Met het onderhavige voorstel worden de problemen enkel vergroot.

Stapsgewijze flexibilisering

Tijdens de voorbereidingen van de [Wet doorstroming huurmarkt uitte de BPW al gegronde kritiek](#). Huurders op zoek naar een betaalbaar huis met woonzekerheid zijn de dupe van de huidige (en voorspelde) problemen die deze wet tot gevolg had. Het voorliggende wetsvoorstel transformeert huurders tot uitzendbewoners die steeds weer moeten solliciteren op hun eigen woning. In een stoelendans rondom schaarse woonruimte kunnen zij steeds gedwongen worden te verhuizen. De schaarste wordt hier niet mee opgelost. [Wel kunnen en worden de huren vaak fors verhoogd na elke verhuizing](#): bij een nieuwe bewoner stijgt de huurprijs van een woning bijna vier keer sneller dan bij een zittende huurder (dit jaar gemiddeld 9,5% vergeleken met 2,4%). Met deze doorstroming wordt geen enkel probleem opgelost.

De doorgeschoten flexibilisering van arbeid wordt nu erkend als wijdverbreid maatschappelijk probleem dat moet worden opgelost. Gaan we nu dezelfde fouten maken en herhalen op het gebied van flexibilisering van wonen? Kijk voor de volledigheid ook de documentaire [“Alles Flex?”](#) (2016), waarin Abel Heijkamp de structurele problemen van dit samenlevingsmodel blootlegt.

Flexibilisering van wonen schrijdt voort

De BPW merkt op dat de uitbreiding van de Wet doorstroming huurmarkt niet op zichzelf staat. Stap voor stap worden goede huurcontracten die woonzekerheid bieden verdrongen door onzekere huurcontracten:

2006 Campuscontract

2010 Wet kraken en leegstand

2013 Uitbreiding en verlenging Leegstandwet naar 5, 7, 10 jaar

2016 Wet Jongerencontracten

2016 Wet doorstroming huurmarkt

2019 Stimuleringsaanpak flexwonen

Ondertussen wordt sociale huur belast, halveerde de bouwproductie van sociale huurwoningen sinds de introductie van de verhuurderheffing en verdubbelde het aantal daklozen in één decennium (onder Rutte 1,2,3) naar meer dan 40.000! Deze context beschouwende, is de flexibilisering van woonrechten en het vergroten van de macht van verhuurders geen oplossing, maar een groeiend probleem dat woononzekerheid veroorzaakt, met alle psychologische en maatschappelijke gevolgen vandien. Laten we tenslotte niet vergeten dat — als gevolg van deze uit politiek beleid voortgekomen wooncrisis — steeds meer mensen lijden aan chronische woonstress en worden beperkt in hun persoonlijke vrijheid om bijvoorbeeld een gezin te stichten of te investeren in duurzame sociale verbanden binnen een bepaalde buurt of straat (wat vroeger heel normaal was, maar wat steeds vaker alleen nog maar voor geprivilegieerde groepen is weggelegd).

GRIJSKAART VAN WOONONZEKERHEID



Woon je te duur, tijdelijk, onzeker of rechteloos? Heb je geen toegang tot adequate huisvesting? Dan kamp je met een vorm van woononzekerheid. Zonder huis kan je niet in quarantaine gaan en ben je nog onveilig in de woon- en coronacrisis. Huisuitzettingen zijn dus extreem inverantwoord en onacceptabel. Tijd om nu samen in actie te komen voor het recht op wonen.

#stophuisuitzettingen #woonrecht

VRIJE SECTOR - TE DUUR **> € 737**

- De gemiddelde huurprijs is boven de € 1000,-
- Zowel vaste huurcontracten als tijdelijke huur.
- Weinig huur(prijs)bescherming

MOBIEL WONEN. GEEN OF BEPERKT **HUURRECHT - ZEER ONZEKER**

- Antikraak
- Kraken
- Flexwoningen: tijdelijke grond, mobiele woningen en/of flexhuurcontract
- Tiny houses
- Campingbewoning
- Woonboten
- Illegale ondehuur of bewoning zonder contract
- Tijdelijke arbeidsmigrantenhuisvesting
- Huur 'naar aard van korte duur'
- Student Hotels
- Airbnb
- Tussenhuur en huisbewaring
- Thuisloos/ Maatschappelijke opvang en beschermd en begeleid wonen
- Tijdelijke zorginstellingen/opvang/AZC's
- Dakloosheid

SOCIALE HUUR - ONTOEGANKELIJK **< € 737**

- Lange en groeiende wachtlijsten.
- Vaste huurcontracten met huur(prijs)bescherming.

FLEXHUUR - TIJDELIJK + ONZEKER

- Tijdelijk contract onder de Leegstandswet
- Campuscontract
- Shortstay
- Hospitaverhuur
- Tijdelijk contract zelfstandige woning (max. 2 jaar)
- Tijdelijk contract kamers
- Tijdelijk contract grote gezinnen
- Jongerencontract (max. 5 jaar)



VRIJE SECTOR - TE DUUR



SOCIALE HUUR - ONTOEGANKELIJK



GEEN HUURRECHT - RECHTELOOS



FLEXHUUR - TIJDELIJK + ONZEKER



Vast contract niet meer de norm

De aanname dat het vaste huurcontract de norm zou blijven is niet uitgekomen. De BPW ontvangt hierover zeer veel verontrustende signalen van huurders uit de praktijk die verkeren in een van de vele vormen van woononzekerheid (zie grijskaart).

Ook uit onderzoek van [Investico blijkt dat nu bijna de helft van de particuliere huurhuizen met een tijdelijk huurcontract wordt aangeboden](#). Uit het proefschrift van Carla Huisman van de Rijksuniversiteit Groningen is een [zelfde verontrustende trend](#) waar te nemen. Ruim [de helft van de jonge Amsterdammers](#) heeft een tijdelijk huurcontract. Data over alle vormen van tijdelijke verhuur van het CBS zijn niet volledig. Over veel groepen in de grijskaart van woonzekerheid zijn geen goede data beschikbaar.

Evaluatie wet doorstroming huurmarkt

Zonder dat er eerst een deugdelijke evaluatie van de wet doorstroming huurmarkt is geweest, worden zoals voorgesteld, de mogelijkheden van tijdelijke verhuur alweer verruimd. Het is volgens BPW uiterst onverstandig om zulke verregaande beslissingen te nemen zonder eerst grondig onderzoek te doen naar de uitwerking en de effecten hiervan. Het is niet verstandig tijdelijke verhuur mogelijkheden te verruimen zonder dat het nut hiervoor is aangetoond.

Zwakke huur(prijs)bescherming tast woonzekerheid aan

Dit voorstel biedt geen oplossing voor het prijsopdrijvende effect van tijdelijke huur; er wordt nauwelijks bescherming geboden. Er wordt hier slechts verwezen naar een toets van de Huurcommissie, waar een achterstand van nog meer dan tienduizend verzoeken moet worden weggewerkt en de tijdelijke huurder soms wel een jaar kan wachten voor hij een reactie krijgt. Dit is als hij al besluit naar de Huurcommissie te gaan; er blijkt uit onze talloze contacten met flexhuurders dat zij uit angst voor niet-verlenging besluiten om hoge huren, gebrekkige onderhoud en onredelijke bedingen dulden. Hier zijn tal van voorbeelden voor te vinden: als Bond Precaire Woonvormen hebben wij laatst een actie voor dergelijke huurders georganiseerd. Bij een haags koppel werd bijv. na het starten van een procedure bij de huurcommissie voor huurverlaging hun flexcontract beëindigd. [hierover meer](#).

Geen sociale rechten bij klasse-B (tijdelijke) huurovereenkomsten

Bij beëindiging of aanzegging van tijdelijke huurovereenkomsten hebben (flex)huurder (zie grijskaart) in tegenstelling tot reguliere huurders in de regel geen recht op vervangende woonruimte en [verhuiskostenvergoeding](#). Dit vergroot de rechtsongelijkheid tussen reguliere huurder en het tijdelijke huurders.

Niet alleen is de huurder door de zwakkere rechtspositie onzekerder en kwetsbaarder tijdens de huurperiode, ook bij contractbeëindiging staat de huurder zwak.

Verhuurder hebben nauwelijks sociale verplichtingen door de inperking van deze sociale (huurders) rechten. De huurder loopt hierdoor het risico om dakloos te worden bij einde van de huurovereenkomst. Iets wat ook regelmatig gebeurt. Bij de BPW hebben we jaarlijks met 100den contract beëindigingen, huisuitzettingen en gedwongen verhuizingen van (tijdelijke) huurder te maken. Dit leidt in de regel tot veel verhuisstress aangezien er vaak geen alternatief voorhanden is als wederom een tijdelijk onzeker of te dure woonplek. Zo reproduceert de woonzekerheid zich. Zo verhuisde Eline (zie poster onder) bijvoorbeeld [9 keer in 5 jaar](#). Helaas vormt dit verhaal geen uitzondering in de levens van veelal, maar zeker niet exclusief, jongere huurders.



**Maak van woningzoekenden geen
uitzendhuurders**

**Ik ben 9 keer
verhuisd in 5 jaar**
Eline (29), flexhuurder

WOON JE TIJDELIJK, ONZEKER OF TE DUUR? SLUIT JE AAN!
#FUCKFLEX / WWW.FUCKFLEX.NL

Dit is een campagne van: www.bondprecairewoonvormen.nl - Facebook: BondPrecaireWoonvormen - Twitter: PrecWoonvormen

Huisuitzettingen worden legaal

Dat deze contractbeëindiging en huisuitzettingen een 'legaal' karakter hebben maakt de situatie er voor veel huurders niet minder schrijnend op. Woningzoekende huurders hebben vaak geen andere keuze als; flexwonen of niet wonen. Verhuurders en eigenaren bekleden een machtspositie. Er is vaak geen enkele mogelijkheid om vrijwillig voor een beter/zekerder huurcontract te kiezen, nog om daarover te onderhandelen aan de voorkant. Dus gaan mensen 'akkoord' met flexcontracten terwijl ze dat eigenlijk niet willen, aangezien iedereen toch moet wonen.

Wij constateren dat er door verhuurders en overheden vaak over het neutraler klinkende 'contractbeëindiging' wordt gesproken. Vertrekt de huurder echter niet, dan zijn dezelfde verhuurders er als de kippen bij om een executoriaal vonnis ter ontruiming / huisuitzetting te krijgen via de rechter. Kortom een contractbeëindiging betekent vaak een gedwongen huisuitzetting.

Waar moeten zij heen bij een woningtekort van 331.000? Het afwentelen van de risico's op individuele huurders, met risico op dakloosheid, is ongewenst. Daarom is het van belang dat deze sociale rechten omtrent verhuiskostenvergoeding en recht op vervangende woonruimte, gaan gelden voor alle typen huurders (zie grijskaart). Voorkomen moet worden dat deze rechten een privilege worden voor een steeds kleiner wordende groep.



WIJ WILLEN WOONZEKERHEID
EN BETAALBARE SOCIALE HUUR

#FUCKFLEX

BOND PRECAIRE WOONVORMEN

WWW.BONDPRECAIREWOONVORMEN.NL
TWITTER: @PRECWOONVORMEN
FACEBOOK: @BONDPRECAIREWOONVORMEN

Tijdelijke spoedwet wordt permanent

[De BPW schreef eerder een kritiek op de spoedwet tijdelijke verhuur.](#) Wij bepleiten dat ieder type bewoners en deugdelijke woonbescherming geniet. Met het verder oprekken van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur i.p.v. het bieden van een regulier huurcontract wordt de machtspositie van verhuurder vergroot en die van huurders en woningzoekenden ondergraven. Deze tijdelijke wet dreigt nu permanent te worden gemaakt. Zonder dat dit meer aanbod aan huizen oplevert wordt de woononzekerheid voor mensen die noodgedwongen flexhuren, weer verder vergroot. Een slecht plan.

Woonzekerheid

Zeker temidden van een giga woon- en corona crisis is het bieden van woonzekerheid en stabiel onderdak een belangrijke basisvoorwaarde om in quarantaine te kunnen gaan. Toch worden ook nu nog steeds talrijke huurders hun huis uitgezet.

Wonen is een recht

De overheid heeft conform artikel 22 lid 2 Gw een verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor voldoende woongelegenheden. Thans is er een woningtekort van 331.000 woningen ook spenderen Nederlandse huurder gemiddeld ruim 38% aan woonlasten. We constateren dat zij dus verzaakt in deze plicht maar dat zij wel verhuurders ruim baan geeft. Verhuurder hebben in de visie van BPW een kerntaak: huurders dienen en woonzekerheid bieden. Daar hoort de mogelijkheid tot het meermaals bieden van flexcontracten niet bij in onze optiek. Zo ontstaat een situatie dat je als huurder periodiek moet gaan solliciteren op je eigen huurwoning. Het woonrecht wordt hiermee ondergeschikt gemaakt aan het eigendomsrecht.

Huurprijzen stijgen na (gedwongen) verhuizing van huurders gemiddeld zoals uit cijfers van CBS blijkt, met 9,5%. Het inwisselen van huurder voor elkaar ongewenst. Door de voorgestelde wetgeving wordt dit nog makkelijker gemaakt. Mensen dwingen te verhuizen kan winstgevend zijn voor verhuurders. Dit staat echter haaks op het doel van een huis: Woonzekerheid bieden.

Minimumduur en maximumduur

Een minimumduur en maximumduur zetten huurders klem. Er is bij huurders geen enkele behoefte aan tijdelijk wonen. Wel is er behoefte woonzekerheid en de vrijheid om zelf te bepalen wanneer zij verhuizen. De opzegtermijn van 1 maand geldt in de regel ook voor reguliere contracten en biedt voldoende flexibiliteit voor de huurder. Mocht een tijdelijke huurder reguliere woonruimte hebben gevonden dan kan deze hierdoor niet vrijelijk verhuizen door ongewenste begrenzing van een minimumduur. Als een verhuurder geen constante verhuizingen wil, doet deze er goed aan regulier te verhuren, hetgeen de kans hierop, alsmede bijkomende kosten, verkleint.

Wortelen in de buurt

Verhuizen staat in de stress top 3, en gedwongen verhuizen uit je woning is voor velen een traumatische gebeurtenis. De grootschalige problemen hieromtrent worden op geen enkele manier erkend in dit wetsvoorstel. Huurders gaan vanuit hun huis verbinding aan met de buurt en stad en sociale omgeving. Ook het stichten van een gezin is problematisch als er een aanstaande contractbeëindiging en daaruit voortvloeiende huisuitzetting aan de horizon lonkt. Daarom is het bieden van woonzekerheid met een regulier, vast huurcontract erg belangrijk. Zowel belangrijk voor de sociale cohesie in buurten als het geestelijke en fysiek welbevinden van huurders zelf.

Conclusie

Nadat eerder arbeid werd geflexibiliseerd wordt nu wonen nog verder geflexibiliseerd. Wie op beide fronten met onzekerheid kampt krijgt te maken met vormen van bestaanszekerheid. Een situatie waarbij [permanente bestaanonzekerheid](#) word gecreerd moet koste wat kost worden voorkomen. De BPW wil dat iedereen waardig kan wonen met woonzekerheid. Juist ook de mensen in de grijskaart van wonen (zie boven) dienen extra te worden beschermd. Schaf de falende wet doorstroming huurmarkt af in plaats van deze uit te breiden.

Met vriendelijke groet,

Bond Precaire Woonvormen (BPW)

contact@bondprecairewoonvormen.nl

www.bondprecairewoonvormen.nl

Bronnen

BPW visie op spoedwet tijdelijke huurcontracten.

<https://bondprecairewoonvormen.nl/2020/04/reactie-bond-precaire-woonvormen-bpw-op-spoedwet-verlenging-tijdelijke-huurcontracten/>

Kritiek BPW uit 2014 op wet doorstroming huurmarkt.

<https://bondprecairewoonvormen.nl/wp-content/uploads/2014/11/BPW-reactie-op-wetsvoorstel-verruiming-tijdelijke-verhuur-November-2014.pdf>

Kritiek BPW uit 2014 op wet Jongerencontracten.

<https://bondprecairewoonvormen.nl/wp-content/uploads/2014/01/Reactie-Bond-Precaire-Woonvormen-op-starterscontract-15-januari-2014.pdf>

De documentaire Alles Flex? uit 2016. <https://vimeo.com/167414979>

Campagne voor woon- en bestaanszekerheid. www.fuckflex.nl



**Wonen
is geen
stoelendans**

**Het was: ik eruit,
een ander er in.
John (54), flexhuurder**

**WOON JE TIJDELIJK, ONZEKER OF TE DUUR? SLUIT JE AAN!
#FUCKFLEX / WWW.FUCKFLEX.NL**

Dit is een campagne van: www.bondprecairewoonvormen.nl - Facebook: BondPrecaireWoonvormen - Twitter: PrecWoonvormen



Inbreng in internetconsultatie

Wetsvoorstel 'opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'

Amsterdam, 14 december 2020

Geachte minister Ollongren,

Graag reageren wij op uw wetsvoorstel 'opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'. In ons dagelijkse werk ondersteunen wij met ruim 100 medewerkers en 150 vrijwilligers bewoners (huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden) in de regio Amsterdam met al hun vragen en problemen op gebied van wonen. Vanuit die praktijkervaring willen we het volgende laten weten.

Over de opkoopbescherming kunnen we kort zijn: dit is o.i. een logische en noodzakelijke maatregel die bijdraagt aan het oplossen van problemen op de woningmarkt. Maar de voorgestelde verruiming van tijdelijke verhuur vergroot juist die problemen. Wij zien dat met de eerdere verruiming die is bewerkstelligd, middels de Wet Doorstroming Huurmarkt uit 2015, de rechtspositie van huurders is verzwakt. Niet alleen is de regelgeving complexer geworden (en daardoor voor huurders minder eenvoudig te begrijpen), in de particuliere sector is het tijdelijk huurcontract inmiddels de norm geworden, in plaats van de uitzondering (zoals beoogd bij de indiening van dit wetsvoorstel). Er kloppen steeds meer huurders bij ons aan die in een hoogst onzekere positie verkeren. We zien niet alleen de groeiende complexiteit, we zien ook een wildgroei aan contractvormen: inmiddels tellen we er liefst [negen](#)! Ook zien we een mengelmoeis van bepalingen en voorwaarden, al dan niet rechtsgeldig. Het tijdelijke contract voor één of twee jaar komt het meeste voor. Niet omdat de verhuurder een ruimte tijdelijk wil verhuren die hij anders niet zou verhuren, het gaat bijna altijd om woonruimte die is bestemd voor langdurige verhuur. Het tijdelijke contract wordt gebruikt om te voorkomen dat huurders zich op hun rechten beroepen en om de huurprijs te kunnen optrekken na afloop van de contactperiode.

Onze praktijkervaring zien wij bevestigd in twee recente onderzoeken, van respectievelijk dr. C. Huisman (promotieonderzoek RU Groningen, 22 oktober 2020) en van onderzoekscollectief Investico (De Groene Amsterdammer, 7 december 2020). Mevrouw Huisman stelt vast dat de flexibilisering van huurcontracten een prijsopdrijvend effect heeft, dat huurders minder aanspraak durven te maken op hun rechten en dat vooral jongeren het kind van de rekening zijn. Zij ervaren meer stress, missen een basis en voelen zich vogelvrij. Investico constateert op grond van de bij hen bekende informatie dat landelijk inmiddels bijna de helft van alle particuliere huurwoningen in de markt wordt gezet met een tijdelijk contract. In de grote steden is dat vermoedelijk nog meer. En anders dan

beoogd, hebben tijdelijke contracten niet gezorgd voor substantieel meer woningaanbod. Wel konden de huurprijzen harder stijgen.

Wij concluderen dat het wetsvoorstel de positie van huurders verder verzwakt en die van verhuurders verder verstevigt. Dat lijkt ons, gelet op de huidige sterke positie van verhuurders t.o.v. huurders, geen goede ontwikkeling. Het wetsvoorstel biedt daarnaast geen oplossingen voor de problemen waar huurders tegenaan lopen bij tijdelijke verhuur, zoals het prijsopdrijvend effect van tijdelijke contracten, de hoge mate van onzekerheid en het feit dat huurders met tijdelijke contracten bang zijn om hun recht te halen wanneer hun verhuurder in gebreke blijft. Huurders hebben behoefte aan duidelijke en praktisch toepasbare rechtsbescherming. Het ligt dan ook eerder voor de hand de wildgroei in tijdelijke contracten te beperken en duidelijke voorwaarden te stellen voor het afsluiten van een tijdelijk contract.

Een gedegen evaluatie van de regelgeving rond tijdelijke contracten lijkt ons daarom nu eerst aan de orde, iets dat door u al geruime tijd geleden is toegezegd. Om vooruitlopend daarop alvast een verdere verruiming van tijdelijke contracten en een verdere verslechtering van de rechtspositie van huurders voor te stellen komt ons onlogisch en onverstandig over.

Hoogachtend,

Namens Stichting !WOON

T. Dalhuisen



Reactie internetconsultatie 'Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'

Middels deze brief reageert Aedes op het wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke huurovereenkomsten. Het wetsvoorstel regelt een aantal zaken, die enerzijds het aanbod goedkope en middeldure koopwoningen moet vergroten (opkoopbescherming) en anderzijds meer zekerheid moeten geven voor huurder en verhuurder bij tijdelijke contracten. In de praktijk zullen de effecten beperkt zijn voor woningcorporaties en zijn ze vooral gericht op private verhuurders.

De opkoopbescherming kan er zeker aan bijdragen dat er meer goedkope en middeldure koop beschikbaar komt. Aedes juicht het wetsvoorstel dan ook toe. Het is wel de vraag of hiermee de problemen voor bijvoorbeeld starters en middeninkomens worden opgelost. Voor hen is het simpelweg noodzakelijk dat er de komende jaren veel meer woningen bijkomen. Dit vraagt om veel meer regie van het Rijk, voldoende locaties en passende grondprijzen.

Het wetsvoorstel geeft gemeenten de mogelijkheid om uitzonderingen te formuleren voor situaties waarin verhuur na koop wel mogelijk is. Hoewel het niet vaak voorkomt, zijn er situaties waarin corporaties woningen kopen om vervolgens als betaalbare sociale huurwoning te verhuren. Aedes wil hierbij dan ook aan gemeenten meegeven dat het een overweging kan zijn deze mogelijkheid als uitzondering op te nemen bij een opkoopbescherming.

De voorstellen omtrent de tijdelijke contracten geven meer zekerheid voor huurder en verhuurder. Er zijn, zoals ook in het wetsvoorstel te lezen is, situaties waarin een contract van 2 jaar net te kort is, maar het ook onwenselijk is om het contract na 2 jaar om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd. In het voorstel wordt ook aangegeven dat de mogelijkheid om het contract te verlengen, kan helpen om ook meer tijdelijke woningen aan te bieden. Dat onderkennen wij en zien wij als een nuttige verruiming van de mogelijkheden om de mogelijkheden van tijdelijke verhuur optimaal te gebruiken.

In de toelichting wordt gesuggereerd dat de inzet van (verlengde) tijdelijke huurovereenkomsten in het kader van flexwonen verhuurders de mogelijkheid geeft maatwerk te bieden aan huurders. Hier zet Aedes haar vraagtekens bij. De Stimuleringsaanpak Flexwonen zet met name in op tijdelijk gebruik van gronden en de uitbreiding van de mogelijkheden daartoe via de Crisis- en Herstelwet. Daarbij is het de bedoeling dat tijdelijke woningen voor een veel langere periode dan drie jaar – bijvoorbeeld 10 of 15 jaar – worden neergezet. De mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract met één jaar te verlengen, biedt hiervoor dus geen oplossing. Na drie jaar zal het huurcontract mogelijk alsnog worden opgezegd, iets wat niet wenselijk is voor huurder en verhuurder. Om in het kader van Flexwonen tijdelijk beschikbare gronden zowel voor huurders als verhuurders optimaal te gebruiken, zijn dan ook andere type tijdelijke contracten nodig. Contracten die kunnen worden gebruikt voor de duur dat de woningen op de tijdelijke gronden staan zonder dat er dure gerechtelijke procedures (en vertraging) nodig zijn of verhuis- herinrichtingskosten aan de huurder vergoed hoeven te worden. Aedes vraagt de minister de mogelijkheid te onderzoeken om, gelijk aan het systeem van de Leegstandwet, met een vergunning van de gemeente flexwoningen tijdelijk voor de duur van maximaal 15 jaar te kunnen verhuren en waarbij de huurovereenkomst van rechtswege komt te eindigen bij de einddatum van de vergunning.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Aedes:

- Bob Witjes, belangenbehartiger (b.witjes@aedes.nl, 06 2238 5827)
- Bart de Jonge, belangenbehartiger (b.dejonge@aedes.nl, 06 8201 3078)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

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

Vooraf

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

Kences constateert dat deze regeling niet voldoet aan de wensen in de specifieke markt voor tijdelijke verhuur aan internationale studenten. Daarom heeft deze regeling volgens Kences aanpassing. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortbordurt 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 studentenhuysvesters 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 studentenhuysvester 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 lichting 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 studentenhuysvesters 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 studentenhuysvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichting internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichting komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar. 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 lichting 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 contractmal 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 studentenhuysvesters terugvallen op het gebruik van shortstay-contracten. Één der doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was juist dat een shortstay-contract "*minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard*".² **Op dit punt is de wet dus niet in haar doel geslaagd: de betreffende contractvorm wordt niet minder gebruikt en Kences meent dat – bij de hiervoor geschetste problematieken bij verhuur aan internationale studenten op basis van voor hen gereserveerd gehouden woonruimte, die aan hen wordt toegewezen buiten de wachtlijsten om – de rechter het gebruik van shortstay-contracten niet zal sanctioneren.**³
- b Door het toepassen van shortstay-contracten wordt elke huurbescherming en prijsregulering voor de huurder uitgesloten, terwijl er wat de studentenhuysvesters 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 dít onderscheid voor internationale studenten zou moeten bestaan.⁴ **Wat Kences betreft, vervalt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen van de huidige Woningwet bij verhuur aan deze doelgroep, mits de nieuwe wetgeving ook de in deze reactie bedoelde knelpunten zal wegnemen.**
- d Het is bij een mondiaal verspreid, snel gemuteerd oud-huurders-bestand erg bewerkelijk en dus kostbaar om actief de servicekosten af te rekenen met alle huurders. **Het is om die reden dat Kences voorstaat dat studentenhuisvesters aan deze bijzondere doelgroep slechts desverzocht hoeft af te rekenen.** Onder het huidige recht kan dat ook al en is dat in de rechtspraak aanvaard (Rb. Amsterdam 6 oktober 2011, [ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8093](#), r.o. 14-16), maar dat neemt niet weg dat verankering in formele regelgeving gewenst is, omdat deze in de rechtspraak aanvaarde uitzondering in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid is geplaatst.

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

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

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

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

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

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

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

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

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

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

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- a De toegelaten instelling krijgt de *keuze* door een "kan"-bepaling om gebruik te maken van de nieuwe vorm van verhuur, maar hoeft dit niet te doen en mag altijd voor reguliere vorm van verhuur kiezen.
- b Tussentijdse opzegging door de huurder moet worden uitgesloten, indachtig het gegarandeerde aanbod voor de nieuwe lichting 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 – aferekende servicekosten); voor de betreffende doelgroep moet shortstay-verhuur dus verboden worden en daarmee kan ook het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de Woningwet ten aanzien van deze doelgroep vervallen;
- e De in de rechtspraak aanvaarde vorm van "*passief afrekenen*" wordt wettelijk verankerd, waarbij de huurder altijd het recht behoudt de afrekening op te vragen (en dan wordt ook afgerekend). Verzoekt de huurder echter niet om een afrekening, dan blijft die achterwege en krijgt het voorschot "als vanzelf" het karakter van definitief bedrag. Omdat een verhuurder wel de afrekening moet kunnen opstellen, dient de huurder binnen drie maanden na het verstrijken van het kalenderjaar om een afrekening te verzoeken, zodat de verhuurder die binnen de termijn van zes maanden aan de huurder kan doen toekomen. Om de huurder hierbij afdoende te beschermen en bewust te maken van deze regeling, moeten partijen zulks schriftelijk overeenkomen. Ontbreekt een dergelijke schriftelijke afwijking, dan geldt de reguliere afrekenplicht. Voor misbruik van deze regeling door het vragen van een erg hoog servicekostenvoorschot hoeft niet te worden gevreesd, omdat de huurder de afrekening kan opvragen en kan laten toetsen door de Huurcommissie, waartoe hij extra zal worden gestimuleerd indien de verhuurder een (te) hoog voorschot verlangt.

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

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

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

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

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

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

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afsluiting

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

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

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

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

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

Hoogachtend,

Paul Tholenaars



Directeur

Inleiding

Hieronder treft u de reactie van de Landelijke Studentenvakbond op de internetconsultatie voor het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Wij zullen eerst stil staan bij de gevolgen die wij zien voor het voorgenomen beleid op het gebied van de opkoopbescherming en vervolgens bij de gevolgen en aanbevelingen welke wij hebben op het gebied van tijdelijke verhuur. De LSVb is de belangenbehartiger van alle 750.000 studenten in Nederland en waar gepast zal onze reactie zich dus toespitsen op de gevolgen voor deze doelgroep.

Opkoopbescherming

De LSVb is verheugd over de nieuwe mogelijkheid om een opkoopbescherming voor nieuwbouw in te voeren. Wij zien vele studenten die door het tekort aan woningen geen start kunnen maken op de woningmarkt. Hierdoor worden zij gedwongen in hun studentenkamer te blijven wonen, duur te huren of terug naar het ouderlijk huis te gaan. Wij hopen dat de voorgenomen maatregelen soelaas kunnen bieden voor deze groep en hierdoor de doorstroom kan bevorderen. Specifiek de mogelijkheid om voorwaarden rondom goed verhuurderschap te stellen, wanneer toch verhuur toegestaan wordt trok ons oog.

Goed Verhuurderschap

Wij zijn erg te spreken over de mogelijkheid om bij nieuwbouw in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat voorwaarden te kunnen bepalen voor goed verhuurderschap en het naleven van de dwingendrechtelijke bepalingen van het huurrecht. Doordat deze bepalingen handhaafbaar zijn met een last onder dwangsom, is dit precies de externe financiële prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden, die wij als LSVb al lang bepleiten. Echter is wat ons betreft de reikwijdte van de mogelijkheid om regels hieraan te stellen nog onvoldoende. Vele gemeenten geven aan op deze problematiek te willen sturen en ook vanuit studenten is de noodzaak hoog. Uit onze Check-je-Kamerrapportage blijkt dat studenten gemiddeld €106,69 per maand te veel betalen.¹ Daarnaast speelt de leefbaarheidsproblematiek vaak in al bestaande bouw, waar deze regelgeving geen oplossing voor is.

- **Daarom roept de LSVb het ministerie op om te onderzoeken hoe dergelijke bepalingen ook voor bestaande verhuurobjecten ingezet kunnen worden. Gemeenten in Nederland wensen hierop te sturen om zo de leefbaarheid en betaalbaarheid voor huurders en studenten te waarborgen.**

¹ <https://lsvb.nl/2020/09/19/huurprijs-studentenkamers-opnieuw-flink-omhoog/>

Verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

Over het voorstel om de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur uit te breiden is de LSVb erg kritisch. Wij betwisten de noodzaak en de vorm van de wetgeving en verwachten dat de gevolgen voor de huurmarkt desastreus zullen zijn. **Om die reden roepen we het ministerie dan ook op om deze wetgeving niet te introduceren.**

Noodzaak

Sinds 2015 is het mogelijk om tijdelijke verhuur aan te bieden. Sindsdien is de huurmarkt (voor studenten op zijn minst) totaal veranderd. Tijdelijke verhuurcontracten zijn de nieuwe norm op de particuliere markt, in tegenstelling tot wat het CBS beweert. Dit wordt ook bevestigd door recent onafhankelijk onderzoek van Investico.² Via onze lokale lidbonden en rechtswinkels worden we geconfronteerd met studenten die zich in deze onzekerheid bevinden. Verhuurders gebruiken deze contractvorm graag omdat het hun machtspositie in de relatie huurder-verhuurder verstevigt en studenten die klagen of naar de huurcommissie stappen makkelijk uitgezet kunnen worden. De administratie- en mutatiekosten die daarbij komen kijken worden voor lief genomen, voor zover ze niet aan de huurder doorberekend worden.

Vanuit studentenhuysvesting kunnen wij in ieder geval aangeven dat een noodzaak voor verdere flexibilisering niet bestaat. In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat deze flexibilisering voor internationale studenten nodig is, die toch langer blijven. Echter wordt voor de huisvesting van internationale studenten in slechts heel weinig gevallen gebruikt gemaakt van tijdelijke contracten. Bijna alle corporatiewoningen specifiek voor internationals worden met short stay (naar aard van korte duur) contracten aangeboden. Voor de rest van het aanbod wordt gebruik gemaakt van een variatie van hotelovereenkomsten (Student Hotel), minimumduurcontracten voor onbepaalde tijd (Xior) en in een deel van de gevallen tijdelijke contracten. Het wetsvoorstel bedient de doelgroep van internationale studenten dientengevolge niet.

Ook bij de andere situaties die de noodzaak van deze contractvormen moeten bepleiten, heeft de LSVb haar vraagtekens. Zo wordt flexwonen als voorbeeld gegeven, terwijl tijdelijke woningen gemiddeld minstens 15 jaar moeten staan om rendabel te zijn voor de verhuurder. Een mogelijkheid om het contract te verlengen tot drie jaar biedt hier dus weinig meer zekerheid dan dat het tweejarige contract dat deed.

Tijdelijke verhuur

Boek 7 artikel 271 van het Burgerlijk Wetboek is al een erg lastige wet voor de leek om te interpreteren. Een huurder die deze wet leest is niet zonder meer geïnformeerd over zijn wettelijke positie. Ook onder verhuurders zien wij dat verwarring bestaat over deze wet en wat hier wel en niet bij mag. Als LSVb, maar ook in het recente onderzoek van Investico, zien wij dan ook allerlei soorten contracten langskomen waar een mengelmoes van bepalingen in staan die van toepassing zijn bij tijdelijke contracten of bij contracten voor onbepaalde duur. Wij vermoeden dat de lastig leesbare wetgeving, zoals in artikel 271, hiertoe aan de grondslag ligt. Met de voorgestelde wijzigingen vrezen wij dat de wetgeving voor tijdelijke verhuur nog lastiger interpreteerbaar wordt.

² <https://www.groene.nl/artikel/tijdelijke-contracten-zijn-er-voor-de-huisjesmelkers>

Minimumduur

De Wet Doorstroming Huurmarkt heeft een grote onzekerheid voor huurders tot gevolg gehad. Waar voordien contracten voor onbepaalde tijd de norm waren, is dat op de particuliere markt niet langer het geval. In ruil voor die onzekerheid bij huurders is wel toegegeven dat tussentijds opgezegd kon worden. Dit is bij 'naar zijn aard van korte duur'-contracten -tot die tijd de gangbare korte termijncontracten- niet mogelijk. Deze gang van zaken is tot op zekere hoogte ook in het voordeel van de huurder: de huurder accepteert een onzekere positie, maar heeft in ruil daarvoor ook de flexibiliteit om verder te zoeken.

Met het voorstel een minimumduur voor tijdelijke contracten in te voegen, slaat de balans nog verder in het voordeel van de verhuurder uit. De huurder moet nu de onzekerheid van een tijdelijk contract accepteren, maar hem/haar wordt vervolgens ook het voordeel hiervan ontnegd. Indien een verhuurder geen onzekerheid wenst te accepteren over het gehuurde, bestaan hier, volgens de LSVb, al genoeg mogelijkheden voor: De verhuurder kan simpelweg een contract voor onbepaalde tijd aanbieden met een minimumduur.

Gevolgen

Zoals gesteld is de LSVb van mening dat met het voorstel voor een verdere flexibilisering heel weinig huurders geholpen zijn. Echter zijn de negatieve gevolgen voor huurders veel groter. In de afgelopen jaren hebben wij geconstateerd dat de Wet Doorstroming Huurmarkt tot een radicaal meer onzekere situatie voor huurders heeft geleid. Studenten en andere huurders zijn in een situatie gekomen waar zij nog minder sterk in hun schoenen staan en hun recht durven te halen. Indien wij toch studenten tegenkomen die hun recht willen halen, moeten wij ze adviseren dit uit te stellen om soms jaren later nog over huur te moeten steggelen. Uiteraard is de actiebereidheid dan een stuk minder sterk.

De LSVb vreest dat als deze wetgeving ingevoerd wordt, die onzekerheid kritische hoogtes bereikt. Naast de 'proefperiode' die verhuurders al hadden om te testen of hun huurders van zich zouden laten horen, krijgen ze hiermee nog een machtsmiddel in handen. Je moet als huurder stevig in je schoenen staan om nog op te staan voor je eigen thuis. Bij huur gaat het om een oneven machtsbalans tussen huurder en verhuurder. Hiervoor zou het huurrecht een balancerende factor moeten zijn. Wij vrezen echter dat met deze wetgeving die functie teniet wordt gedaan. **Om die reden roepen wij de minister op om de wetgeving omtrent de verruiming van tijdelijke verhuur niet te introduceren.**

Tweede Kamer stemt voor meer tijdelijke verhuur

11 maart 2021 -

In een verrassende zet heeft de Tweede Kamer een voorstel aangenomen om tijdelijke verhuur nog verder te verruimen. Tijdelijke contracten zouden voor drie jaar



mogen in plaats van de huidige twee jaar. Ze zouden ook tussentijds een keer verlengd kunnen worden. Heel apart, want er is juist veel kritiek op de tijdelijke contracten. Op dat punt loopt een evaluatie van het ministerie en die moet nog behandeld worden. Het voorstel komt daarom nogal uit de lucht vallen en het is de vraag of de Eerste Kamer zal instemmen met deze verdere verslechtering van de rechtspositie van huurders.

Het voorstel is ingediend door VVD kamerlid Koerhuis en kreeg de steun van D66, CDA, CU, PVV, FvD en Denk. Tegen stemden SP, Groen Links, PvdA, SGP, 50 Plus en Partij voor de Dieren. Interessante vraag is wat de voorstanders met dit voorstel denken te bereiken. Is dit een politiek statement vlak voor de verkiezingen en kiezen zij bewust voor het verder vrijgeven van de huurmarkt en een slechtere positie voor de huurder? Of

denken zij huurders hiermee een dienst te bewijzen?

Het blijkt een bizar politiek compromis te zijn. De meeste partijen die voor stemmen handelen zo in strijd met de standpunten die ze uitdragen zoals in [het woonkieskompas](#) en sommige zelfs in strijd met hun partijprogramma. De kiezer krijgt van hen dus onjuiste informatie en dat is bepaald niet netjes. Denk geeft overigens aan dat de stem 'voor' een vergissing was en spreekt van 'een blunder van jewelste', aldus [deze beschouwing van de NOS](#).

Geeft tijdelijke verhuur meer ruimte op de woningmarkt?

De brede invoer van tijdelijke huurcontracten is in 2016 geregeld in de Wet Doorstroming Huurmarkt. Het idee daarachter stamt uit de crisis van 2008: veel panden stonden leeg en de verkoop stokte. Door ruimte te bieden voor tijdelijke verhuur zou er meer aanbod komen op de woningmarkt. We zien inmiddels dat het heel anders uitpakt. Verhuurders maken op grote schaal gebruik van tijdelijke contracten, maar dat gaat niet om woonruimte die anders niet verhuurd zou zijn. Van verruimen van de huurmarkt is ook geen sprake. We zien steeds verder toenemende krapte, met een sterk prijsopdrijvend effect. Vanuit maatschappelijke organisaties en vanuit de advocatuur is gewezen op de slechte rechtspositie van vooral jonge huurders en woningzoekenden. De evaluatie van de wet zou wel eens tot de conclusie kunnen leiden dat de tijdelijke contracten een negatieve invloed hebben op de woningmarkt en bijdragen aan de wooncrisis.

Wetgeving per omweg?

Bijzonder is de route die het voorstel in de Tweede Kamer neemt. Behandeld werd de evaluatie van de Woningwet, die vooral de rol van de overheid regelt. De voorgestelde wijziging voorziet in een aanpassing van het Burgerlijk Wetboek, dat de verhoudingen tussen burgers onderling regelt. Maar dat onderwerp stond helemaal niet op de agenda. Het is een heel ander dossier, waar de minister binnenkort de evaluatie van de wetgeving presenteert. Dan pas volgt verdere behandeling en deze stemming loopt hier op vreemde wijze op vooruit. Met zorgvuldige wetgeving heeft het niets te maken. Het is dan ook de vraag wat de Eerste Kamer gaat doen met dit nu wel erg onsamenhangende pakket gewijzigde regelgeving. Pas als zij instemmen gaat de wijziging in werking.

Het voorstel van kamerlid Koerhuis is hier te lezen

Bron: <https://www.wooninfo.nl/nieuws/2021/03/tweede-kamer-stemt-voor-meer-tijdelijke-verhuur/>

Tijdelijke contracten geven huurder onzekere positie

09 november 2020 -

Tijdelijke huurcontracten zorgen voor steeds meer onzekerheid voor huurders, en het ergste moet nog komen.



Dat stelt Carla Huisman die eind oktober promoveerde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Haar proefschrift beschrijft de gevolgen van de in 2016 ingevoerde Wet Doorstroming Huurmarkt. Ze concludeert dat de positie van huurders in Nederland de afgelopen jaren steeds onzekerder is geworden. Huisman toont aan dat de meerderheid van de jonge volwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft. Zij voorziet een verdere, stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten. Dat maakt huren een onaantrekkelijk alternatief, maar tegelijkertijd is het de enige optie voor wie geen koopwoning kan betalen. Huisman hoopt de urgentie van bestaanszekerheid in de woonsituatie op de kaart zetten.

Huren in Nederland wordt in steeds onzekerder, stelt Huisman vast. De invoering van nieuwe vormen van tijdelijke contracten is snel gegaan. Net als de stijging van de aanvangshuren en de huurverhogingen voor

zittende huurders. De regels voor de huur- en huurprijbsbescherming en onderhoud zijn in theorie nog steeds sterk. In de praktijk vallen veel bewoners buiten de boot en de meesten hebben onvoldoende kennis van de ingewikkelde regelgeving.

Steeds meer uitzonderingen

Huisman legt vast hoe in de afgelopen periode het gebruik van tijdelijke verhuur leidde tot steeds meer uitzonderingen op de norm van het vaste huurcontract. In 2016 volgde een stroomversnelling, met de invoer van het tijdelijke huurcontract voor twee jaar. Huurders worden zelf verantwoordelijk gehouden voor het veilig stellen van hun huurrechten. In de praktijk blijkt dat zeer moeilijk tot onmogelijk. Dit draagt sterk bij aan het onzekerder worden van het huren en bedreigt de bestaanszekerheid van huurders.

De afgelopen decennia keert de politiek zich steeds meer tegen huren, concludeert Huisman. Het stimuleren van eigenwoningbezit en beperken van de rol van woningcorporaties tot hun 'kerntaak' maakt huren in toenemende mate tot iets waar je maar kort mee te maken zou moeten hebben. Het beeld is dat alleen mensen die arm zijn, of op een andere manier tot een 'probleemgroep' behoren nog langdurig moeten huren. Een sociale huurwoning verwordt zo tot een soort uitkering.

Evaluatie hard nodig

Huisman ziet graag meer onderzoek naar het onzekerder worden van huren in Nederland, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. Ze bepleit een grondige evaluatie. De kracht van de Nederlandse huursector was dat deze bijna evenveel bestaanszekerheid bood als de koopmarkt. De afgelopen jaren is deze kracht snel afgebroken- en dat is niet makkelijk te veranderen wanneer het eenmaal te laat is. Het terugdraaien van het tijdelijke huurcontract van twee jaar zou volgens Huisman een stap in de goede richting zijn.

Het in het Engels geschreven Proefschrift is hier te downloaden.
De Nederlandse samenvatting staat hier (pdf)

Bron: <https://www.wooninfo.nl/nieuws/2020/11/tijdelijke-contracten-geven-huurder-onzeker-positie/>

INFO

Woninghuurdecreet België 2019

(sub-titel: tijdelijke contracten de norm)



Vlaanderen
is wonen



Het Vlaams Woninghuurdecreet
voor woninghuurovereenkomsten
gesloten vanaf 1 januari 2019

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

www.woninghuur.vlaanderen

Het Vlaams Woninghuurdecreet
is van toepassing op alle
woninghuurcontracten die
vanaf 1 januari 2019 worden gesloten
voor een huurwoning in Vlaanderen.

Deze folder licht
de belangrijkste wijzigingen toe.
Meer uitgebreide informatie
vindt u in de brochure
Woninghuurovereenkomsten
of op de website
www.woninghuur.vlaanderen.

Waarborg

Voortaan mag de verhuurder een waarborg van maximaal drie maanden huur vragen. De huurder mag bepalen hoe hij de waarborg samenstelt. Hij kan daarbij kiezen tussen het storten van een geldsom op een geblokkeerde rekening, een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling of een bankwaarborg met tussenkomst van het OCMW. Als de verhuurder ermee instemt, kan de waarborg ook via een persoonlijke borgstelling.

Huurders die moeilijk een waarborg van drie maanden huur kunnen betalen, kunnen bij het Vlaams Woningfonds een renteloze huurwaarborglening vragen. U vindt meer informatie over de huurwaarborglening op de website van het Vlaams Woningfonds (www.vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening).

Huurovereenkomsten van korte duur

De huurder kan een huurovereenkomst van korte duur (drie jaar of minder) vroegtijdig opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Daarbij moet hij wel een opzeggingsvergoeding betalen. Die bedraagt anderhalve maand huur als de huur eindigt in het eerste jaar, een maand huur in het tweede, en een halve maand huur in het derde jaar.

De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur niet vroegtijdig beëindigen.

De partijen kunnen op ieder ogenblik een herziening van de huurprijs overeenkomen omdat de verhuurder energiebesparende investeringen aan de woning heeft gedaan. De rechter kan een herziening toestaan als de normale huurwaarde ten gevolge van de investeringen 10% hoger ligt dan de op dat moment geldende huurprijs.

Verdeling kosten en lasten en huurherstellingen

Het decreet bepaalt wie welke kosten en lasten moet betalen en geeft ook een lijst van kleine herstellingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is.

Verplichte brandverzekering

De kosten door brandschade kunnen erg hoog oplopen. Daarom zijn huurder en verhuurder voortaan verplicht om een brandverzekering te sluiten. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij kan bewijzen dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan.



Vervreemding van het gehuurde goed

Als de verhuurde woning (meestal door een verkoop) van eigenaar verandert, moet de nieuwe eigenaar altijd de bestaande huurovereenkomst respecteren, ook als ze niet is geregistreerd. De koper kan de huurovereenkomst alleen beëindigen volgens dezelfde opzeggingsvoorwaarden die ook voor de eerste verhuurder golden. De oorspronkelijke verhuurder moet daarbij de kandidaat-koper wel vooraf op de hoogte brengen van het feit dat de woning is verhuurd.

Medehuur

Er is voortaan een duidelijke regeling voor huurders die samen een woning huren.

Gehuwde en wettelijk samenwonende partners zijn altijd beiden officieel huurder, ook als de huurovereenkomst al bestond voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning of maar door een van beiden is ondertekend.

Als beide partners uit elkaar gaan, beslissen ze zelf – of bij onenigheid de vrederechter – wie in het gehuurde pand blijft wonen.

Bij feitelijke samenwoners wordt de nieuwe bewoner niet automatisch medehuurder. De huurder en de feitelijk samenwonende moeten daarvoor toestemming vragen aan de verhuurder.

Als een van de feitelijk samenwonende huurders het pand wil verlaten, kan hij de huurovereenkomst in zijn naam opzeggen. Hij kan in zijn plaats een nieuwe huurder voorstellen, maar de verhuurder en de overblijvende huurders moeten daar wel mee instemmen. Als de verhuurder de nieuwe huurder niet aanvaardt, kan de opzeggende huurder zich tot de vrederechter wenden.

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

www.woninghuur.vlaanderen



Vlaanderen
is wonen

Huurprijs en huurlasten

Alle kosten en lasten moeten voortaan in de huurprijs zijn inbegrepen. Alleen het verbruik van water, energie en telecommunicatie (en eventueel de belasting op tweede verblijven) kunnen afzonderlijk worden aangerekend. Dat moet voorkomen dat een student op het einde van de huurovereenkomst een erg hoge afrekening gepresenteerd krijgt.

Huurwaarborg

De huurwaarborg mag maximaal twee maanden huur bedragen (zonder de kosten voor het verbruik van water, energie en telecommunicatie). De verhuurder mag ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst vragen om de waarborg te stellen.

Als de huurwaarborg bestaat uit een geldsom, moet men die storten op

- ofwel een geblokkeerde rekening op naam van de huurder;
- ofwel een rekening van de verhuurder.

De waarborg cash overhandigen is niet meer toegestaan.

Op 1 januari 2019 treedt het Vlaams Woninghuurdecreet in werking. Titel 3 van dat decreet is van toepassing op de studentenhuysvesting en bevat nieuwe regels voor huurcontracten waarbij de bewoner een student is.

Deze folder licht een aantal belangrijke aspecten van de nieuwe regelgeving toe. Meer uitgebreide informatie vindt u in de brochure Studentenhuysvesting en op de website www.woninghuur.vlaanderen.

Het Vlaams Woninghuurdecreet
voor studentenhuurovereenkomsten
gesloten vanaf 1 januari 2019

Onderhuur

De student mag normaal enkel zijn huurovereenkomst overdragen of de kamer onderverhuren aan een andere student, als de verhuurder daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd.

Als de student een uitwisselingsprogramma volgt of een stage volbrengt, mag hij zijn kamer wel zonder toestemming van de verhuurder onderverhuren aan een andere student. De verhuurder kan zich daartegen enkel verzetten met een grondige reden, bijvoorbeeld als de onderhuurder niet in staat is om de huur te betalen.

Geen automatische verlenging

De studentenhuurovereenkomst eindigt automatisch op de einddatum van het contract. De student of de verhuurder moeten de huurovereenkomst niet opzeggen. De huurovereenkomst mag niet bepalen dat de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd. Als de partijen de lopende studentenhuurovereenkomst toch willen verderzetten, moeten ze een nieuwe huurovereenkomst sluiten.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Onder bepaalde voorwaarden kan de student de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen. Zo kan de student de huurovereenkomst opzeggen nog voor de inwerkingtreding ervan. Als dat meer dan drie maanden voor de aanvang van het huurcontract gebeurt, dan kan het kosteloos. De student die de huurovereenkomst opzegt minder dan drie maanden voor de startdatum moet een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur betalen.

De student kan de huurovereenkomst ook beëindigen als hij zijn studies stopzet of als een van zijn ouders (of een andere persoon die instaat voor zijn levensonderhoud) overlijdt. Daarbij geldt altijd een opzeggingstermijn van twee maanden, die begint op de eerste dag van de maand na de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Tot slot eindigt de huurovereenkomst automatisch wanneer de student overlijdt. De huurovereenkomst eindigt op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.



Agentschap Wonen-Vlaanderen

Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

www.woninghuur.vlaanderen

Je hebt een tijdelijk contract met een looptijd van 9 jaar.

WAT NA DEZE 9 JAAR?

Hacosi kijkt twee voorwaarden na:

- ☐ Is je woning niet te groot? Je mag maximaal één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners.
- ☐ Is je inkomen niet te hoog? Je gezinsinkomen mag maximaal 25% boven de inkomensgrens liggen.

Is het antwoord 2 maal nee, dan wordt jouw contract met 3 jaar verlengd.

WAT INDIEN JOUW WOONST TIJDENS DE HUURPERIODE ONDERBEZET RAAKT?

Als huurder van Hacosi mag je niet te groot wonen. Je mag maar één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners. Voorbeelden:



Ben je alleen?
Maximaal 2 slaapkamers



Ben je een koppel?
Maximaal 3 slaapkamers



Ben je alleenstaande met 1 kind?
Maximaal 3 slaapkamers

Heb je twee of meer slaapkamers extra? Dan woon je te groot of 'onderbezet'. Hacosi zal je vragen om te verhuizen naar een andere, kleinere woning. Deze woning ligt altijd maximaal 5 kilometer van je huidige woning en je betaalt maximaal evenveel of minder dan nu.

Weiger je 2 maal een valabel aanbod, dan wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van 6 maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

WAT INDIEN JE INKOMEN BOVEN DE INKOMENSGRENS LIGT?

Als je inkomen boven de inkomensgrens ligt, kan je enkel een verlenging krijgen in volgende situaties:

- ☐ Als je gezinsinkomen niet meer dan 25% boven de inkomensgrens ligt
- ☐ éénmalige verlenging als inkomen te hoog is wegens inbreng inkomen van huurder categorie C
- ☐ Als inkomen te hoog is wegens inbreng van inkomen huurder categorie C, op voorwaarde dat de huurder categorie C mantelzorg verleent of ontvangt
- ☐ Op verzoek van huidig inkomen, nakende pensionering of billijkheid

Voldoe je niet aan één van deze inkomensvoorwaarden, dan wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van 6 maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

EENSGEZINDHEID ONDER SOCIALE HUURDERS EN VERHUURDERS: TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN ZIJN EEN BIJZONDER SLECHT IDEE

Zeker wonen = thuis komen

In het vorige Huurdersblad stonden we uitgebreid stil bij de op til staande wijzigingen in de sociale huur. Deze keer legden we ons oor te luisteren bij zowel huurders als verhuurders. Het Huurdersblad had een geanimeerd gesprek met Björn Mallants (VWH, Vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen), Eric Wilms (VIVAS, netwerk van sociale huurders) en Geert Inslegers (VHP, Vlaams Huurdersplatform).

HUURDERSblad: *De meest ingrijpende wijziging is de introductie van tijdelijke huurcontracten voor nieuwe sociale huurders. Hoe staan de sociale huurders daartegenover?*

Eric Wilms: Je kan mensen niet uit hun huis zetten, tenzij met heel gegronde redenen. Mensen zijn sociaal gaan huren omdat hun inkomen ontoereikend was om iets te kopen of op de private huurmarkt terecht te kunnen. Als die mensen dan moeite doen, en waarschijnlijk ook wat geluk hebben gehad, om zich op te werken, dan vind ik het niet kunnen dat zij na negen jaar uit hun sociale woning moeten. Op de private huurmarkt zijn er ook contracten van negen jaar, maar daar is een eigenaar nooit verplicht om de huurder eruit te zetten. En zelfs integendeel, hoe meer de huurder verdient, hoe liever hij die zal willen houden. Het dwingende karakter om de huurder op te zeggen, kan totaal niet. Dat wijzen wij als sociale huurders af.

Later ook voor lopende sociale huurcontracten?

Eric Wilms: Voorlopig is het zo dat de regelgeving enkel voor nieuwe sociale huurders zou gelden. Maar er zijn geruchten dat het later ook van toepassing zou kunnen worden op bestaande contracten. Dat kan natuurlijk al helemaal niet, want de mensen zijn in het systeem gestapt onder de garantie van een levenslang contract.

HUURDERSblad: *Hebben de sociale verhuurders hetzelfde idee over de tijdelijke contracten?*

Björn Mallants: We zijn er in elk geval geen grote fan van. Het is volgens mij een verkeerde oplossing. Je lost er de schaarste op de sociale huurmarkt niet mee op. Als je sociale woningen moet voorbehouden voor wie het 'echt nodig heeft' en er komen maximaal een paar procent

woningen vrij van huurders die zagezegd te veel zou verdienen, dan blijft de vraag nog altijd veel groter dan wat je als aanbod hebt. Ten tweede is er een gebrek aan interessante alternatieven. Er zijn gewoon geen uitwijkmogelijkheden naar de private huurmarkt of eigendomsmarkt. Wonen blijft een persoonlijke keuze. Nu dwing je mensen te vertrekken die niet willen vertrekken, wat niet goed is voor de draagkracht en de stabiliteit van de sociale wijken. Daarenboven is er een solidariteitsprincipe op de sociale huurmarkt. Mensen met een hoger inkomen dragen meer bij en genieten zelfs geen enkele sociale correctie meer van de overheid. Ze betalen een huur volgens de marktwaarde en ondersteunen zo de draagkracht van het systeem. Sowieso zijn voor een uitstroombesleid tijdelijke huurcontracten niet nodig. Het systeem wordt onzeker gemaakt voor de gebruiker en die onzekerheid kan ervoor zorgen dat aan de instroom mensen minder geneigd zijn om sociaal te huren.

HUURDERSblad: *Er wordt heel hard gefocust op die uitstroombesleid, is dat net het probleem?*

Geert Inslegers: Voor de sociale huurders die moeten uitstromen, zal het alternatief de private huurmarkt zijn. De overheid kan dat dan wel beschouwen als een verbetering, maar de huurder zelf zal dat in elk geval niet vinden, want hij gaat naar een huurmarkt waar zowel de betaalbaarheid als de woningkwaliteit aanmerkelijk slechter is. Daarenboven zijn er bepaalde groepen die echt problemen zullen ondervinden om een geschikte en aangepaste woning te vinden op de private huurmarkt. Zoek daar maar eens een woning voor mensen met een handicap of een woning voor grote gezinnen. Voor wie geen oplossing vindt op de private huurmarkt, is de sociale huurmarkt het enige echte woonalternatief, maar net daar moeten ze uitstromen. Men doet het voor als een zeer sociale maatregel, maar dat is het natuurlijk helemaal niet. Als het de bedoeling is om wooninstrumenten

Vlnr: Eric Wilms, Geert Inslegers & Björn Mallants



voor te behouden voor wie ze echt nodig heeft, dan moet je alle bestaande instrumenten in overweging nemen. Dan zal je zien dat het leeuwendeel van de middelen gaat naar eigendomsverwerving en dus vooral ten goede komt aan de twee hoogste inkomenscategorieën.

Na je pensioen opnieuw jarenlang op de wachtlijst wegens verminderd inkomen

Geert Inslegers : Globaal genomen is na de huursubsidie de sociale huur het meest doelmatig selectief instrument. Uitgerekend daar gaan ze het zoeken. Je kan trouwens een redelijk hoog inkomen hebben, maar dat kan zeer snel veranderen. Denk bijvoorbeeld aan een alleenstaande vrouw op de sociale huurmarkt die aan het werk is, maar een laag pensioen zal hebben omdat ze geen volledige loopbaan achter de rug heeft. In tegenstelling tot de eigendomsmarkt heeft zij geen woning, die vaak reeds afbetaald is, en dus wordt ze na haar pensioen weer doelgroep van het sociaal woonbeleid. Je krijgt dus situaties waarin je wordt opgezegd maar waarbij je vijf jaar later opnieuw tot de doelgroep van sociaal wonen kan behoren. Is dat dan het zogenaamd sociaal geïnspireerd beleid?

Regering zegt:
iedereen aan het werk
maar tegelijkertijd krijg
je dan de boodschap
weg te moeten uit je
sociale huurwoning

HUURDERSblad: *Er wordt onvoldoende rekening gehouden met andere woonbehoeftes dan het inkomen?*

Geert Inslegers : Er kan wel rekening mee worden gehouden, maar eerst moeten de opzeggingen weldegelijk gebeurd zijn. Daarna moet de huurder zelf zijn woonbehoeftigheid opnieuw aantonen. Een overheid die op een deftige manier reglementeert, gaat best zelf bepalen welke categorieën woonbehoeftig zijn, zelfs al hebben ze een net iets hoger inkomen. Anders ben je schrik aan het aanjagen bij al de mensen die opgezegd worden en nadien moeten hopen dat hun argumenten inzake woonbehoeftigheid zullen worden aanvaard.

Björn Mallants : Sociaal huren verliest dan zijn functie als deftig alternatief voor mensen met woonproblemen en wordt een soort crisis-

opvangstelsel. De discussie over woonbehoefte in sociaal wonen is onzin. Sociaal wonen lost de woonbehoefte net op. Een woning is iets waarvoor je minstens woonzekerheid moet creëren en net dat ga je afhankelijk maken van 101 criteria met heel veel onzekerheid tot gevolg. Het concrete effect zal zeer beperkt zijn maar het systeem zal minder interessant worden waardoor enkel de mensen die echt geen andere optie hebben, zullen blijven instromen.

HUURDERSblad: *Betekent dit dat we meer en meer naar een model van armenhuisvesting evolueren?*

Eric Wilms : In de feiten is dat al deels zo. We focussen nu al op een markt waar de inkomens duidelijk lager liggen. Maar daarnaast is er ook het probleem van de perceptie van de sociale huurmarkt. Wonen is een thuis, is iets emotioneels. Men stapt daar nogal licht over. Daar heb je met je familie gewoond, heb je je kinderen

groot zien worden, heb je burens leren kennen, zit je al dan niet in het verenigingsleven, kinderen gaan er naar school... Je probeert vooruit te geraken in het leven, de essentie van wat men ons altijd inprent, en dan zegt men net omwille van die redenen: *helaas, je*

moet eruit. Dat kan je toch moeilijk nog sociaal beleid noemen.

Geert Inslegers : Het risico bestaat dat, wanneer het enkel sociale huisvesting wordt voor zij die het echt nodig hebben en voor zolang zij het nodig hebben, het politieke en lokale draagvlak nog meer naar beneden dreigt te donderen. Er zou een grondig debat moeten worden gevoerd en eigenlijk zou die hele regeling niet mogen worden ingevoerd of tegen de volgende legislatuur weer op de schop moeten gaan.

Björn Mallants : Dat is terecht. Nochtans voorziet de minister op hetzelfde moment 200 miljoen euro extra voor sociaal wonen. Het systeem van sociale huisvesting staat niet ter discussie en toch worden op hetzelfde moment contraproductieve maatregelen genomen. Mensen hebben een grondwettelijk recht op huisvesting. Huisvesting is een thuis, iets waar je je leven opbouwt. Dat stopt niet op het moment dat je te



Sociale woningen in de Gentse wijk Malem

veel of te weinig verdient. We zijn al zeer gericht op de juiste doelgroep. Dat wordt telkens opnieuw aangetoond en bevestigd. Waarom gaan we dan met een mug op een olifant schieten door een paar woningen vrij te maken die eigenlijk een druppel op een hete plaat zijn.

Geert Inslegers : Het is vooral een perceptieprobleem dat het hele systeem ondergraaft. Het is een politiek symbooldossier om te zeggen dat sociaal wonen enkel voor armoedebestrijding is. Maar zeggen wij dat ook van onderwijs? Of toegankelijke gezondheidszorg?

Björn Mallants : Niemand gaat dit nog snappen. Mensen zullen moeten weten dat als ze een opzegging krijgen, dat ze dan kunnen vragen om af te wijken. Het kan toch niet dat je al een master in het sociaal huurstelsel moet hebben gevolgd om je rechten te kennen? Mensen die deze beslissingen nemen, zien niet in welke verregaande effecten dit op termijn kan hebben.

Kinderen het ouderlijke huis uit = verplicht verhuizen?

HUURDERSblad: *Ook wegens onderbezetting kan een tijdelijke opzegging worden gegeven. De huisvestingsmaatschappijen zullen kunnen kiezen om al dan niet een aanbod te doen?*

Björn Mallants : We moeten nog zien hoe we dit zullen implementeren, maar er kan pas

sprake zijn van een weigering als een aanbod binnen een straal van vijf kilometer wordt gedaan. In Antwerpen zit je dan al in totaal andere wijken, op het platteland zit je in een ander dorp... We zijn eerder voor de wortel dan voor de stok. Als er prijzen worden uitgereikt in de sector, gaat het continu over inzetten op betere bezettingsgraden. Iedereen denkt daarover na.

Geert Inslegers : Aangepast wonen is één van de doelstellingen van de Vlaamse wooncode. We hebben visitatiecommissies geïnstalleerd, onder meer om na te gaan of de woningen zijn aangepast aan het doelpubliek. Ten tweede kan men zien dat vanaf 2008 geen enkele sanctiemaatregel werd ingeschreven, terwijl de onderbezetting toch licht gedaald is, vooral omdat er meer woningen gerenoveerd zijn en de mensen dan naar een aangepaste woning moeten verhuizen. Dit toont aan dat de beleidsvoerders niet luisteren naar de mensen van het werkveld. Dan bedoel ik zowel naar de

sociale verhuurders als de sociale huurders. Het stoort mij dat dit geen beleidsmaatregelen zijn die gevraagd worden, of gegroeid zijn, vanuit het werkveld.

HUURDERSblad : *Er moet dus eerst ten volle worden ingezet op sensibilisering. Denken jullie dat sociale huurders in te ruime woningen dan ook bereid zullen zijn om te verhuizen?*

Eric Wilms : We merken dat er veel mutaties zijn naar een grotere woning wegens gezinsuitbreiding. Dat is een goede zaak. De omgekeerde beweging, van een te grote woning naar een aangepaste woning gaan, moeten we ook proberen te stimuleren, zonder meteen te sanctioneren via de opzegging van het huurcontract of het geven van boetes.

Björn Mallants : Er zijn nu andere zaken die een goede bezetting tegenhouden. Het is onlogisch dat iemand van een grote woning met veel kamers zou moeten verhuizen naar een klein appartementje en dan ook nog meer huur zou moeten betalen. Onderbezetting is een terecht probleem waarvoor een oplossing werd gezocht, maar we zijn weer in dezelfde val getrapt door alles te willen betonen in regeltjes. In Vlaanderen zijn er gewoon niet genoeg woningen voor alleenstaanden, dus moet je ze bijbouwen. Anders zullen alle kleine woningen meteen opgevuld worden door

bestaande huurders die moeten verhuizen, waardoor alleenstaanden op de wachtlijst nog eens vijf jaar langer zullen moeten wachten op een woning.

HUURDERSblad : *Het alternatief is werken aan aanbodverruiming via een heroriëntering van middelen die nu worden ingezet op eigendomsverwerving?*

Geert Inslegers : Ik denk het wel. Er is een advies van de Vlaamse woonraad die dat ook stelt. De private huurmarkt is de meest dramatische woonmarkt en is net hét segment waar het minst middelen worden ingezet. Dan kan je twee dingen doen: aan de ene kant de sociale huurmarkt uitbreiden en aan de andere kant ook op de private huurmarkt een sociaal woonbeleid te voeren. In plaats van beide markten aan te pakken gaan we de huurder van de ene naar de andere markt verplaatsen.

Björn Mallants : Op de woonmarkt zou je een wooncarrière zonder obstakels moeten kunnen doormaken. Alleen door zowel in de private en de sociale huurmarkt te investeren of het op de private huurmarkt interessant te maken voor private verhuurders om te investeren, kan je hieraan werken. Het wordt vaak vergeten, maar bijna iedereen heeft ooit privaat gehuurd. Dat is de scharnier in de hele woonmarkt. Zorg dan dat ook daar voldoende aanbod is.



ADRESWIJZIGING

› Een strakke planning maakt een goede verhuis, zo leert de volksmond ons. Verzamel op tijd voldoende verhuisdozen, je vindt ze wel steeds in de meeste supermarkten. Ze zeggen ook wel eens om per kamer verschillende dozen te gebruiken, of toch op elke doos duidelijk te noteren wat er precies inzit en van welke kamer het komt. Daarnaast is er nog het vele papierwerk. Wil je iedereen wel op de hoogte brengen van je nieuwe adres of zijn er mensen of diensten die dat niet hoeven te weten...? Wel het Huurdersblad natuurlijk. Als je verhuist, breng dan je lokale huurdersbond (want daar worden je gegevens bijgehouden, niet bij de redactie van het Huurdersblad) op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.

AFFICHECAMPAGNE 'ZEKER WONEN = THUIS KOMEN



Wij begrijpen echt niet waarom het nodig is om de woonzekerheid af te bouwen voor nieuwe sociale huurders met tijdelijke huurcontracten. Ook binnen contracten van onbepaalde duur kan je regels inschrijven die aangeven wanneer je een opzegging kan krijgen, zonder hiervoor de woonzekerheid van alle nieuwe huurders aan te tasten. Op die manier verkeren toekomstige sociale huurders voortdurend in de onzekerheid over het behoud van hun woning, terwijl iedereen weet dat een duurzame woonst net een basisbehoefte is. Vandaar dat wij met de affichecampagne 'Zeker wonen = thuis komen' zijn gestart (affiche op de voorpagina van dit nummer).

Wil je zelf ook zo'n mooie affiche aan je raam of voordeur? Een mailtje hiervoor volstaat (mailen naar info@vlaamshuurdersplatform.be).



DE VLAMING EN ZIJN WONING

Dit voorjaar loopt op de openbare tv-zender één het programma Wonen.tv, met Marcel Vanthilt en Katrien Vanderlinden, een consumentenprogramma dat gaat over bouwen, verbouwen en wonen. Voorafgaand aan dit programma liet de VRT ook bij 2.000 Vlamingen een online-onderzoek uitvoeren over hoe het zit met de Vlaming en zijn woning. De resultaten zijn niet echt verrassend te noemen en liggen in de lijn der verwachtingen. We halen er vooral die resultaten uit die ook met huren te maken hebben.

Uit het onderzoek komt naar boven dat, qua betaalbaarheid, huurders en alleenstaanden het grootste stuk van hun inkomen aan wonen besteden.

- ➔ Huurders spenderen bijna de helft (gemiddeld 47 %) van hun inkomen aan de huur. Bij eigenaars is dat 36 %.
- ➔ Alleenstaanden betalen gemiddeld 43 % tegenover 36 % voor samenwonenden. Het gaat hier dan om de huurprijs of afbetaling van de lening, en ook de vaste kosten in appartementen en het verbruik elektriciteit, water en gas.

Gemiddeld spendeert de Vlaming 36 % van zijn inkomen aan wonen.

- ➔ Hoe lager het opleidingsniveau, hoe groter

de hap uit het beschikbare inkomen.

Discriminatie

- ➔ Bijna een vijfde van de huurders werd als eens geweigerd in de zoektocht naar een geschikte woning. Dat gemiddelde ligt hoger bij mensen met kinderen, mensen zonder werk en nieuwe Vlamingen.
- ➔ Opvallend is ook dat het hebben van huisdieren op plaats 2 (36 %) staat bij een weigering, na huidskleur of afkomst (40 %).

Huurders zijn vaak de pineut

Over het algemeen staan huurders zwakker en

De VRT-enquête bevestigt in grote mate de resultaten van het Groot Woononderzoek 2013.

hebben ze het moeilijker op de woonmarkt dan eigenaars. Niet alleen gaat er meer van hun inkomen naar wonen, ze hebben het ook lastig om die afbetalingen te doen.

- ➔ 8 % stelt het bijna elke maand moeilijk te hebben om de huur te betalen. Slechts iets meer dan de helft van de huurders (57 %) is helemaal vrij van zorgen, tegenover 71 % bij eigenaars.
- ➔ Ook de kwaliteit van de huurwoning is vaak ondermaats in vergelijking met die van eigenaars. Dat gebrek aan kwaliteit vertaalt zich ook in het comfort. Ook hier antwoorden huurders een stuk minder tevreden te zijn dan eigenaars als het op de isolatie van hun woning neerkomt. *In de winter is het binnen te koud, in de zomer te warm.*

DE WOONZEKERHEID IN AFBOUW: RECENTE WIJZIGINGEN IN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

Onlangs heeft de Vlaamse regering, op initiatief van Vlaams minister voor wonen Liesbeth Homans, enkele belangrijke wijzigingen aangebracht in de sociale huur, die sedert 1 maart 2017 van kracht zijn.

In deze artikelenreeks gaan we dieper in op enkele belangrijke wijzigingen die de sociale huurder ongetwijfeld het meest beroert:

- de opzeggingsmogelijkheid wegens een te hoog inkomen en de onderbezetting,
- de verstrengde voorwaarde van woningbezit en
- de invoering van tijdelijke huurcontracten voor nieuwe sociale huurders.

In dit artikel behandelen we de tijdelijke huurcontracten en opzegging wegens te hoog inkomen. In het volgende Huurdersblad komen de andere onderwerpen aan bod. Je kan echter de artikelenreeks ook lezen via de website (www.vlaamshuurdersplatform.be) en aanklikken op 'actualiteit'.

Voor de nieuwsgierigaards onder ons. Wie een uitgebreide toelichting wil lezen over deze wijzigingen, aangebracht door het Vlaams decreet van 14 oktober 2016 en het besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2016, kan terecht op de website van Wonen Vlaanderen via de link https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/2017_01_31_toelichting_wijzigingen_sociaal_huurstelsel_0.pdf, bij het hoofdstuk 'sociale huur'.

De invoering van tijdelijke huurcontracten

Wie een sociale woning huurde bij een sociale huisvestingsmaatschappij, deed dat in principe met een contract van onbepaalde duur. Op die manier was de woonzekerheid van de huurder maximaal gewaarborgd, want het sociale huurcontract kan slechts voor zeer specifieke redenen worden op-

gezegd. En laat ons beginnen met goed nieuws. Voor zittende huurders verandert er op dit vlak niets. Dit zijn dus de sociale huurders met een eigen woonrecht (dus niet bijvoorbeeld de kinderen) die een sociale woning huren met een contract gesloten vóór 1 maart 2017. Zelfs als deze zittende huurder verhuist naar een andere sociale woning bij dezelfde huisvestings-

maatschappij, zal hem blijvend een sociaal huurcontract van onbepaalde duur worden aangeboden. De regering heeft er namelijk voor gekozen om de bestaande rechten van zittende huurders niet af te bouwen.

Wie echter vanaf 1 maart 2017 bij een sociale huisvestingsmaatschappij begint te huren (de datum van ondertekening is bepalend), zal voortaan een sociaal huurcontract van negen jaar worden aangeboden, telkens verlengbaar met periodes van drie jaar. Die keuze om voortaan te werken met tijdelijke contracten, heeft te maken met twee nieuwe opzeggingsmogelijkheden voor de sociale huisvestingsmaatschappij:

- ① de opzegging wegens een te hoog inkomen van het huurdersgezin, en
- ② de opzegging voor wie een onderbezette woning huurt en niet is ingegaan op een dubbel gepast aanbod voor een sociale huurwoning die wel is aangepast aan de woonbezetting.

Verkeert de sociale huurder in deze situatie, dan *moet* (en niet langer *kan*) – op twee uitzonderingen na die hier later worden besproken – de huisvestingsmaatschappij de huurder opzeggen met een opzeggingstermijn van zes maanden die verstrijkt tegen het negende jaar of een volgende driejaarlijkse periode. De Vlaamse regering, en het parlement, heeft namelijk zowel een 'betere (?)' uitstroom als doorstroming van het sociaal huurpatrimonium voor ogen, zodat sociale huurwoningen gereserveerd worden voor wie die 'echt' nodig heeft.

Huurdersbonden naar de rechtbank

Nu kan men zich natuurlijk de vraag stellen of de regering daarom de huurcontracten voor onbepaalde duur moest afbouwen (en daarmee ook de woonzekerheid). Men kan bijvoorbeeld deze opzeggingsmogelijkheden ook inlassen in de huurcontracten van onbepaalde duur, zoals dat trouwens nu reeds gebeurt voor wie een eigen woning verwerft. Dat

Sociale huur heette vroeger voor onbepaalde duur te zijn

Wijzigingen sociale huur, barakken in de Luitbeekstraat bij de Gentse voorhaven



is precies ook de reden waarom het Vlaams Huurdersplatform (de ondersteuningsstructuur van de huurdersbonden en de sociale huurdersgroepen in Vlaanderen, verenigd in *VIVAS*) naar het grondwettelijk hof stappen om deze bepaling te laten vernietigen.

Want de woonzekerheid van de sociale huurder wordt hiermee toch heel erg ondermijnd, en dat gaat in tegen het *stand still*-beginsel. Dit beginsel stelt dat het beschermingsniveau van sociale grondrechten (zoals het recht op een behoorlijke huisvesting) niet betekenisvol mag worden afgebouwd, tenzij dit kan worden verantwoord door motieven van algemeen belang, en bovendien dat de achteruitgang niet verder gaat dan nodig is om dit belang te dienen. Uiteraard duurt zo'n procedure voor het grondwettelijk hof behoorlijk lang en zullen we hierover pas uitsluitsel krijgen binnen ongeveer anderhalf tot twee jaar. Het voorlopig antwoord van de regering op ons argument over de betekenisvolle achteruitgang van het beschermingsniveau voor de nieuwe huurders, mag ontstellend worden genoemd: men wil hiermee namelijk (dus met de afbouw van de woonzekerheid) een 'sterk' signaal geven. En of het een sterk signaal is...

Opzegging wegens een te hoog inkomen

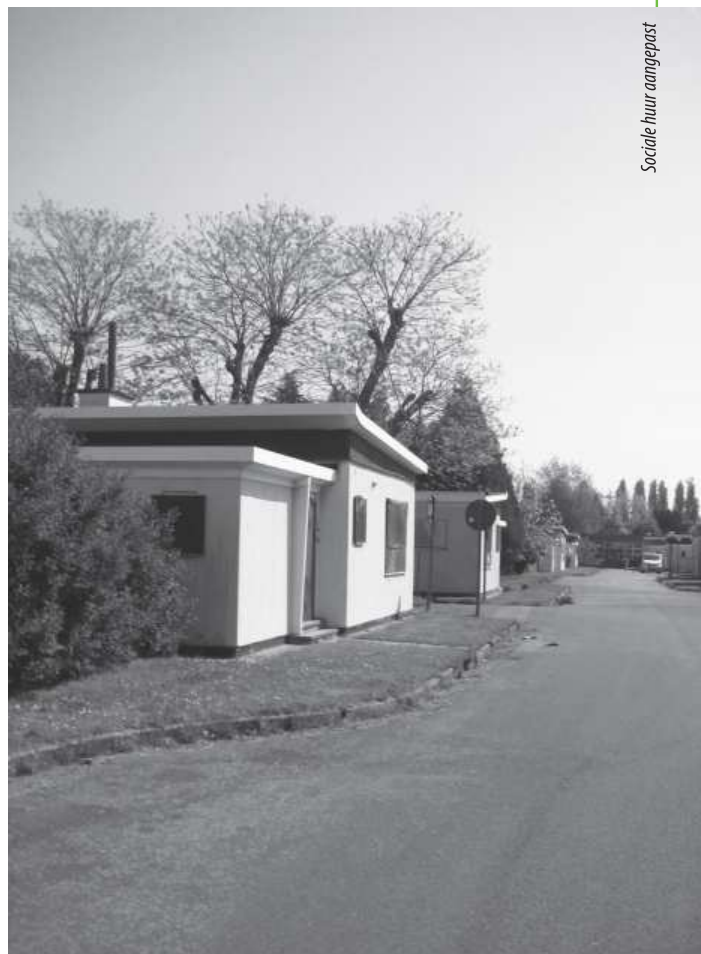
Opnieuw mogen de zittende huurders met een autonoom huurrecht op hun beide oren slapen, althans voorlopig. Zij kunnen niet worden opgezegd wegens te hoog inkomen. Sterker nog, in de vorige regeling stond dat huisvestingsmaatschappijen sociale huurders *die drie jaar op rij het dubbele (200 %) of meer* verdienden dan de inkomensgrens om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning, *konden* opzeggen met zes maanden, maar daartoe dus niet verplicht waren. Deze bepaling wordt nu geschrapt, maar de regering denkt er in de toekomst wel aan hen een hogere huurprijs aan te rekenen... Zover zijn we echter nog niet. Overigens maakten de sociale huisvestingsmaatschappijen nauwelijks gebruik van die vroegere opzeggingsmogelijkheid.

Maar voor nieuwe huurders wordt de opzeggingsmogelijkheid wegens te hoog inkomen flink aangescherpt. Wanneer het gezinsinkomen, zoals dat gehanteerd wordt bij de jaarlijkse huurprijsberekening, gedurende de drie laatste jaren voorafgaand aan de negenjarige periode of een driejaarlijkse verlengingsperiode *gemiddeld een kwart of meer (125 %) hoger* is dan de inkomensgrens voor de toewijzing van een sociale huurwoning, dan *moet* de huisvestingsmaatschappij dit huurdersgezin opzeggen met zes maanden tegen het negende jaar of een volgende driejaarlijkse periode.

Uitzonderingen die tot geen opzegging leiden

Op die regel bestaan slechts twee uitzonderingen. De eerste is wanneer de huurders met een autonoom woonrecht (in het sociaal huurjargon huurders A en B, hetzij de (kandidaat)-huurder, zijn gehuwde of de feitelijke partner (minstens gedurende een jaar) of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, een mantelzorg aanbiedt aan of krijgt van een huurder C. Zij zullen zolang niet worden opgezegd wegens te hoog inkomen.

De tweede uitzondering is wanneer het inkomen van huurder A en B onder de inkomensgrens ligt, maar doordat het inkomen van een huurder C mee in rekening wordt gebracht (alle andere huurders dan A en B, zoals kinderen of ouderen), het totale inkomen dan 125 % of meer boven de in-



komensgrens ligt. Is dit het geval dan zullen ook zij niet worden opgezegd, zij het dat de verlenging met drie jaar op die grond eenmalig is.

Inkomensgrenzen

Welke zijn nu die inkomensgrenzen? Het zullen de geïndexeerde inkomensgrenzen zijn die van toepassing zijn op het moment van de aftoetsing. Stel bijvoorbeeld dat het sociale huurcontract wordt getekend op 16 mei 2017, dan zullen de inkomensgrenzen voor de jaren 2024, 2025 en 2026 worden afgetoetst. Om je toch een idee te geven, zetten we de inkomensgrenzen van toepassing in 2017 en verhogen we die met 25 % voor de diverse gezinstypes op een rijtje:

- alleenstaande zonder persoon ten laste: 24.092 euro (verhoogd met 25 %: 30.115 euro)
- alleenstaande gehandicapte: 26.111 euro (verhoogd met 25 %: 32.639 euro)
- anderen: 36.117 euro + 2.020 euro per persoon ten laste (verhoogd met 25 %: 45.147 euro + 2.020 euro per persoon ten laste).

Kan de huurder de opzegging dan nog betwisten? Ja dit kan, maar hierover neem je meer in het volgende Huurdersblad of op onze website www.vlaamshuurdersplatform.be, onder actualiteit, als je echt niet zolang kunt wachten.

HET NIEUWE HUURDECREET ONDER DE LOEP

De Vlaamse regering stelde halverwege juli het lang verwachte Vlaamse huurdecreet voor. Drie jaar nadat de huurwet Vlaamse bevoegdheid werd, en één jaar na de publicatie van de conceptnota 'private huur' van Vlaams minister voor wonen Liesbeth Homans, ligt de nieuwe private huurwetgeving klaar.

Het belang van dit huurdecreet mag niet worden onderschat. Het bundelt heel wat zaken die voor huurders belangrijk zijn. Normaal moet het op 1 september 2018 ingaan. Het zal enkel gelden voor huurcontracten die vanaf dat moment worden ondertekend. Ondertussen moet alles eerst nog worden besproken in het parlement nadat de nodige instanties, zoals de Vlaamse woonraad en de Raad van State, er hun advies over hebben gegeven. Een aantal zaken kunnen dus nog veranderen, maar aangezien we merken dat er al heel wat vragen over binnenkomen, bespreken we hieronder alvast een aantal belangrijke wijzigingen van het nieuwe huurdecreet.

Woonzekerheid

Verhuurders kunnen een contract van negen jaar maar omwille van een beperkt aantal redenen opzeggen:

- ① voor eigen bewoning (tot familieleden in de derde graad)
- ② voor grootschalige renovatiewerken
- ③ zonder motivering in ruil voor een schadevergoeding of
- ④ tegen het einde van de duur van het contract.

Deze vier mogelijkheden blijven bestaan, maar een aantal voorwaarden worden wel wat aangepast. Zo kan een verhuurder straks, zodra de eerste drie jaar verstreken zijn, op elk moment het negenjarig huurcontract opzeggen voor grondige verbouwingswerken. Tot op vandaag kan dit enkel op een aantal vaste momenten. Nochtans zijn dergelijke grote renovaties door verhuurders al lang op voorhand te voorzien en dus ook te plannen, waardoor we moeilijk begripen dat de woonzekerheid voor de huurder hiervoor moest worden afgebouwd.

Normaal gezien treedt het nieuwe Vlaamse huurdecreet in voege op 1 september 2018. Het zal enkel gelden voor contracten die vanaf die datum worden ondertekend.

Daarnaast zal het opzeggingsrecht voor eigen betrekking ook gelden voor de verhuurder zijn wettelijk samenwonende partner en diens afstammelingen, net zoals dit nu al voor echtgenoten het geval is. Tegelijk zal de verhuurder de eerste drie jaar van het huurcontract wel enkel nog voor zichzelf en zijn partner kunnen opzeggen. Wanneer de verhuurder zijn woning verkoopt, zal de nieuwe eigenaar nu ook altijd verplicht worden om het huurcontract te respecteren, ook wanneer het niet geregistreerd is en dus geen vaste dagtekening heeft. Doordat daarenboven de bepaling wegvalt dat huurprijzen bij opeenvolgende kortlopende contracten met verschillende huurders niet mogen worden verhoogd, zullen verhuurders misschien nog meer geneigd zijn om te kiezen voor kortlopende contracten.

Betaalbaar huren

Wat wel verandert bij de kortlopende huurcontracten, is de toevoeging van een tussentijdse opzegmogelijkheid voor de huurder. Want wie vandaag een kortlopend contract sluit, moet in principe de volledige termijn uitdoen. Je zal het



maar meemaken dat je samen met je partner een appartement huurt met een contract van drie jaar en na anderhalf jaar je relatie stopt. Dan zit je nog eens anderhalf jaar vast aan de woning of moet je zwaar betalen om van het contract af te geraken.

Enkel wanneer er in het contract een bepaling staat dat je vervroegd kan opzeggen, is dit mogelijk. Gelukkig is daar nu een oplossing voor gevonden. Los van wat in het contract staat, zal een huurder toch altijd een kortlopend contract kunnen opzeggen, met een opzegtermijn van drie maanden en een schadevergoeding van anderhalve maand in het eerste jaar, een maand in het tweede jaar en een halve maand huur in het derde jaar. De verhuurder daarentegen kan niet vervroegd opzeggen. Daarenboven zal de verhuurder ook het kortlopend huurcontract verplicht moeten registreren. Wanneer hij dit niet doet, zal de huurder na twee maanden de woning kunnen verlaten zonder opzeggingstermijn en -vergoeding, net zoals nu al het geval is bij de negenjarige huurcontracten.

Met dit nieuwe huurdecreet zal het mogelijk worden om tijdens de huur de huurprijs aan te passen wanneer er energetische investeringen gebeuren. Als de huurder minder energie moet betalen en de verhuurder zijn investering kan afbetalen door iets meer huur te vragen,



Het nieuwe huurdecreet onder de loep genomen

dan zou dit een win-win situatie moeten zijn. De normale huurwaarde moet na de werken wel 10 % hoger zijn dan de eisbare huurprijs. Hoewel het belangrijk is om op voorhand goede afspraken te maken over zowel de werken als de latere huurprijs, werd dit helaas niet ingeschreven in de wetgeving, waardoor het risico op mogelijk misbruik van de verhuurder stijgt.

Het is ook de bedoeling om het onderscheid tussen de kosten en lasten voor huurders en verhuurders duidelijker en dwingend vast te leggen. Ook wie welke herstellingen moet uitvoeren, zal duidelijker worden. Er zal een niet-limitatieve lijst komen waarin ieders verantwoordelijkheid wordt toegewezen. Deze zal vertrekken vanuit de herstellingen van de huurder. We roepen de Vlaamse regering op om hier zo snel mogelijk werk van te maken.



De toegang tot de huurmarkt

Zoals je al in het standpunt kon lezen, is een van de meest besproken en ook gecontesteerde veranderingen, de optrekking van de waarborg van twee naar opnieuw drie maanden huur. Ook in de pers werd hierover al veel geschreven. Huurdersbonden en armoedeverenigingen zijn het erover eens dat het zeer duidelijk is dat het optrekken van de waarborg naar drie maanden, de toegang tot de huurmarkt voor een belangrijke groep huurders heel erg zal bemoeilijken. Zowat de helft van alle private huurders zullen problemen ondervinden om deze waarborg neer te tellen. Toch kiest de Vlaamse regering ervoor om de waarborg op te trekken tot drie maanden. Ze besliste wel om de waarborg pas op te trekken wanneer ook een sluitende huurwaarborgregeling wordt uitgewerkt en goedgekeurd. Vandaag is het nog zeer onduidelijk hoe die waarborglening er juist moet uitzien.

De verhuurder zal niet langer zonder reden de waarborg kunnen inhouden.

Gelukkig worden wel wat achterpoortjes van het huidige huurwaarborgsysteem weggevoerd en wordt een duidelijke regeling ontworpen voor huurders die hun waarborg cash moesten betalen. Zij kunnen dit in mindering brengen van de huur als ze het op een geblokkeerde rekening storten.

Niet onbelangrijk is ook dat huurders één jaar na het beëindigen van de huur via de vrede-rechter makkelijker de waarborg in hun voordeel kunnen recupereren indien de verhuurder geen vordering heeft ingesteld tegen de huurder. Zo kunnen verhuurders niet langer blijven stilzitten en dreigen om de waarborg in te houden zonder zelf het nodige initiatief te nemen.

Naar anti-discriminatiemaatregelen moet je in dit Vlaamse huurdecreet opnieuw niet zoeken. Verder dan een erkenningsgrond voor eigenaars- en makelaarsverenigingen, met de bedoeling om onder meer zelfregulering op te starten, gaat het huurdecreet niet. Zonder concrete, harde verplichtingen te stellen is het onzinnig om in een erkenning en subsidiëring te voorzien. Daarenboven is het maar zeer de vraag of dit vanuit het grondrecht op wonen wel aangewezen is. Hoe kan je verantwoorden dat je organisaties subsidieert die in sommige omstandigheden uithuiszettingen zullen aanbevelen? En moet de overheid subsidies voorzien voor organisaties die voor verhuurders werken, terwijl die al gemiddeld tot de hogere inkomens behoren?

Woningkwaliteit

Door het samenvoegen van verschillende wetgevingen is er nu één duidelijk kader voor woningkwaliteit. Verhuurders worden ook gemotiveerd om een conformiteitsattest aan te vragen. Ze worden zo aangemoedigd om een woningkwaliteitsonderzoek aan te vragen vooraleer te verhuren, voor zover dat zelfs niet al verplicht is in de gemeente waar hun huurwoning is gelegen. Dit speelt in hun voordeel omdat ze dan kunnen aantonen dat ze de woning in een goede staat hebben geleverd, maar ook huurders



Nieuw huurdecreet binnenkort in voege

die zo'n woning huren zijn tenminste zeker dat de woning in orde is. Huurcontracten van eigenaars die een pand verhuren dat vanaf de aanvang manifest niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten, worden nietig verklaard. Dit betekent dat de huurder in principe alle huurgelden kan terugvorderen. In sommige gevallen kunnen de gebreken beperkt zijn, waardoor de huurder toch een bepaald genot heeft gehad. Dan kan de rechter een bezettingsvergoeding bepalen. Die vergoeding zou dus logischerwijs gelinkt moeten zijn aan het woongenot van de huurder, rekening houdend met de gebreken en de finaliteit van de woning. We stellen echter vast dat die vergoeding mag worden berekend op basis van de 'objectieve huurwaarde'. Het ontmoedigend effect van de verhuring van slechte woningen valt zo volledig weg. Het is raar dat men zich trouwens op allergische wijze blijft verzetten tegen objectieve huurprijzen voor kwaliteitsvolle woningen maar die nu wel zou invoeren voor ontoereikende woningen.

Voortaan enkel objectieve huurprijs voor slechte woningen, niet voor goede woningen...?

Renovatiehuurovereenkomsten worden opge-maakt wanneer de huurder zelf grote werken wil doen voor hij in de woning trekt in ruil voor afspraken omtrent de huurprijs, als tegenprestatie voor de verhuurder. Dit komt maar in beperkte mate voor, maar toch is een goed wetgevend kader noodzakelijk. Huurders blijven ook nu nog te weinig garanties dat ze bij aanvang de essentiële werken kennen en dat ze nadien een contract krijgen dat voldoende woonzekerheid biedt.

Juridisch

Het huurdecreet voorziet in een spoedprocedure voor de vrederechter. Alle partijen zijn het er nochtans over eens dat de termijnen van normale huurzaken best snel zijn, zeker in die zaken die weinig discussie met zich meebrengen. Maar voor situaties waarin een verhuurder bijvoorbeeld talmt om de verwarming te herstellen in de winter, zou deze versnelde procedure wel dienst kunnen doen. Daarnaast zullen arbitrageregelingen niet langer geldig zijn. Deze nodeloze uitzondering, die vaak ook een veel loggere en duurdere procedure was, wordt terecht uitgesloten.

Samenwoners

De laatste decennia stellen we vast dat door allerlei omstandigheden de samenstelling van het huurdersgezin verandert. Denk bijvoorbeeld aan scheidingen, het opstarten van nieuwe relaties, kinderen die opnieuw komen bijwonen, nieuw samengestelde gezinnen... De regering kiest er dus terecht voor om een duidelijker kader te ontwikkelen voor echtgenoten en wettelijke samenwoners, en zelfs voor feitelijk samenwonenden. De uitwerking is zeker verdienstelijk, maar bevat een aantal grote problemen. Feitelijk samenwonende partners van wie slechts één huurder het contract heeft getekend, kunnen aan de verhuurder vragen dat de partner-medehuurder wordt op het huurcontract. In de toekomst zullen feitelijke samenwoners makkelijker eenzijdig kunnen opzeggen en onder het huurcontract uitkomen. De vertrekkende huurder kan andere kandidaat-huurders voorstellen. Worden die niet aanvaard, dan blijft de vertrekkende huurder voor een beperkte periode van zes maanden nog gebonden aan het contract. Hier echter zorgt de hoofdelijkheid mogelijks voor problemen. Het decreet lijkt ervan uit te gaan dat elke huurder kan worden aangesproken voor de volledige huurgelden. Het zou veel logischer zijn om van deze hoofdelijkheid af te stappen en te bepalen dat, eens er een akkoord is dat een medehuurder de woning verlaat, deze enkel nog voor zijn aandeel, en niet voor de gehele huurgelden nog een aantal maanden kan worden aangesproken.

Tot slot

Het huurdecreet is het nieuwe geraamte waarin alles wordt geregeld tussen huurder en verhuurder. Het gaat over 79 wetsartikels. In de volgende edities van het Huurdersblad zullen we telkens ingaan op enkele specifieke onderdelen van deze wetgeving

VLAAMS HUURDERSPLATFORM ZET JURIDISCHE STAPPEN TEGEN TIJDELIJKE SOCIALE HUURCONTRACTEN

Het Vlaams Huurdersplatform trekt samen met de Liga voor de Mensenrechten naar het Grondwettelijk Hof om een aantal wijzigingen in de sociale huur juridisch aan te vechten. Sinds maart 2017 krijgen nieuwe sociale huurders een contract van tijdelijke duur voorgeschoteld. Na negen jaar, en daarna om de drie jaar, kunnen zij opgezegd worden. Wanneer de sociale huurder meer dan 125 % van de inkomensgrens verdient, zal een opzegging volgen. Ook wanneer de sociale huurder onderbezet woont en tweemaal weigert om naar een aangepaste woning te verhuizen, zal hij onherroepelijk zijn opzeg krijgen. Door deze maatregel komt de woonzekerheid van sociale huurders in het gedrang. Het Vlaams Huurdersplatform kan begrip opbrengen voor de doelstelling om de beperkte sociale huisvesting voor te behouden aan de meest kwetsbaren, maar heeft vooral een probleem met de manier waarop dit gebeurt. Het is namelijk helemaal niet nodig om tijdelijke contracten in te voeren. Ook contracten van onbepaalde duur kunnen onder voorwaarden worden stopgezet. Zo konden sociale huisvestingsmaatschappijen nu reeds een contract opzeggen zodra iemand boven het dubbele van de inkomensgrens zat. De woonzekerheid voor elke sociale huurder afbouwen om een absolute minderheid van de huurders op te zeggen, is met een kanon op een mug schieten. Het Vlaams Huurdersplatform vindt de aanpassingen niet proportioneel en een aanfluiting van het zogenaamde stand-still beginsel. Dit beginsel stelt dat je zonder redenen van algemeen belang geen achteruitgang van het beschermingsniveau kan rechtvaardigen.

Het Vlaams Huurdersplatform heeft ook vraagtekens bij de verregaande informatie-uitwisseling in de strijd tegen domiciliefraude, aangezien ook nu al een rist manieren bestaat om dit na te gaan. Nochtans werden er in 2015 amper 21 op 141.500 huurders betrappt. Het Huurdersblad houdt jullie op de hoogte van de uitspraak van het Grondwettelijk Hof.

SOCIALE HULPVERLENING IN ANTWERPEN DAN TOCH NIET GEPRIVATISEERD

In Huurdersblad 229 (december 2016) kon je al lezen over de plannen van het Antwerpse ocmw om onder meer de werking van het inlooppcentrum de Vaart, een dagcentrum voor daklozen, vanaf 1 juli 2017 uit te besteden aan de hyper-commerciële multinational g4s Care, ten nadele van caw (Centrum Algemeen Welzijnswerk). Wij spraken toen met coördinator Luc Muraille, die de toekomst van het daklozencentrum na de geplande privatisering somber in zag. Maar in de eerste helft van juni dit jaar kregen we plots te horen dat die privatisering helemaal niet zou doorgaan en dat g4s zich had teruggetrokken. We vroegen Luc Muraille opnieuw naar een korte toelichting: 'Het voorstel dat g4s naar voor had gebracht, stond al lang op losse schroeven, zowel wat de haalbaarheid betreft als de geloofwaardigheid. Toen uiteindelijk naar boven kwam dat de vooropgestelde samenwerking niet meer bestond, bleek ook de emmer voor het ocmw over te lopen. Het Antwerpse ocmw heeft zelf de stekker uit de onderhandelingen met g4s getrokken en gevraagd om hun kandidatuur in te trekken. Het caw werd enkele dagen na de feiten op de hoogte gesteld en gevraagd om de onderhandelingen rond de uitbating van het daklozencentrum voor de komende drie jaar te starten. Probleem is dat door alles reeds was verhuisd en het personeel weg was. Vanaf oktober wordt er verwacht dat de 'nieuwe vaartwerking' wordt opgestart. Wat Luc Muraille betreft, is de strijd nog niet gestreden. Ofschoon ze nu wel drie jaar verder kunnen, lijkt het hem niet opportuun dat dit scenario zich nog eens in de toekomst moet afspelen. Sociaal werk blijft niet te koop, zo luidt het.

OP KOT

In de grote stad gaan studeren en de te lange pendeltochten om tot de universiteit of hogeschool te geraken... voor sommigen is het een droom die uitkomt, voor anderen een noodzaak: het huren van een studentenkamer (of ook weleens kot zoals de volksmond het wil) betekent voor vele jongeren een eerste stap op de huurmarkt. Maar wat mag of moet nu wel en wat niet in een huurcontract voor een studentenkamer staan? Een leidraad voor student en ouders.



1 Minderjarigen

Minderjarigen kunnen in principe geen huurcontract sluiten. Normaal dient dat contract – in naam van de minderjarige – gesloten te worden door ouders of voogd. Sluit een minderjarige toch zelf een contract, dan is dat evenwel niet automatisch volledig ongeldig. Wel kan de minderjarige aan de rechter te vragen het contract te vernietigen als hij meent erdoor te worden benadeeld. De rechter zal hier rekening houden met de leeftijd en het inkomen van de minderjarige en de huurprijs die moet worden betaald. Hierop bestaat echter één belangrijke uitzondering, met name een huurcontract voor een studentenkamer gesloten door een minderjarige. Deze overeenkomst is volledig in orde. Er wordt in een dergelijke situatie een stilzwijgend akkoord van de ouders (of voogd) verondersteld.

2 Geen hoofdverblijfplaats

Doorgaans laat de studerende huurder zich niet domiciliëren op het adres van de studentenkamer. Een huurcontract voor een studentenkamer valt dan ook niet onder het toepassingsgebied en bescherming van de woninghuurwet, die de contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder regelt. Het valt onder wat in de volksmond en door de specialisten het gemeen huurrecht wordt genoemd. En dat gemeen huurrecht geeft partijen een grote vrijheid over wat er allemaal in het huurcontract kan. Het legt ook geen vaste duur op.

In 2007 werd de woninghuurwet grondig gewijzigd. Sindsdien is het niet langer mogelijk om voor je hoofdverblijfplaats een mondelinge huurovereenkomst aan te gaan. Dat verbod

geldt ook voor studentenkamers. Een mondelinge huurcontract moet dus voortaan op papier. Gebeurt dat niet, dan blijft het mondelinge contract wel geldig. Maar de partij die om deze omzetting vraagt, kan de andere partij in gebreke stellen om de mondelinge overeenkomst binnen de acht dagen in een schriftelijk exemplaar te gieten. Blijft die andere partij dan stilzitten, dan kan de vragende partij hiervoor naar de rechter stappen. Het vonnis van de rechter zal dan dezelfde waarde krijgen als een schriftelijk huurcontract.

3 Duur en opzegging

Het huurcontract voor een studentenkamer gaat doorgaans mee met een school- of academiejaar, dus van september tot de volgende juni of september. Normaal gezien eindigt het van rechtswege (er is geen opzegging van bijvoorbeeld drie maanden vereist), tenzij anders contractueel bepaald. In veel studentenhuurcontracten lees je bijvoorbeeld dat de student de kotbaas drie maanden van tevoren moet laten weten of hij de kamer ook nog het volgende academiejaar verder wil huren. En doe je dat niet binnen die termijn, dat het contract dan een einde neemt.

Wees waakzaam wat er in het contract staat over het beëindigen: soms moet je niets doen, soms moet je de kotbaas op de hoogte stellen van je plannen.

Het kan normaal gezien ook niet vroegtijdig worden opgezegd, hoewel sommige contracten wel bepalen dat dit enkel mogelijk is als de student stopt met zijn studies, waarvoor hij dan het bewijs van uitschrijving uit de hogeschool of universiteit moet kunnen voorleggen.

4 Financiële aspecten

In studentenhomes van universiteit of hogeschool ligt de huurprijs doorgaans wel vast, en geldt er ook vermindering voor beursgerechtigden, in tegenstelling tot kamers op de private markt, waar de huurprijs 'vrij overeen te komen' is, wat in de praktijk betekent dat de kotbaas vraagt wat hij hoopt te zullen krijgen. Maar die moet wel duidelijk in het huurcontract vermeld worden, evenals de tussenkomst in de kosten en lasten en waarvoor de student moet bijbetalen, zoals verwarming, brandverzekering, internet... Eind augustus konden we in de pers lezen dat de studentenkamer in Brussel het duurst zijn en het goedkoopst in Gent. De andere studentensteden bengelen daartussen.

5 Kwaliteitsvereisten

Net zoals gewone kamerwoningen, moeten ook studentenkamers beantwoorden aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode. Die vereisten wijken wel op twee punten af van die voor gewone kamers: wat de minimale oppervlakte betreft en de verplichting van een fietsenberging. Een studentenkamer moet minstens twaalf vierkante meter groot zijn, ook als de kookfaciliteit in de kamer zelf voorhanden is. In een gewone kamerwoning moet daar dan drie vierkante meter bij komen.

Ziezo, zo is alles klaar voor het nieuwe academiejaar. En nu nog studeren!

LIDGELD HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG GEWIJZIGD

- basislidgeld: 20 euro (10 euro voor personen met recht op een verhoogde tegemoetkoming)
- uitgebreid lidmaatschap:
 - ▷ 54 euro (27 euro voor personen met recht op verhoogde tegemoetkoming)
 - ▷ basishuurprijs hoger dan 900 euro: 10 % van de basishuur (5 % van de basishuur voor personen met recht op verhoogde tegemoetkoming)

WOONZEKERHEID IN AFBOW: DE RECENTE WIJZIGINGEN AAN HET SOCIAAL HUURSTELSEL (deel 3)

Teveel slaapkamers: opzegging of onderbezettingsvergoeding

Eind vorig jaar heeft de Vlaamse regering enkele belangrijke wijzigingen aangebracht in de sociale huur, die in werking zijn getreden op 1 maart 2017. In deze artikelenreeks hebben we al enkele belangrijke wijzigingen belicht die de sociale huurder ongetwijfeld het meest beroert: de opzegging wegens te hoog inkomen, de onderbezetting, de verstrengde voorwaarde van woningbezit, en de invoering van tijdelijke contracten voor nieuwe sociale huurders. In het vorig Huurdersblad hebben we de verhaal- en beroepsmogelijkheden van de huurder bij een opzegging wegens te hoog inkomen behandeld. In dit nummer bespreken we de opzegging voor onderbezetting (voor nieuwe huurders) en de mogelijkheid tot aanrekening van een onderbezettingsvergoeding voor zittende huurders. En in het volgende nummer behandelen we dan de verstrengde eigendomsvoorwaarde bij inschrijving, toewijzing en huur van een sociale woning en de hierbij horende opzeggingsmogelijkheden voor de sociale huisvestingsmaatschappij.

nieuwigheden in de sociale huur



Voor de ongedurigaards onder ons. Wie een uitgebreide toelichting wil lezen bij de wijzigingen aangebracht door het Vlaams decreet van 14 oktober 2016 en het besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2016, kan terecht op de website van Wonen Vlaanderen en aanklikken op 'sociale huur', via de volgende link: https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/2017_01_31_toelichting_wijzigingen_sociaal_huurstelsel_0.pdf. Je kan de artikelenreeks ook lezen via onze website (www.vlaamshuurdersplatform.be) en aanklikken op 'actualiteit'. De muisklik echt de moeite waard.

Wanneer is sprake van een onderbezette sociale huurwoning?

Vooreerst dit: de regeling van onderbezetting is enkel van toepassing op sociale huurwoningen verhuurd door erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, en niet wanneer een erkend sociaal verhuurkantoor een woning verhuurt. Er is sprake van een onderbezette woning als het aantal slaapkamers het aantal bewoners met twee of meer overtreft, of dus vanaf de tweede overtollige slaapkamer. Zo is een woning betrokken door een alleenstaande, overbezet vanaf de derde slaapkamer.

Met welke personen wordt er rekening gehouden bij de beoordeling van de woonbezettingsnorm inzake overbezetting? Dit zijn alle huurders (dus alle meerderjarige personen die de woning duurzaam bewonen en dus medehuurder zijn) en alle minderjarige kinderen, met inbegrip van de kinderen met bezoekrecht. En ook alle 'tijdelijke inwoners' die er zich domiciliëren of er hun hoofdverblijf hebben. Hoofdverblijf is een feitelijke kwestie en slaat op de woning waar men normaal en gewoonlijk verblijft of woont. Ook personen die een erkenningsaanvraag lopende hebben tot erkende vluchteling, worden als tijdelijke inwoners beschouwd. In zo'n geval van tijdelijke inwoonst moet de sociale huurder dit trouwens melden aan de huisvestingsmaatschappij, die zich hiertegen enkel kan verzetten als de strenge woonbezettingsnorm van de Vlaamse wooncode hierdoor wordt overschreden. Soms kan er discussie zijn of een kamer of vertrek moet worden beschouwd als slaapkamer. De sociale huurreglementering definieert nu eenmaal niet wat onder een slaapkamer moet worden verstaan. In de meeste gevallen zal dan het intern huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij voor opheldering moeten zorgen. Is er discussie, neem dan contact met een huurdersbond.



Vanaf wanneer is een sanctie mogelijk bij onderbezetting?

Sociale huurders van een onderbezette woning kunnen slechts gesanctioneerd worden als aan een driedubbele voorwaarde is voldaan. ① Voor eerst moet er tot tweemaal toe (met een tussenperiode van minstens drie maanden) een aanbod geweest zijn voor een andere sociale woning van dezelfde huisvestingsmaatschappij. ② Bovendien moet dat aanbod van een aangepaste woning gelegen zijn binnen een straal van 5 km van de onderbezette woning. ③ En ten slotte mag de som van de huurprijs en de huurkosten en -lasten verbonden aan deze nieuwe woning, niet hoger zijn dan deze van de onderbezette, te verlaten woning. De bedoeling is dus duidelijk: de sociale huurder die een gedwongen aanbod krijgt om te verhuizen uit een onderbezette sociale woning mag ten gevolge van de verhuis naar de nieuwe woning geen zwaardere woonlasten hebben (bij vergelijkbaar inkomen en gezinssamenstelling). Hoe men echter precies deze kosten en lasten van zowel de bestaande en dus onderbezette woning maar ook de nieuwe woning zal berekenen, is voorlopig nog een vraagteken. Bovendien is het zeer de vraag of een huisvestingsmaatschappij wel in de mogelijkheid zal zijn om een dubbel aanbod te doen van een aangepaste sociale woning binnen een straal van 5 km. En waarvan de som van de huurprijs en kosten niet hoger zal zijn dan deze van de onderbezette sociale woning. Want pas wanneer aan al die voorwaarden is voldaan, kan een huisvestingsmaatschappij een sanctie opleggen.

Sancties voor de zittende en de nieuwe huurder bij overbezetting

Wie voor 1 maart 2017 een sociale woning huurde zal, als aan de voorwaarden hierboven is voldaan, een maandelijke bezettingsvergoeding moeten betalen van 30 euro per overtollige slaapkamer. Door indexering zal deze bezettingsvergoeding in 2018 trouwens 31 euro bedragen. Beschikt de zittende huurder over twee overtollige slaapkamers, zal deze bezettingsvergoeding dus 60 euro (2017) of 62 euro (2018) bedragen. Dit bedrag komt bovenop de sociale huurprijs en lasten. Het spreekt voor zich dat eenmaal de woning niet langer onderbezet is, die vergoeding dan ook niet meer verschuldigd is.

Wie echter vanaf 1 maart 2017 een nieuwe sociale huurder is, zal zoals in onze artikelenreeks reeds uitvoerig uiteengezet is, een negenjarige huur-overeenkomst krijgen, die telkens verlengd kan worden met drie jaar, als je en jouw gezin niet over een te hoog inkomen beschikt en/of indien je met je gezin die een onderbezette sociale woning huurt, niet reeds tweemaal een gepast aanbod van een sociale woning (qua bezetting, afstand en betaalbaarheid) geweigerd hebt. Anders gesteld, voor nieuwe sociale huurders zal de huisvestingsmaatschappij van een sociale huurder die een onderbezette woning bewoont, telkens minstens zes maanden voor het verstrijken van het negende jaar of een volgende driejaarlijkse periode nagaan of hij reeds tweemaal een gepast aanbod heeft geweigerd. Is dat zo, dan zal de huurovereenkomst worden opgezegd om te verstrijken tegen het negende jaar of een volgende driejaarlijkse periode. Naar analogie met de opzegregeling voor een te hoog inkomen, kan ook hier de huurder alsnog vragen om deze opzeg in te trekken om redenen van billijkheid. En als de verhuurder hier niet op ingaat, beroep aantekenen bij de toezichthouder. Hiervoor verwijzen we naar het artikel in het vorig Huurdersblad.



Plan van aanpak onderbezetting zal nodig zijn

Vooraleer de zittende huurders de stuipen op het lijf te jagen met een mogelijke onderbezettingsvergoeding, doet een huisvestingsmaatschappij er goed aan eerst het probleem te analyseren. Het mag dan waar zijn dat het probleem van onderbezette woningen reëel is. Liefst 15.188 sociale woningen (bijna 11 % van het totale patrimonium) zijn onderbezet. Dit is uiteraard vooral problematisch als hierdoor de toegang geblokkeerd wordt voor grotere gezinnen die bovenmatig lang moeten wachten op een aan hun gezinssamenstelling aangepaste sociale woning. Maar de kenmerken van het sociaal huurwoningpatrimonium kan per huisvestingsmaatschappij zeer sterk verschillen. Hetzelfde geldt voor de gezinssamenstelling van kandidaat-huurders. In de grootsteden bijvoorbeeld is er een schrijnend gebrek aan grote sociale huurwoningen (vanaf vier slaapkamers en meer), mede door de instroom van nieuwkomers. Hier kan het dus zinvol zijn te focussen op de grote woningen die onderbezet zijn. Maar bij sommige eerder landelijke huisvestingsmaatschappijen is er een ruim aanbod van woningen met drie slaapkamers maar juist een nijpend tekort aan woningen met één of twee slaapkamers. Het heeft dan weinig zin om een alleenstaande sociale huurder die een onderbezette woning met drie slaapkamers betreft, verplicht te laten verhuizen naar een woning met een of twee slaapkamers, terwijl juist hieraan de nood het hoogst is. Op die manier dreigt men zelfs de reeds langere wachttijd voor alleenstaanden nog meer op te drijven.

De huisvestingsmaatschappij zal dus eerst een analyse moeten maken van de lokale vraag en aanbod van woningen en dan focussen op die woningen waar de winst door een betere doorstroming het hoogst is. Bovendien doet men er goed aan vooraf te simuleren of er wel een beschikbaar aangepast aanbod mogelijk is (qua afstand, aantal slaapkamers en betaalbaarheid). Verder zal de maatschappij moeten beslissen of ze voor het dwingend aanbod voor wie een onderbezette woning betreft, zal afwijken van de andere voorangsregels. Dit moet immers opgenomen worden in het intern huurreglement, dat trouwens openbaar moet zijn. En ten slotte dient ze vooral, en in de eerste plaats, huurders te sensibiliseren om te verhuizen naar een aangepaste woning. Wie als sociale huurder nu een onaangepaste woning betreft (naar gezinssamenstelling of fysieke gesteldheid van een der gezinsleden), kan zich als kandidaat-huurder inschrijven met voorrang. En in zo'n geval is het ook niet meer dan netjes deze kandidaat-huurder in te lichten van zijn recht om de inschrijving voor een andere sociale woning te onderwerpen aan zijn keuzes qua ligging, aard en hoogte van de huurprijs, tenzij hierdoor een toewijzing quasi onmogelijk wordt.

WOONZEKERHEID IN AFBOUW: DE RECENTE WIJZIGINGEN AAN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

DEEL

4



Eind vorig jaar heeft de Vlaamse regering enkele belangrijke wijzigingen aangebracht aan het sociaal huurstelsel, die in werking zijn getreden op 1 maart 2017. In deze artikelenreeks focussen we op belangrijke wijzigingen die de sociale huurders ongetwijfeld het meest beroeren: de opzeggingsmogelijkheid wegens te hoog inkomen, de onderbezetting, de verstrengde voorwaarde van woningbezit en tevens de invoering van tijdelijke huurcontracten voor nieuwe sociale huurders. In het eerste artikel van deze reeks hebben we de invoering van negenjarige contracten voor nieuwe huurders besproken, en het verhaal en beroepsmogelijkheden bij een opzegging wegens te hoog inkomen. In het vorige nummer kwam de opzegging aan bod voor onderbezetting (voor nieuwe huurders) en de aanrekening van een onderbezettingsvergoeding voor zittende huurders. En in dit nummer behandelen we de verstrengde voorwaarde van eigendom zowel bij inschrijving, toewijzing als huur van een sociale woning en opnieuw de opzeggingsmogelijkheden voor de sociale huisvestingsmaatschappij.

Voor de gulzigaards onder ons. Wie een uitgebreide toelichting wil lezen bij deze wijzigingen aangebracht door het Vlaams decreet van 14 oktober 2016 en het Besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2016, kan hiervoor terecht op de website van Wonen Vlaanderen en aanklikken op 'sociale huur', op: https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/2017_01_31_toelichting_wijzigingen_sociaal_huurstelsel_0.pdf. Je kan de artikelenreeks ook lezen via de website (www.vlaamshuurdersplatform.be) en aanklikken op 'actualiteit'. Een van de meest interessante muisklikken van het seizoen...

De verstrengde eigendomsvoorwaarde voor de kandidaat-huurder bij inschrijving en toewijzing

De kandidaat-huurder, zijn partner en alle gezinsleden die samen een sociale woning willen betrekken, mogen vanaf 1 maart 2017 geen woning of een bouwgrond in binnen- of buitenland *geheel of gedeeltelijk* in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Het verbod geldt ook voor minderjarige kinderen. Die voorwaarde is verstrengd omdat voor 1 maart 2017 er enkel een verbod tot inschrijving of toewijzing gold

als men een woning *volledig in volle eigendom of vruchtgebruik had*. Door de verscherping van de eigendomsvoorwaarde dreigt ook wie slechts gedeeltelijk mede-eigenaar is voor bijvoorbeeld een derde, een vierde of zelfs maar een achttiende, zich niet langer te kunnen inschrijven als kandidaat-huurder. Het verbod slaat op een woning en geldt niet voor een handelspand, een kantoorgebouw of een garage... maar dan weer wel voor een vakantiewoning als die in een ruimtelijk bestemmingsgebied voor wonen ligt.

Opgelet, de verstrengde eigendomsvoorwaarde geldt enkel voor wie volle eigenaar is en niet voor wie naakte eigenaar is. Je kan namelijk op drie manieren een eigendomsrecht hebben op een woning:

- 1 **Naakte eigendom.** Dit betekent dat je eigenaar van een woning bent maar niet beschikt over het (vrucht)gebruik. Je kan de woning dus niet bewonen, noch verhuren. Bij erfenissen gebeurt het regelmatig dat de kinderen naakte eigenaar worden, terwijl het vruchtgebruik gaat naar de langst levende echtgenoot of wettelijke samenwoner. Dit is zelfs de wettelijke regeling. Soms wordt om fiscale motieven de naakte eigendom eveneens aan de kinderen geschonken.
- 2 **Vruchtgebruik.** Je bent geen naakte eigenaar van de woning, maar je mag het goed wel bewonen of zelfs verhuren.
- 3 **Volle eigendom.** Hierbij beschik je over de meest volledig eigendomsrechten, namelijk zowel de naakte eigendom als het vruchtgebruik. Je kan de woning vrij gebruiken, verhuren, verkopen, vervreemden...

Nemen we een voorbeeld. Een koppel met vier kinderen is eigenaar van de gezinswoning. Vader en moeder zijn gehuwd of zijn wettelijke samenwoner. De vader overlijdt. De moeder in haar hoedanigheid van echtgenote of wettelijke samenwoner zal dan bij wet het volledige vruchtgebruik van de woning hebben.

Maar het is mogelijk dat de kinderen samen bijvoorbeeld de helft van de naakte eigendom erven. Dit is geen volle eigendom en dus vallen ze niet onder het verbod tot inschrijving als kandidaat-huurder. Als echter de moeder ook overlijdt, is de kans groot dat ze wel elke voor een vierde volle eigenaar worden en vanaf dan wel onder het verbod vallen. Twijfel je of je nu naakte dan wel volle eigenaar bent, dan kan je die gegevens bij het kadaster opvragen en/of eventueel aftoetsen bij een notaris als de gegevens van het kadaster niet actueel zijn.

Op dit verstrengd eigendomsverbod bestaan twee uitzonderingen. *Ten eerste* wanneer op het moment van inschrijving, het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. Dan wordt bij de inschrijving geen rekening gehouden met het eigen woningbezit. Maar op het moment van aanbod tot toewijzing van een sociale woning, moet je dan wel reeds de echtscheidingsprocedure hebben ingeleid.

Ten tweede wanneer de kandidaat-huurder of een gezinslid de volle gehele of gedeeltelijke eigendom of het vruchtgebruik van een woning *kosteloos* heeft verworven (erfenis, testament of schenking). In dit geval word je toch ingeschreven maar op het moment dat je een woning wordt toegewezen, heb je een jaar de tijd om afstand te doen van die woning (bijvoorbeeld door verkoop of schenking). Maar dat moet via de notaris, en hiermee gaan registratie- en notariskosten gepaard. Als je hiervoor gegronde reden hebt, zoals problemen om uit onverdeeldheid te treden, dan kan deze termijn van een jaar worden verlengd. Gebeurt de eigendomsafstand niet of niet tijdig, dan wordt je contract met zes maanden opgezegd. Gaat het om een bouwgrond, dan heb je vijf jaar de tijd om die van de hand te doen. Voor een perceel landbouwgrond of recreatie, is er geen probleem. Heb je twijfels over de ruimtelijke bestemming, ga dan naar de dienst ruimtelijke ordening of bouwvergunning van je gemeente (of raadpleeg, via je adres, op www.geopunt.be op 'gewestplan').

Tevens mag jij, of een gezinslid die mee de woning wil betrekken bij de inschrijving of bij toewijzing vanaf 1 maart 2017 geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin jij of een van je gezinsleden, een woning of perceel bestemd voor woningbouw, heeft ingebracht. Op deze regel

bestaan geen uitzonderingen. Ben je reeds als kandidaat-huurder ingeschreven voor 1 maart 2017 en je krijgt een aanbod tot toewijzing van een sociale huurwoning na 1 maart 2017, dan gelden de verstrengde eigendomsvoorwaarden onmiddellijk, ook al heb je je onder minder strenge eigendomsvoorwaarden ingeschreven.

De verstrengde eigendomsvoorwaarde voor de zittende sociale huurder

Ook hier gelden dezelfde verstrengde eigendomsvoorwaarden om sociale huurder te kunnen blijven, zoals hierboven uiteengezet bij de kandidaat-huurders. Ook hier geldt dus dat een sociale huurder geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik mag hebben of verwerven. Er is echter één groot verschil. De verstrengde eigendomsvoorwaarde geldt hier enkel voor de referentiehurder (die zich als kandidaat-huurder heeft ingeschreven) en zijn wettelijke of feitelijke partner, maar ze slaat niet op de andere gezinsleden die sociale huurder type c zijn en van wie het woonrecht afhangt van huurder a (de referentie-huurder) en zijn of haar partner en huurder (type b). Verwerft de referentiehurder en/of partner zelfs maar gedeeltelijk de volle eigendom over een woning of bouwgrond, dan moet hij dit spontaan melden en zal een opzegging van zes maanden volgen. Ook hier geldt de uitzondering wanneer je dit kosteloos verwerft. Dan heb je een jaar de tijd om die woning van de hand te doen (te verlengen bij gegronde redenen), of vijf jaar bij bouwgrond. Doet je dat niet tijdig, dan ook hier het risico om te worden opgezegd.

Er is een overgangsregeling voor wie op 1 maart 2017 zittende huurder was en een woning geheel of gedeeltelijk in volle eigendom in binnen- of buitenland bleek te hebben. Wie zich in die 'onfortuinlijke' situatie bevindt, kreeg een jaar de tijd (tot 28 februari 2018) om dat gedeelte te verkopen of te schenken, opnieuw bij notariële akte, met mogelijkheid tot verlenging. Is dat niet het geval, dan dreig je met zes maanden te worden opgezegd. Bij betwisting ligt het laatste woord bij de vrederechter, die moet nagaan of deze maatregel, die neerkomt op het verlies van de gezinswoning, in het licht van het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting wel proportioneel is. We zijn benieuwd hoe rechters hierover zullen oordelen als ze op basis van de aangevoerde elementen van oordeel zouden zijn dat deze sociale huurders wel nog woonbehoefte zijn...



Stukje eigenaar = opzegging

UITZONDERING OP BEZITSVOORWAARDE

Op de eigendomsvoorwaarden zijn er uitzonderingen als het een van de volgende soort woningen betreft, die men bovendien betreft:

- > er bestaat een onteigeningsplan voor de woning
- > de woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard en de ontruiming is noodzakelijk
- > de woning is niet aangepast aan de fysiek handicap van de bewoner of een gezinslid
- > de kandidaat-huurder staat ingeschreven voor een ADL-woning of wil zich inschrijven voor een sociale assistentiewoning
- > het verlies van de eigen woning door faillissement
- > de woning ligt in België in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet is toegelaten
- > een sociale woonorganisatie verwerft het sociaal beheersrecht of de eigendom over de woning of sluit een renovatiecontract af voor deze woning

ROMMELEN IN DE SOCIALE HUUR DOOR WIJZIGING NA WIJZIGING

De sociale huurreglementering heet ingewikkeld te zijn en is al langer een kluwen, zelfs voor wie er alle dagen mee bezig is. Met opnieuw een pak wijzigingen dreigt alles nog minder overzichtelijk te worden. Het hing al een tijdje in de lucht, maar nu wil de Vlaamse regering de sociale huurprijzen aanpassen – lees ‘vooral optrekken’ – en verschillende andere bepalingen wijzigen. Zogenaamd onder het mom van vereenvoudiging. We overlopen belangrijke elementen die dreigen te veranderen.

De berekening van de sociale huurprijs

De Vlaamse regering wil een aantal belangrijke elementen aan de huurprijsberekening toevoegen of wijzigen. Er zal een energiecorrectie ingevoerd worden. Dit is een toeslag voor woningen met goede energiescores. Ze moet nog bepalen hoe deze correctie precies zal worden berekend, maar het wordt enkel een toeslag voor energiezuinige woningen, geen korting voor energievervlindende woningen. Daarenboven zou er vergeleken worden met energienormering van maar liefst dertien jaar terug, toen de energiemaatstaven nog veel lager lagen. Het is wel de bedoeling

dat de energiecorrectie nooit groter kan zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt via zijn energiefactuur.

Daarnaast worden de huurprijzen verhoogd voor huurders die ondertussen een hoger inkomen hebben dan de toelatingsgrens. Een van de elementen om de betaalbaarheid te garanderen, is dat 1/55ste van het inkomen wordt gebruikt om de te betalen huurprijs te berekenen. Dat is

Voor veel sociale huurders dreigt de huurprijs veel hoger te worden. Blijft sociale huur nog sociaal op die manier?

ongeveer 22 % van je inkomen. Voor hogere inkomens zou dat nu 1/54ste tot zelfs 1/52ste worden. Ook zal de marktwaarde op een andere manier berekend worden. Notarissen zullen niet langer schattingen uitvoeren, maar via een digitaal schattingsmodel, gebaseerd op www.huurprijschatter.be, zal de nieuwe marktwaarde van de woning bepaald worden. Het is in elk geval geen goede zaak dat de beperking van de sociale huurprijzen voortdurend wijzigt. Dit ondermijnt het vertrouwen in het systeem en zo zijn ook toekomstige uitgaven voor een gezin moeilijk in te schatten. In 2012 werd gezegd een nieuwe, stabiele en definitieve berekening goedgekeurd, maar nadat de onderbezettingvergoeding al werd ingevoerd in 2017, zullen nu dus opnieuw wijzigingen doorgevoerd worden aan de berekening van je huurprijs.

De huurprijs wordt ook gelinkt aan je inkomen. Dus als je het begrip ‘inkomen’ aanpast, kan dat ook een impact hebben op de huurprijs. Vandaag zijn er een aantal inkomens die niet of maar voor een deel worden meegerekend. Denk bijvoorbeeld aan ongehuwde jongeren tot 25 die altijd thuis zijn blijven wonen of aan ouders die komen bijwonen en 65 plus zijn. Nu denkt men eraan om deze regels te schrappen, waardoor ook die inkomens nu zouden worden bijgeteld. Dat betekent dus meteen ook dat sommige gezinnen plotsklaps hun huur gevoelig zouden zien stijgen, sommigen zelfs met enkele honderden euro's per maand. Als je vragen hebt bij de berekening van je huurprijs, dan kan je steeds terecht bij je huurdersbond.

De indeling in huurderscategorieën

Er zijn nu drie categorieën huurders (A, B en C). Afhankelijk van tot welke categorie je behoort, heb je meer rechten en plichten. Dit systeem zit erg moeilijk in elkaar, is niet transparant en zorgt voor veel verwarring. Dit wordt vereenvoudigd. Alleen personen die een eigen woonrecht hebben, zullen voortaan als huurder worden beschouwd. Dit is de referentiehurder, zijn wettelijke samenwoner of zijn echtgenoot die de sociale woning bij aanvang mee bewoont of die na aanvang komt bijwonen. Ook de feitelijke partner van de referentiehurder die bij aanvang de sociale woning mee bewoont of die na de aanvang van de huur komt bijwonen en die een jaar samenwoont met de referentiehurder. Voortaan zullen enkele deze personen als huurder worden beschouwd. Wie er daarnaast nog woont, wordt als ‘bijwoner’ beschouwd. Deze zal niet moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, maar zijn inkomen wordt wel meegeteld voor de huurprijsberekening.

Geen huurder, geen rechten maar je inkomen telt wel mee in de berekening van de huurprijs

Sociale huur dreigt voor veel huurders duurder te worden.



Sociale huur = een ingewikkeld kluiwen van regeltjes.



Eigendomsvoorwaarde

Vanuit verschillende hoeken werd al aangegeven dat de verstrengde eigendomsvoorwaarde perverse effecten heeft. Mensen moeten bijvoorbeeld een stukje grond waar ze geen enkel inkomen uit halen, wegschenken om hun sociale woning te kunnen behouden. Om dit weg te schenken, moeten ze dan grote kosten maken bij de notaris. Er zijn tal van voorbeel-

den die deze onrechtvaardigheid aantonen. Je zou dan verwachten dat deze regels opnieuw worden aangepast aan hoe het vroeger was en wel werkte, maar niks is minder waar. Het been wordt stijf gehouden en meer nog, het werd zelfs nog wat verstrengd, want ook woningen of percelen voor woningbouw waarvoor een recht van erfpacht of opstal is gegeven, mogen niet meer. Het is begrijpelijk dat mensen die zelf eigenaar zijn en er kunnen wonen, niet sociaal huren, maar wie maar voor een deeltje eigenaar is (bijvoorbeeld maar 1/8ste) en daar niet zelf kan wonen, zou dit toch niet mogen leiden tot het uitsluiten uit de sociale huur.

Digitaal centraal inschrijvingsregister

Wanneer je nu bij verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen wilt inschrijven, moet je overal apart langsgaan om je in te schrijven en je keuzes aan te geven. Maar wat als dat nu eens vanaf je eigen laptop kon? Of je gaat langs bij één huisvestingsmaatschappij die je kan inschrijven waar je maar wil? In voorbereidend onderzoek werd dit naar voor geschoven als een belangrijke, mogelijke piste om het inschrijvings- en toewijzingsproces zwaar te vereenvoudigen. Helaas is er plots geen spoor meer van te bekennen. Een gemiste kans.

Weigeren sociale woning

Halverwege mei pleitte minister van wonen Liesbeth Homans dat kandidaten voor een

sociale woning een aanbod van een woning niet meer zouden mogen weigeren zonder gegronde reden. Anders zouden ze geschrapt worden. Alsof kandidaten nu wel zouden weigeren voor hun plezier. Gelukkig duikt dit voorstel niet op in de huidige teksten. Keuzevrijheid is nog altijd belangrijk en er kunnen tal van redenen zijn waarom een woning wordt geweigerd. Je bent bijvoorbeeld nog maar pas verhuisd, je zit net in een moeilijke periode, de aangeboden woning is onvoldoende kwaliteitsvol... Het is een goeie zaak dat de bestaande regels hierrond niet strenger worden, want het is niet omdat je een sociale woning weigert, dat je woonnood plots is opgelost. Vandaag is het trouwens al zo dat je maximaal één keer mag weigeren, dus die keuzevrijheid is nu reeds beperkt.

GRONDWETTELIJK HOF HEEFT GEEN PROBLEEM MET TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN IN SOCIALE HUUR

Wie sinds 1 maart 2017 sociale huurder is geworden, krijgt niet langer een contract van onbepaalde duur voorgeschoteld, maar wel een contract van negen jaar dat telkens met drie jaar kan worden verlengd. Een campagne onder de titel 'zeker wonen = thuis komen' (zie Huurdersblad 227 – juni 2016) kon de Vlaamse regering niet op andere gedachten brengen. VIVAS, de huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform onderstreepten het belang van woonzekerheid en vonden het niet kunnen dat mensen die erin slaagden zich op te werken en zo een iets hoger inkomen krijgen, om die reden hun woning zouden verliezen. Zeker niet aangezien zij een huurprijs betalen gelijkaardig aan huurprijzen op de private huurmarkt. We trokken naar de rechter omdat we van oordeel waren dat dit een niet noodzakelijke en aanzienlijke afbreuk was van het recht op wonen, en bovendien in strijd met het *stand still*-beginsel. Jammer genoeg volgde het Grondwettelijk Hof deze redenering niet en oordeelde dat deze *stand still*-verplichting beperkt blijft tot het recht op een behoorlijke huisvesting enkel voor de 'meest achtergestelde personen van de sector van de sociale huisvesting'. Met deze interpretatie lijkt het Hof verder op te schuiven naar een zeer minimalistische visie op sociale grondrechten.



HET NIEUWE VLAAMSE WONINGHUURDECREET

1 januari 2019 zal de wereld ingaan als de dag waarop het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet op de huurmarkt wordt losgelaten. Toch hangt er een lange voorgeschiedenis achter deze lancering. Een terugblik:

De lange aanloop naar het nieuwe woninghuurdecreet

Het kartel CD&V/N-VA met Yves Leterme op kop wint de federale verkiezingen van 10 juni 2007. Een van de speerpunten die naar deze overwinning hebben geleid, was de beloofde grote staatshervorming en de splitsing van de kieskring Brussel-Halle-Vilvoorde. *Vijf minuten politieke moed, meer zou hiervoor niet nodig zijn.* Maar de onderhandelingen naar een nieuw regeerakkoord verlopen tergend moeizaam. Uittredend want verliezend premier Guy Verhofstadt moet zelfs tijdelijk nog de meubelen komen redden. Uiteindelijk, voorjaar 2008, komt na tien maanden dan toch een eerste pakket communautaire voorstellen uit de bus. Maar omdat die zo schril afsteken tegen de ronkende verkiezingsbeloftes, heeft men het al gauw over 'borrelhapjes'. Een ervan is de regionalisering van de woninghuurwet. Uiteindelijk zal het nog meer dan drie jaar duren (het kartel is dan al lang uit elkaar geschud) vooraleer er eind 2011 een akkoord is over de zesde staatshervorming, dat uit twee delen bestaat, waarvan het eerste in 2012 wordt uitgevoerd, met name de splitsing van de dan bekendste kieskring van het land. Het tweede deel, uit 2014, omhelst een lijst van bevoegdheden die zullen worden geregionaliseerd, waarvan een van de items de woninghuur is.

De daaropvolgende jaren komen verschillende werkgroepen bijeen om de federale woninghuurwet in al zijn aspecten te evalueren en daar in 2014 en 2015 omvangrijke rapporten over te schrijven. In de zomer van 2016 ziet dan de 'Conceptnota private huur' van minister Homans het licht, met onder meer een uitgebreide analyse van de Vlaamse woningmarkt. Daar waar de federale woninghuurwet onderdeel was van het contractenrecht en enkel de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder regelde, moet het Vlaamse woninghuurrecht een sturend instrument worden in het globale woonbeleid. Een jaar later, zomer

Ook procedureregels bij
vrederechter vervat in het nieuwe
woninghuurdecreet

2017, verschijnt dan eindelijk het eerste ontwerp van wat nu het Vlaamse woninghuurdecreet heet (er werd gekozen voor een apart decreet). Na nog enkele kleine aanpassingen en verfijningen werd het dan in 2018 definitief goedgekeurd. Het regelt de verhouding tussen huurder en verhuurder en brengt bepalingen van zowel de woninghuurwet (met het gemeen huurrecht) en het procesrecht samen. Het nieuwe decreet regelt enkel de contracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, maar bevat tegelijk ook een apart hoofdstuk dat enkel gewijd is aan huurcontracten voor studentenkamers. Later kunnen hiernaast nog bijkomende maatregelen komen, zoals rond huurprijsregulering in bepaalde situaties (het zogenaamde geconventioneerd huren), huurdiscriminatie of de huursubsidie en -premie.

Nog jaren een bestaan naast elkaar

Beide huurwetten zullen wel nog jaren naast elkaar bestaan blijven. Voor contracten die vóór 1 januari 2019 zijn gesloten, blijft de federale woninghuurwet voor de volledige duur gelden. Het Vlaamse woninghuurdecreet zal enkel van toepassing zijn schriftelijke contracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten. Lopende mondelinge overeenkomsten vallen wel meteen onder het Vlaamse woninghuurdecreet. In bepaalde gevallen zal wel nog steeds een beroep moeten worden gedaan op het federale 'verbintissenrecht', bijvoorbeeld qua interpretatiemechanismen, omdat dit niet in het woninghuurdecreet aan bod komt. Op de volgende pagina's gaan we na wat er nu eigenlijk gewijzigd is. In het hierop volgende artikel (pagina 8) gaan we dieper in op de duur en opzeggingsmogelijkheden van huurder en verhuurder. Op pagina 10 stellen we enkele algemene vragen die kort maar glashelder worden beantwoord. Het spreekt voor zich dat in volgende nummers het Vlaamse woninghuurdecreet uiteraard nog heel uitvoerig aan bod zal komen.

Toch alvast enkele opmerkelijke wijzigingen

Toch kunnen we al enkele markante nieuwigheden meegeven. Daar waar het huurcontract niet eindigt door het overlijden van huurder en verhuurder, kan dat in het Vlaamse woninghuurdecreet wel bij het overlijden van de (langstlevende) huurder. Dat gebeurt automatisch op het einde van de tweede maand na dat overlijden, tenzij de erfgenamen binnen diezelfde termijn verklaren het contract zelf verder te willen zetten. Doen ze dat evenwel niet, dan stopt het dus na de tweede maand en heeft de verhuurder recht op een maand schadevergoeding. Toch soepeler dan dat de erfgenamen het huurcontract nog eens moeten opzeggen met drie maanden onder het regime van de federale woninghuurwet. Ook nieuw is dat bijvoorbeeld samenwonnende huurders elk afzonderlijk het contract – dus enkel voor zichzelf – kunnen opzeggen. Hij kan dan een nieuwe huurder voorstellen, maar de blijvende huurders zijn niet verplicht om met deze nieuwe persoon akkoord te gaan. Ze gaan de huur dan wel met een man minder moeten betalen. De vertrokken huurder kan nog voor een periode van zes maanden aangesproken worden mocht er dan sprake zijn van huurachterstallen. Meer hierover in een later stadium.

nieuw woninghuurdecreet



HET NIEUWE VLAAMSE WONINGHUURDECREET: DUUR EN OPZEGGING

Een van de doelstellingen van de woninghuurwet van 1991 was de bescherming van de woonzekerheid van de gezinswoning van de huurder. Met negen jaar voor de boeg kan die het zich permitteren een aangetekende brief naar de verhuurder te sturen om herstellingswerken af te dwingen, zonder het risico te lopen dat de verhuurder 'als straf of uit rancune' meteen het contract opzegt. Ook in het nieuw Vlaamse woninghuurdecreet is woonzekerheid een van de hoekstenen. De woninghuurwet telt vier soorten huurcontracten qua duur, waarvan de negenjarige standaardduur en het kortlopende contract van maximum drie jaar het vaakst voorkomen. Dat zal met het woninghuurdecreet niet anders zijn. In dit artikel gaan we na of er grote verschillen zijn qua opzegging tussen de woninghuurwet en het nieuwe woninghuurdecreet. Maar eerst dit nog: een opzegging die te allen tijde kan, begint altijd op de eerste dag van de maand waarin de opzegging wordt gegeven. De opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder die hier worden vernoemd, kunnen contractueel worden beperkt of uitgesloten; het opzeggingsrecht van de huurder daarentegen niet. Dat geldt zowel voor de woninghuurwet als voor het nieuwe Vlaamse huurdecreet.

A. We beginnen met het negenjarige huurcontract

① Opzegging verhuurder eigen betrekking/persoonlijk gebruik

De woninghuurwet laat het de verhuurder toe om te allen tijde met zes maanden op te zeggen voor eigen betrekking door hemzelf en familieleden en die van zijn echtgenote tot en met de derde graad: dat zijn kinderen, kleinkinderen, ouders en grootouders, broers en zussen, schoonbroers en schoonzussen, ooms en tantes en neven en nichten. Een opzegging voor familie in de derde graad (ooms, tantes, neven en nichten) kan niet eerder verstrijken dan tegen het einde van de eerste driejarige periode.

In het nieuwe woninghuurdecreet is dat iets gewijzigd en heet het een opzegging voor persoonlijk gebruik. Ook hier kan hij te allen tijde opzeggen met zes maanden, maar als de op-

zegging gebeurt voor zijn echtgenote of wettelijke samenwonende partner en dezelfde reeks familieleden als in de woninghuurwet, kan de opzegging ten vroegste verstrijken tegen het einde van de eerste driejarige periode. Voor de rest moet het opzeggingsmotief binnen het jaar ononderbroken gedurende twee jaar worden uitgevoerd, zo niet heeft de huurder recht op een schadevergoeding van 18 maanden huur, tenzij de verhuurder buitengewone omstandigheden kan invoeren die hem de uitvoering onmogelijk zouden hebben gemaakt. Dit is niet veranderd.

Na eerste drie jaar
is opzegging voor
verbouwingswerken
altijd mogelijk

② Opzegging verhuurder voor grote renovatiewerken

Om de drie jaar kan de verhuurder het negenjarige contract met zes maanden opzeggen voor grote verbouwingswerken. Het moet gaan om grote werken die minstens drie jaar huishuur vertegenwoordigen. De werken moeten worden aangevat ten laatste zes maanden na

het einde van de opzeggingstermijn en uitgevoerd zijn binnen de twee jaar, zo niet heeft de huurder recht op een schadevergoeding van 18 maanden huur, tenzij de verhuurder buitengewone omstandigheden kan invoeren. Als het gaat om verschillende wooneenheden in hetzelfde gebouw die toebehoren aan dezelfde verhuurder, kan die de verschillende contracten te allen tijde opzeggen met het oog op het goede verloop van de werkzaamheden. De globale kosten moeten dan twee jaar huurprijs van het geheel van de betrokken wooneenheden bedragen.

Het nieuwe woninghuurdecreet verandert dit. Tijdens de eerste drie jaar kan de verhuurder het contract niet opzeggen voor verbouwingswerken, maar daarna kan hij dit te allen tijde doen, ook al gaat het slechts om één woning. Er moet dus niet meer telkens drie jaar moeten worden gewacht. Voor de rest blijven de voorwaarden dezelfde, behalve dat de verhuurder op vraag van de huurder na de werken een



huren in Vlaanderen



Opzeg verbouwingswerken voortaan te allen tijde na het derde jaar

conformiteitsattest moet kunnen voorleggen. Dat is een officieel document van de gemeente waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse wooncode.

③ Opzegging verhuurder zonder motief maar met betaling van een schadevergoeding

Indien de verhuurder geen van de hogervermelde motieven (eigen betrekking of uitvoeren van werken) kan inroepen, maar het contract toch wenst te beëindigen bij het verstrijken van de eerste of tweede driejarige termijn, dan kan hij dat doen (zonder opgave van motief) met zes maanden en mits het betalen van een schadevergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen of zes maanden huishuur, naargelang het contract wordt opgezegd tegen het derde of het zesde jaar. Het woninghuurdecreet neemt dit gewoon over; hier verandert dus niets.

④ Opzegging huurder

De huurder kan het negenjarige contract te allen tijde opzeggen met drie maanden. Ver-

strikt de opzegging in de eerste driejarige periode, dan heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding van drie, twee maanden of een maand huur als de opzegging verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar. Vanaf het vierde jaar gebeurt de opzegging zonder schadevergoeding. Is het contract niet geregistreerd op het moment van de opzegging, of gaat het om een mondelinge overeenkomst, dan kan de huurder dat opzeggen zonder de opzeggingstermijn van drie maanden te moeten respecteren en zonder schadevergoeding als dit in de eerste driejarige periode gebeurt. Heeft de verhuurder het huurcontract zelf eerst geldig opgezegd, dan kan de huurder het op zijn beurt beëindigen met een tegenopzegging van één maand, zonder schadevergoeding als dat in de eerste driejarige periode gebeurt. Be-doeling is dat de huurder de woning dan eerder kan verlaten als hij eerder dan het verstrijken van de opzegging van de verhuurder, iets heeft gevonden. De verhuurder moet in dit geval zijn opzeggingsmotief blijven uitdoen. Het woninghuurdecreet neemt ook deze regeling gewoon over; hier verandert dus ook niets.

Conclusie

Het woninghuurdecreet geeft de huurder met het negenjarig contract enkel tijdens de eerste drie jaar relatief grote woonzekerheid (de verhuurder kan het dan enkel voor zichzelf opzeggen). Maar eens die eerste drie jaar verstreken zijn, kan hij het te allen tijde opzeggen voor zijn familieleden en voor verbouwingswerken.

B. We gaan over naar het kortlopende huurcontract

Voor een kortlopend contract van maximum drie jaar gelden de opzeggingsmogelijkheden van negenjarige contracten niet. Noch de verhuurder noch de huurder kunnen het voortijdig opzeggen. De verhuurder kan dus niet opzeggen voor eigen betrekking of grote werken. De huurder kan deze overeenkomst evenmin te allen tijde opzeggen. Het kan enkel worden opgezegd tegen het einde van de korte duur, met drie maanden, zowel door huurder als verhuurder. Er is wel discussie onder de specialisten in hun gespecialiseerde boeken of contractuele

tussentijdse opzeggingsmogelijkheden voor de huurder kunnen. Het kortlopend contract kan eenmalig schriftelijk worden verlengd met nog eens een korte duur, op voorwaarde dat de duur van de twee contracten samen niet langer dan drie jaar bedraagt en de andere voorwaarden, zoals de huurprijs, niet veranderen. Wordt het niet schriftelijk verlengd maar blijft de huurder er toch zonder protest van de verhuurder wonen, dan wordt het omgezet in een contract van negen jaar, te rekenen vanaf de datum van het oorspronkelijke contract van korte duur.

Het woninghuurdecreet neemt deze regeling grotendeels over, behalve dat het wel voorziet in voortijdige opzeggingsmogelijkheden voor de huurder; niet voor de verhuurder. De huurder kan het kortlopende contract te allen tijde opzeggen met drie maanden. Deze opzegging gaat gepaard met een schadevergoeding van anderhalve maand, een maand of halve maand als de opzegging verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar. Tenzij het contract niet is geregistreerd op het moment van de opzegging: dan kan de huurder ook opzeggen zonder opzeggingstermijn van drie maanden te moeten respecteren en zonder die schadevergoeding.

Conclusie

Dat betekent dat als het kortlopend contract van bijvoorbeeld één jaar een verlengingsclausule bevat en het nogmaals met een jaar wordt verlengd, de huurder het in dat tweede jaar kan opzeggen mits betaling van een vergoeding van een maand huur. Is het daarentegen omgezet in negen jaar, dan kan de huurder dat ook opzeggen in datzelfde tweede jaar, maar moet hij de verhuurder een vergoeding van twee maanden huur. Met een verlengingsclausule kan de huurder dus goedkoper opzeggen, maar de verhuurder kan dat wel zonder veel probleem opzeggen tegen het einde van de verlenging. In elk geval zijn we van de miserie af van de voortijdige beëindiging of verbreking door de huurder, waarbij die dan zelf op zoek moest naar nieuwe huurders of hiervoor een vastgoedmakelaar moest inschakelen en dan zelf de bemiddelingskosten moest betalen...

HET NIEUWE VLAAMSE WONINGHUURDECREET: VAAK GESTELDE VRAGEN

Leer het nieuwe woninghuurdecreet kennen aan de hand van enkele regelmatig terugkerende vragen en de antwoorden hierop. Let op: het woninghuurdecreet geldt enkel voor schriftelijke huurcontracten die na 1 januari 2019 zijn gesloten (ondertekend) en lopende mondelinge overeenkomsten.

① Mag de verhuurder tijdens het huurcontract de woning verkopen?

Ja, de verhuurder mag tijdens de duur van het contract het gehuurde goed verkopen. Het is het recht van een eigenaar om zijn eigendom te verkopen. Maar wat is dan de positie van de huurder tegenover de koper? Voor contracten die onder toepassing van de woninghuurwet vallen, hangt dat af van het feit of het contract wel of geen vaste datum heeft (door registratie, door overlijden van een van de partijen die ondertekend hebben of door opname van de hoofdinhoud in een authentieke akte). Beschikt het contract over een vaste datum, dan treedt de koper in de rechten en plichten van de verkoper, met andere woorden, hij moet het contract op dezelfde manier respecteren als de verkoper. Bij geen vaste datum moet hij het ook respecteren maar beschikt hij over soepelere opzeggingsmogelijkheden en -termijnen. Woon je er nog geen zes maanden, dan hoeft hij het contract niet te respecteren.

Het woninghuurdecreet verandert dit. Ook al heeft je contract geen vaste datum, dan nog moet de koper het sowieso altijd respecteren op dezelfde manier als de oorspronkelijke verhuurder. Het woninghuurdecreet gooit als het ware het begrip vaste datum overboord. Vandaar dat de verkoper voortaan ook een informatieverplichting heeft tegenover de kandidaat-koper: hij moet die informeren welk soort huurcontract er aan de woning kleef. Een kortlopend contract kan niet worden opgezegd door de verhuurder, dus ook niet door de koper. En in een negenjarig contract kunnen de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder

ook beperkt of zelfs helemaal uitgesloten zijn. Belangrijke informatie voor een mogelijke koper dus...

② Welke kosten en lasten mag de verhuurder mij aanrekenen?

Kosten en lasten voor de uitoefening van zijn zakelijke rechten op de woning, vallen ten laste van de verhuurder. Onroerende voorheffing, en kosten van registratie en van huurbemiddeling kunnen niet ten laste van de huurder worden gelegd. Kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de woning, vallen voor rekening van de huurder. De Vlaamse regering heeft een niet-limitatieve lijst opgemaakt van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend.

Die lijst leert ons dat bijvoorbeeld het verbruik van water, aardgas, elektriciteit gemeenschappelijke delen en de kosten voor de vuilnisverzameling indien dit collectief wordt georganiseerd, voor de huurder zijn. Het periodieke onderhoud van de lift is voor de helft voor de huurder en voor de andere helft voor de verhuurder. Het uitvoeren van de risicoanalyse en van een preventieve inspectie, het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties van de lift valt volledig ten laste van de verhuurder. De kosten van de syndicus is voor 34 % voor rekening van de huurder en voor 66 % voor de verhuurder. Voor de conciërge wordt dit omgedraaid: 75 % voor rekening van de huurder en 25 % voor de verhuurder.

③ Welke herstellingen moet ik als



huurder op mij nemen?

Herstellingen die nodig zijn door overmacht, vallen altijd ten laste van de verhuurder. Herstellingen die nodig zijn door een foutief gebruik door de huurder, zijn voor hem, het algemene onderhoud en reinigen eveneens. De huurder is verplicht de verhuurder op de hoogte te brengen van herstellingen die nodig zijn en die hij moet uitvoeren. Voldoet de huurder niet aan die meldingsplicht, dan is de meerschade als een gevolg hiervan, voor hem. De herstellingsplicht van de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn, onder meer met het gebruik van een ladder van redelijke afmeting maar niet van een steiger.

De Vlaamse regering heeft een lijst opgemaakt met kleine herstellingen die voor de huurder zijn, zoals het snoeien volgens de regels der kunst van bomen en struiken en het maaien en verticuteren van het grasperk, het oliën van hengsels en sloten van de brievenbus tot het verwijderen van kalkaanslag in de gootsteen in de keuken. Het huurcontract kan van deze lijst afwijken, maar dan enkel in het voordeel van de huurder. Zo kan dat bepalen dat de verhuurder het rolluiklint zal vervangen indien nodig.

De huurder is ook aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld zijn ontstaan. Omdat zo iets bij brand moeilijk of zelfs onmogelijk is, was altijd

Brandverzekering voortaan verplicht voor huurder én verhuurder



aangeraden voor de huurder om een brandverzekering voor zijn aansprakelijkheid te sluiten. In het woninghuurdecreet wordt dit verplicht voor brand en waterschade. Hetzelfde geldt voor de verhuurder, ook hij moet zich hiertegen verplicht laten verzekeren.

④ Kan de verhuurder de huurprijs van mijn huurcontract verhogen?

De verhuurder kan om de drie jaar vragen om de huurprijs te herzien. De huurder is niet verplicht hierop in te gaan. Wil de verhuurder zijn wil toch doorzetten, dan moet hij hiervoor naar de vrederechter. Die kan een herziening (verhoging) toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van de woning ten minste 20 % hoger ligt door nieuwe omstandigheden (een herwaardering van de buurt, vervuilende fabriek die weg is...) of ten minste 10 % hoger

door verbeteringswerken die door de verhuurder werden uitgevoerd. Het moet gaan verbeteringswerken (vervangen van een verouderde maar nog functionerende badkamer door een luxueuze versie met jacuzzi) en niet om werken waartoe de verhuurder sowieso verplicht was, zoals het plaatsen van dakisolatie of dubbel glas. Als huurder ben je trouwens niet verplicht om akkoord te gaan met die nieuwe luxueuze badkamer.

Wat nieuw is, is dat de verhuurder te allen tijde een herziening van de huurprijs kan vragen als hij energiebesparende investeringen qua verwarming, koeling, ventilatie, warm water en verlichting heeft gedaan, opnieuw met uitzondering van dakisolatie en dubbel glas. Gaat de huurder niet in op zijn vraag, dan moet de verhuurder ook hier naar de vrederechter en zal hij moeten aantonen dat de huurwaarde van de woning met minstens 10 % is gestegen door die energiebesparende investeringen.

⑤ Welke huurwaarborg mag een verhuurder vragen?

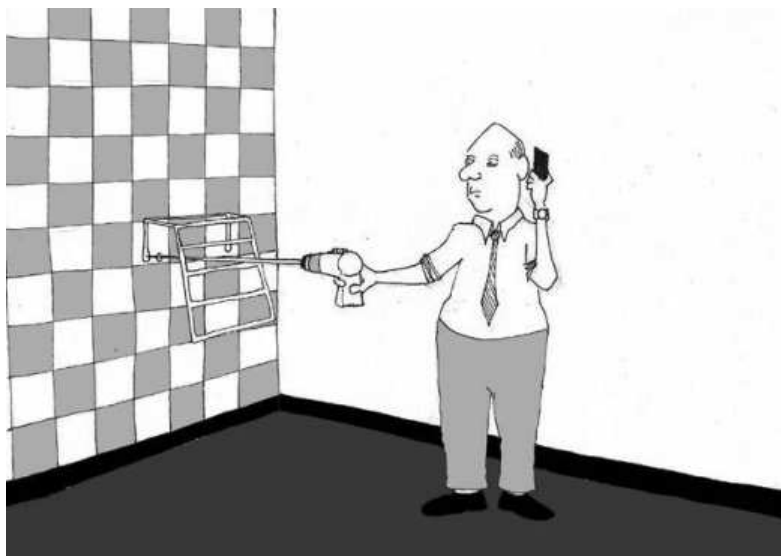
De huurder kan tussen drie soorten waarborg kiezen, die opnieuw maximum drie maanden huur mag bedragen. Naast het storten op een geblokkeerde rekening, is ook een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder, mogelijk. We hebben het hier over een kapitalisatiebono of een obligatie. De in 2007 ingevoerde bankwaarborg heeft nooit goed gefunctioneerd en wordt daarom geschrapt. De ocmw-waarborg daaren-

tegen blijft. Een vierde vorm is de persoonlijke borgstelling. Hierbij stelt iemand, bijvoorbeeld je ouders, zich borg voor de nakoming van alle verplichtingen van de huurder, zoals huurschade en huurachterstallen. Deze borgstelling is net zoals de andere waarborgvormen beperkt tot drie maanden huur, maar kan enkel met het akkoord van de verhuurder om het risico voor hem te voorkomen dat de huurder een insolvable borg zou voorstellen. Voor huurders voor wie drie maande waarborg te hoog gegrepen is, zal in de toekomst nog een waarborglening worden uitgewerkt. Om te vermijden dat na het beëindigen van het contract de waarborg nodeloos lang geblokkeerd blijft staan, is nu ook bepaald dat de verhuurder maximum een jaar de tijd heeft om hiervoor naar de rechtbank te gaan als hij meent gegronde redenen te hebben om de waarborg in te houden.

Werd de waarborg cash betaald of overgeschreven op de rekening van de verhuurder, dan heeft de huurder het recht om het mechanisme van de schuldvergelijking toe te passen. Het komt er dan op neer dat de huurder deze gelden mag beschouwen als reeds betaalde huurgelden. Hij schrijft dan in een brief dat hij de volgende drie maanden huur niet zal betalen omdat hij die bij de aanvang van het huurcontract heeft betaald, en dat hij ondertussen drie maanden waarborg op een speciaal hiervoor geopende rekening heeft gestort en dat hij de verhuurder uitnodigt om die samen met hem bij de bank te gaan blokkeren.

⑥ Mag de verhuurder persoonlijke documenten van de kandidaat-huurder opvragen?

Uit het nieuwe woninghuurdecreet: 'Een verhuurder mag aan een kandidaat-huurder alleen de documenten opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.' Het gaat hier bijvoorbeeld over de identiteitskaart, een document dat zijn woonplaats aangeeft en een document dat zijn inkomen aantoont. Het opvragen van documenten die peilen naar zijn gezondheidstoestand of gerechtelijk verleden (getuigschrift van goed zedelijk gedrag of uittreksel strafblad) wordt uitdrukkelijk verboden, aangezien deze informatie niet relevant heet te zijn voor de verhuurder om na te gaan of de nieuwe huurder zijn huurdersverplichtingen zal kunnen nakomen.



woninghuurdecreet

NIEUWE BEREKENING VOOR SOCIALE HUURPRIJZEN IN DE MAAK

Wie een sociale woning huurt, betaalt een huurprijs die aan het inkomen is gelinkt en die ook rekening houdt met de marktwaarde van de woning. De Vlaamse regering is nu van plan om die berekening aan te passen. We zijn meer dan bezorgd en onze oproep om betrokken te worden, werd straal genegeerd. Hier lees je een kritische inkijk in de plannen van de regering.

Marktwaarde

Elke sociale huurwoning heeft een marktwaarde. Dit is de huurprijs die zou gelden mocht de woning op de private markt worden verhuurd. In 2010 werd deze marktwaarde bepaald aan de hand van schattingen door notarissen, wat nog steeds de basis vormt voor de huidige berekening. De Vlaamse overheid ontwikkelde nu, na uitgebreid wetenschappelijk onderzoek en in samenwerking met de sociale verhuurders, een digitale toepassing om die marktwaarde te schatten. Aan de hand van verschillende woningkenmerken wordt de marktwaarde vanzelf berekend. Het gaat over objectieve kenmerken zoals bouwjaar, woningtypologie, bouwlagen... en enkele subjectieve elementen, zoals de kwaliteit. En hier knelt een eerste schoentje. Zo is het onbegrijpelijk dat er voor lopende contracten stevast van wordt uitgegaan dat de staat van de woning 'redelijk' is, terwijl er verificerbare data bestaan over de conditiemeting van sociale woningen en prioritaire renovatieplannen. De beelden en debatten over de kwaliteit van sommige Gentse sociale huurwoningen

in aanloop naar de verkiezingen, tonen het halucinante hiervan aan. Daarenboven wordt veel te weinig rekening gehouden met de structurele woningkwaliteit, die niet al te best is. Volgens het Groot Woononderzoek (2013) kampt liefst 23,7% van de sociale woningen met structurele kwaliteitsproblemen en is grondige renovatie nodig. Bijsturing dringt zich dus op.

Het principe van de digitale huurschatter is zeker verdedigbaar. Het systeem belooft transparanter, objectiever en goedkoper te zijn dan de huidige schattingen door notarissen. Maar dit moet dan ook worden doorgetrokken in de procedure. Zo vinden we het niet door de beugel kunnen dat de huisvestingsmaatschappij niet moet verantwoorden hoe ze aan de marktwaarde komt en in welke mate de woonkwaliteit heeft meegespeeld. Helemaal te gek wordt het als enkel de maatschappij, en niet de huurder, de marktwaarde kan betwisten als die te ver afwijkt van de notariële ramingen. Het zal moeilijk zijn voor de huurder om te protesteren, want hij krijgt niet eens de gegevens die de maatschappij ingeeft om de marktwaarde te bereke-

nen. Terwijl in andere domeinen van het huurrecht, zoals de handelshuur, er net procedurele waarborgen werden ingebouwd om te komen tot een tegenspreklijke en objectieve bepaling van de marktwaarde, is daar in de sociale huur helemaal geen sprake van.

Vorbereidend onderzoek toont een redelijk beperkte stijging aan in de nieuwe berekening. Sommige gezinnen zullen echter wel grote schommelingen ondergaan. In 11 % wijkt de nieuwe schatting trouwens te ver af van die van de notarissen.

De wetenschappelijk objectiviteit van de sociale huurprijschatter wordt helaas tenietgedaan door de selectieve en arbitraire invulling die nu voorligt. Dit systeem is duidelijk ontwikkeld op maat van de huisvestingsmaatschappijen en getuigt van een onevenwichtige benadering en zelfs een regelrechte miskenning van de belangen van de huurder. Om een voorbeeld te geven: er wordt rekening gehouden met de bruto-oppervlakte van de woning, terwijl bij de bepaling van de marktwaarde kopers of huurders zich uiteraard laten leiden door de netto-bebouwde oppervlakte. Zoals de handleiding bij de tool schetst, kan je makkelijk de bruto-oppervlakte met een factor verminderen om zo wel tot de bruikbare oppervlakte te komen. De bepaling van de marktwaarde aan de hand de sociale huurschatter zou al op 1 januari 2019 ingaan voor nieuwe contracten en vanaf 1 januari 2020 voor lopende.

Inkomen

Sociale huurders betalen een aan hun inkomen gelinkte huurprijs, in de regel 1/55ste (22 %) van het inkomen. Mogelijks krijg je dan nog een gezins- en/of patrimoniumkorting. Dat sluit aan bij de opdracht om sociaal huren betaalbaar te houden. Verdien je ondertussen meer, dan zal je door de voorgestelde wijzigingen meer moeten betalen: afhankelijk van de hoogte van het inkomen wordt dat 1/54ste, 1/53ste of 1/52ste. Je zal echter nooit meer moeten betalen dan de marktwaarde. We merken ook op dat als het over huurprijsstijgingen gaat, de regering het inkomen zwaarder laat wegen bij de huurprijs-

sociaal huren duurder



bepaling voor de hogere inkomens, maar ze dit niet doet bij de lagere inkomens (resultierend in een huurprijsverlaging). Nochtans is het aandeel sociale huurders dat meer dan 30 % van het inkomen aan huur betaalt, gestegen van 12 % in 2005 naar 22 % in 2013. En maar liefst 34,5 % houdt na het betalen van de huur te weinig over om menswaardig te leven. Om de familiale solidariteit te bewaken, werden de inkomens van inwonende ouders of ononderbroken inwonende kinderen tot hun 25ste maar half of niet meegeteld. Nu zou dit wel de bedoeling zijn. De precieze impact hiervan werd niet berekend, maar voor sommige gezinnen zal dit plotsklaps een wereld van verschil uitmaken.

Energietoeslag

In 2008 werd een bepaling ingeschreven voor een energiekorting voor energieverslindende woningen en een -toeslag voor zeer energietische woningen. Dit werd nooit in de praktijk omgezet. Nu kiest de regering ervoor om enkel nog een energietoeslag door te rekenen. Van een energiekorting voor slechte woningen is geen sprake meer. Een energierectie kan zinvol zijn omdat ze de maatschappijen kan aanzetten tot energiezuinige investeringen. De energietoeslag wordt dan voor de huurder gecompenseerd door lagere energiekosten. Tot zover de theorie. In de praktijk is er helemaal geen garantie op compensatie. Wie bijvoorbeeld nu al zeer zuinig met energie omgaat, zal de factuur dankzij al die vaste kosten nooit significant kunnen laten dalen, maar zou wel de toeslag moeten betalen. . .

Daarenboven wordt als uitgangspunt de energiezuinigheidsnormen van 2005 gehanteerd. Sta ons toe dat gedateerd te vinden. Wat der-



tien jaar geleden de norm was, is dat vandaag al lang niet meer. Door zo'n verouderde norm te gebruiken, komt het eigenlijk neer op een platte huurprijsverhoging die elk draagvlak voor energie-investeringen bij sociale huurders wegneemt. Tevens wordt bij de marktwaarde al rekening gehouden met energiezuinigheid. Er is geen enkele garantie dat de huurder niet dubbel zal betalen voor die investeringen. Een eerste keer via de marktwaarde en de daaraan gelinkte verminderde patrimoniumkorting, en een tweede keer onder de vorm van een energietoeslag.

Onderbezettingsvergoeding

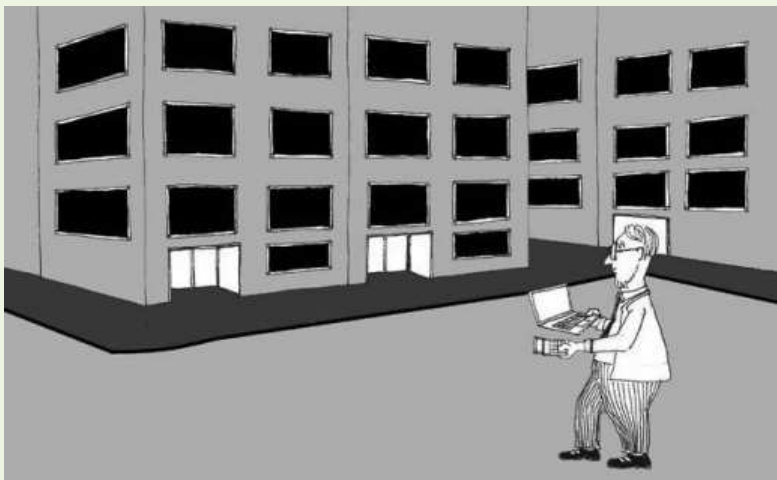
Sinds maart 2017 kan ook een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend. Er is sprake van onderbezetting zodra je meer dan twee extra slaapkamers hebt dan er bewoners zijn. Zo is een woning van een alleenstaande onderbezet vanaf drie slaapkamers. Huurders

van een onderbezette woning kunnen slechts worden gesanctioneerd als ze tot tweemaal toe een aangepast aanbod weigeren dat binnen een straal van 5 km ligt en waarvan het totaal aan kosten en lasten niet hoger ligt dan de te verlaten woning. Wie sinds 1 maart 2017 huurt, kreeg een contract van negen jaar dat telkens kan worden verlengd met drie jaar en kan worden opgezegd bij een weigering. Wie vóór 1 maart 2017 huurt, moet een onderbezettingsvergoeding van 31 euro per overtollige slaapkamer betalen.

Conclusie

Ook al is sociale huurprijsregulering een materie die de overheid te allen tijde kan wijzigen, dan is het nog geen goede zaak als dat ook voortdurend gebeurt. In 2012 werd nog een nieuw huurprijsstelsel geïntroduceerd met de belofte van een stabiele regelgeving. De beloofde evaluatie vond nooit plaats en een grondig debat met de huurder en zijn belangenvertegenwoordiger bleef uit. De combinatie van alle bovenstaande wijzigingen kunnen voor hem nochtans immense gevolgen hebben. Voor sommigen zal de huurprijs niet veel wijzigen; voor anderen kan de samenloop van deze maatregelen ervoor zorgen dat de huurprijs gigantisch toeneemt. Het doel is duidelijk dat 'hogere inkomens' sneller uitstromen. Dat zal zonder twijfel ook een impact hebben op de huurinkomsten van de huisvestingsmaatschappij. Dan zal ofwel een hogere subsidie van de overheid nodig zijn, ofwel zal het opnieuw de huurder zijn die het gelag betaalt en de inkomensdaling zal moeten opvangen door nieuwe huurprijsstijgingen. Een vicieuze cirkel dus.

sociaal huren.



STUDENTENHUISVESTING IN HET VLAAMSE WONINGHUURDECREET

Naast regels voor huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, vinden wij in het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet ook een apart hoofdstuk terug dat het uitsluitend heeft over huurcontracten voor studentenkamers. Maar wanneer ben je nu precies student en wat zijn de voorwaarden? Het Huurdersblad zoekt het voor de hurende student uit.

De student mag zijn hoofdverblijfplaats niet hebben op het adres van de studentenkamer. Doorgaans is dat ook niet het geval en behoudt hij die bij (een van) de ouders en is hij tijdelijk (tijdens de week) aanwezig op de studentenkamer. Studenten gaan in het weekend naar huis met een volle wasmand, een lege portemonnee en een lege maag. Enkel wanneer je geen thuis meer hebt bij je ouders, en je er ook geen band meer mee hebt, en financieel zelfstandig bent, zal je je hoofdverblijfplaats niet meer bij je ouders hebben. Als je dan je hoofdverblijfplaats op het adres van het studentenverblijf vestigt en hiervoor ook de toestemming van de verhuurder op zak hebt (die stilzwijgend of uitdrukkelijk kan zijn), zal het deel van het woninghuurdecreet betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder van toepassing zijn op het huurcontract. Student ben je als je bent ingeschreven in een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. Het woninghuurdecreet heeft het trouwens, weliswaar niet altijd, over 'bewoner' en niet over 'huurder', omdat ook de ouders in naam van hun studerend kind het contract kunnen ondertekenen. Aangezien er deze maand veel studenten op zoek gaan naar een kamer voor het komende academiejaar, volgt hier een handige gebruiksaanwijzing voor de *student op kot*.

Geen automatische verlenging mogelijk

Het woninghuurdecreet regelt niets over de duur van een studentenhuurcontract, dat ook verplicht schriftelijk wordt opgemaakt. Partijen zijn volledig vrij om die duur overeen te komen. Wel wordt uitdrukkelijk bepaald dat het contract automatisch een einde neemt op het einde van die overeengekomen duur, zonder dat het stilzwijgend kan worden ver-

lengd. Een verlengingsclausule in het contract is dus niet geldig. Het contract hoeft dan ook niet te worden opgezegd: het eindigt van rechtswege, zonder dat een opzegging vereist is. Vroeger kon je in het studentencontract soms lezen dat indien de huurder dat niet drie maanden bij voorbaat had opgezegd, het dan wel automatisch voor nog eens dezelfde duur werd verlengd. Als deze deadline zich dan midden in de altijd stressvolle examenperiode situeerde, kon het zijn dat de student dat over het hoofd zag omdat hij dan andere katten te geselen had dan zich bezig te moeten houden met zijn huurcontract. Wenst de student zijn kamer toch verder te huren, en de verhuurder gaat op die vraag in, dan moet er uitdrukkelijk een nieuw contract worden ondertekend.

De huurprijs

De huurprijs mag in dergelijk geval niet willekeurig stijgen maar enkel meegaan met de indexatie. Gaat het om een contract van langer dan een jaar, dan mag er jaarlijks worden geïndexeerd. In die huurprijs zitten trouwens ook verplicht alle kosten en lasten, behalve die voor het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijfplaatsen. De reden is dat vroeger verhuurders van studentenkamers het voorschot op de kosten bewust laag hielden en de huurder op die manier misleidden wanneer dan op het einde een torenhoge afrekening volgde. Dat wordt nu onmogelijk gemaakt. Studenten op zoek kunnen op die manier gemakkelijker de huurprijs van verschillende studentenkamers vergelijken.

Duur en beëindiging studentenhuurcontract

De verhuurder kan het studentenhuurcontract tijdens de duur ervan niet opzeggen. De student kan dit wel, zij het onder strikte voorwaarden.

① Nog voor het huurcontract een aanvang heeft genomen maar wel al ondertekend werd, kan hij het opzeggen. Het woninghuurdecreet vermeldt hier geen opzeggingstermijn. Dat kan gratis wanneer het meer dan drie maanden voor die aanvangsdatum wordt opgezegd. Zegt hij het contract minder dan drie maanden voor de aanvangsdatum op, dan heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding van twee maanden huur. De verhuurder wordt geacht op drie maanden wel een nieuwe huurder te kunnen vinden. Maar gebeurt de opzegging minder dan drie maanden voor de aanvang, dan is het de bedoeling om met die schadevergoeding van twee maanden huur te voorkomen dat de student alvast verschillende contracten ondertekent, en er dan de beste kamer uitkiest en de rest gewoon annuleert.

② Wanneer de student zijn studies tijdens het academiejaar stopzet, kan hij het contract tijdens de duur ervan beëindigen met een opzeggingstermijn van twee maanden. Die termijn van twee maanden begint te lopen op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging werd gedaan. Hij moet dan ook een bewijsstuk voorleggen





van de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat hij daadwerkelijk gestopt is met zijn studies.

③ Wanneer een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de student, overlijdt, kan hij het contract tijdens de duur ervan opzeggen. Ook hier moet de huurder het bewijsstuk (attest van overlijden) voorleggen en ook hier bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Dat zijn de enige mogelijkheden voor de huurder om het contract vroegtijdig te beëindigen. Andere mogelijkheden zijn niet voorzien. Maar net zoals bij contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, kunnen partijen het contract altijd in onderling overleg beëindigen. Tot slot wordt het studentenhuurcontract van rechtswege ontbonden bij het overlijden van de huurder, op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden. Het contract hoeft dan niet te worden opgezegd. De erfgenamen blijven dus niet gebonden aan het contract. Ze moeten de verhuurder wel op de hoogte brengen van het overlijden.

Overdracht en onderhuur

Overdracht gebeurt wanneer de huurder zijn huurcontract door iemand anders laat overnemen, die dan rechtsreeks huurder wordt van de verhuurder. Bij onderverhuur verhuurt de huurder (als hoofdhuurder) (een deel van) het gehuurde goed onder aan iemand anders, die dan onderhuurder wordt. Er is geen rechtstreekse contractuele relatie tussen onderhuurder en verhuurder. Beide constructies zijn enkel toegelaten als de verhuurder hiermee voorafgaandelijk en schriftelijk mee instemt.

Hierop bestaat één uitzondering, met name als de huurder in het kader van een studie-uitwisselingsprogramma (genre Erasmus) of een stage naar een andere stad of land moet. Dan heeft hij wel het recht om het

contract over te dragen of onder te verhuren. Aan de verhuurder moeten dan wel de gegevens van de nieuwe huurder worden meegedeeld. Hij is verplicht hiermee akkoord te gaan, tenzij hij gegronde redenen heeft om die nieuwe persoon te weigeren, bijvoorbeeld wanneer de overnemer of onderhuurder geen student zou zijn of wanneer hij kennelijk de huur niet zal kunnen betalen. Gaat het om een tijdelijke uitwisseling, dan is onderverhuur de beste optie. Overdracht is aangewezen wanneer de wissel definitief is.

Waarborg

Ook bij studentenhuurcontracten wordt doorgaans een waarborg gevraagd, in de vorm van geld of van een zakelijke zekerheidsstelling, van maximum twee maanden huur. Die geldsom wordt dan ofwel op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder gestort, ofwel op een rekening van de verhuurder overgeschreven, ten vroegste drie maanden voor de aanvang van het huurcontract. In beide gevallen brengt die interesten op die worden gekapitaliseerd. De waarborg cash betalen is verboden. Dat het geld ook op de rekening van de verhuurder mag worden overgeschreven, heeft enerzijds te maken met het korte karakter van de studentenhuur, waarbij het openen van een geblokkeerde rekening een te grote administratieve rompslomp zou zijn, en anderzijds met het soms internationale karakter van de studentenhuur. Voor internationale studenten is het niet evident om van thuis op voorhand in ons land een geblokkeerde rekening te openen; wel om de waarborg over te schrijven op de rekening van de verhuurder. Dat houdt de Verenigde Eigenaars niet tegen om in hun modelstudentenhuurcontract enkel de mogelijkheid van de waarborg op rekening van de verhuurder, op te geven (Eigenaarsmagazine nr. 464, maart 2019, p. 9) en de geblokkeerde rekening dood te zwijgen.

Staat de waarborg op rekening van de verhuurder, dan moet die het bedrag ten laatste binnen drie maanden na het einde van de huur, aan de huurder terugbetalen, tenzij hij binnen die termijn de teruggave heeft betwist in een aangetekende brief omdat er bijvoorbeeld sprake is van huurachterstal of huurschade. Die termijn is er om te vermijden dat de verhuurder nodeloos zonder reden zou talmen om de waarborg terug te betalen.

En laten we hopen dat je studentenhuurcontract je niet tegenhoudt een zorgeloze studententijd tegemoet te gaan.



HUISJESMELKERIJ IN LEUVEN

Ze zijn al jaren een begrip in het Leuvense: de vaak beschimmelde studentenkamers, of wat daar voor moet doorgaan, van groot- en krotverhuurder Appeltans. Maar hij heeft zijn actierrein uitgebreid, ook vluchtelingen zijn nu slachtoffer. Al die jaren kon de familie Appeltans ongestraft de huurwet compleet negeren. Tot nu. Een verslag vanuit Huurdersbond Vlaams-Brabant.

Het parket van Leuven en partners, waaronder Huurdersbond Vlaams-Brabant, hebben samen een gecoördineerde actie ondernomen ter bestrijding van de praktijken van de beruchte verhuurder Appeltans. Het was op dat moment tweede grote actie van de huurdersbond, nadat ze eerder ondersteuning hadden geboden in een dossier rond de Camelot-verhuur van uitgewoende sociale panden in Lolanden, Kessel-Lo bij Leuven.

We zijn erg blij met deze actie. En we zijn er trots op dat we de kans krijgen om partner te zijn in dit verhaal. Het is een sterk staaltje van 'handhaving', waarbij de puzzelstukken mooi in elkaar vielen. Een voorbeeld van 'good practices' ook, waarbij elke partner in goed overleg met de anderen, zijn of haar deel beheerde: de dienst wonen van de stad Leuven voor de woningkwaliteitsbewaking; het parket, de politiediensten en de woninginspectie die het luik rond de huisjesmelkerij onderzochten, en het ocmw van Leuven dat samen met de huurdersbond de rechten van de zittende huurders beschermden en nog steeds beschermen. Dit gaat soms met vallen en opstaan. En er kunnen onder druk van de wooncrisis wel eens inschattingfouten worden gemaakt, maar we houden vooral een goed gevoel over aan de samenwerking. Het hele verhaal is overigens nog niet ten einde. Reden ook waarom we momenteel nog niet alle details kunnen geven.

Waarschuwing voor verhuurders die het niet zo nauw nemen met de huurwet

Meteen wordt met deze actie ook een krachtig signaal uitgestuurd naar de verhuurders die willens wetens er de kantjes van de reglementering en de wet willen aflopen. We hopen dat het nieuws rond dit dossier voldoende impact heeft om deze groep verhuurders tot betere inzichten te brengen. In elk geval zijn we door deze ervaring als huurdersbond gesterkt in de overtuiging dat de onderkant van de woninghuurmarkt wel degelijk kan worden aangepakt. Dat nieuws willen we graag uitdragen en in 2020 willen we de plannen van lokale besturen ter zake krachtig gaan ondersteunen.

Maar naast deze lichte euforie is er helaas ook plaats voor een gevoel van uitzichtloosheid. Het is namelijk gebleken dat wie wil handhaven, meteen ook vol tegen de wooncrisis aanloopt. Dat is zonder meer ernstig, want we willen er niet aan denken dat openbare lokale besturen en gerechtelijke instanties hun ambities rond de opkuis van de woninghuurmarkt zouden

opbergen omdat ze tegen dat tweede probleem geen verhaal hebben. Het doet denken aan de veel gehoorde verzuchting bij de politie: waarom zou je criminelen nog oppakken als ze een dag later op vrije voeten zijn omwille van plaatsgebrek in onze gevangenissen?

Botsen op de herhuisvesting van de slachtoffers

Eenzelfde fenomeen dreigt de kop op te steken rond de handhaving binnen de woninghuurmarkt. Wie panden sluit omwille van lamentabele woningkwaliteit en verregaande overtreding van de wet, ziet zichzelf geconfronteerd met het enorme probleem van de herhuisvesting van de bewoners. In Leuven kopten de kranten ietwat verbijsterd dat de Appeltans-gedupeerden werden herhuisvest op hotel. Het is de realiteit. Zelfs voor wie slachtoffer is van een criminele verhuurder, is er dus blijkbaar geen snelle en humane oplossing voorhanden. Het Leuvense ocmw moet zich niet alleen behelpen met hotels, maar ook met religieus onroerend goed, oproepen

naar welwillende Leuvenaars die nog een kamer vrij hebben of leegstaande chalets op campings. Zowaar een echt rampenplan voor calamiteiten op de woninghuurmarkt, nog versterkt door het Camelot-verhaal dat luttele weken ervoor was losgebarsten. Kortom, het Appeltans-verhaal toont aan hoe een wooncrisis in de praktijk werkt: je haalt huurders uit slechte panden om hen vervolgens in even slechte omstandigheden te moeten herhuisvesten.

Wat doe je dan best? De andere kant opkijken en hopen dat er ooit een hoek komt aan deze doodlopende straat? Of de verantwoordelijken erop wijzen dat er echt en waarachtig een zeer ernstig en acuut probleem is inzake een fundamenteel mensenrecht? Belangrijk punt toch: het contractuele begrip 'huurder' wordt in het dagelijkse leven ingevuld door mensen van vlees en bloed, die in dit concrete dossier al een hele tragedie hebben moeten doorlopen. In het Appeltans-verhaal troffen we in de diverse panden een tiental vluchtelingengezinnen met kinderen jonger dan twaalf jaar. Is er voor hen eigenlijk een verschil tussen hun verblijf in het vluchtelingenkamp Al Hol of het bewonen van de onderkant van de Vlaamse huurmarkt...?





Vlaanderen
is wonen



Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

www.woninghuur.vlaanderen

INLEIDING

Heel wat burgers wonen in een huurwoning, waarvoor ze met de verhuurder een huurovereenkomst hebben gesloten. Een huurovereenkomst bepaalt de rechten en plichten van de huurder en verhuurder.

Tot voor kort waren de regels voor woninghuurcontracten een federale bevoegdheid en waren zij terug te vinden in de Woninghuurwet. Sinds de zesde staatshervorming zijn de Gewesten bevoegd om regels te bepalen voor woninghuurovereenkomsten.

In het Vlaamse Gewest zijn deze regels terug te vinden in het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit decreet is van toepassing op alle woninghuurcontracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten voor een huurwoning gelegen in Vlaanderen. Dit decreet regelt o.a. de staat van het gehuurde goed, de duur van de huurovereenkomst, de opzegmogelijkheden, de overdracht van de huurovereenkomst, de onderverhuur, de indexatie en de eventuele herziening van de huurprijs. Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat ook belangrijke vernieuwingen op het vlak van medehuur en studentenhuurovereenkomsten.

Het sluiten van een woninghuurovereenkomst kan tal van vragen oproepen: welke soorten huurovereenkomsten bestaan er? Welke elementen moeten in de huurovereenkomst worden vermeld? Wat is de duur van een huurovereenkomst? Hoe bepaalt men de huurprijs en de lasten? Zijn er werken aan de woning mogelijk tijdens de looptijd van de huurovereenkomst? Hoe moet men een huurgeschil oplossen?

Deze brochure wil huurders en verhuurders op al hun vragen een antwoord bieden.



Belangrijk

Het 'Vlaams Woninghuurdecreet' is voluit het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Titel 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat een reeks algemene bepalingen.

Titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing op de huurovereenkomsten voor een woning die de huurder als zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet gaat specifiek over studentenhuusvesting. Daarover leest u meer in de brochure Studentenhuusvesting.

Deze brochure behandelt enkel **titel 2** van het Vlaams Woninghuurdecreet en gaat dus enkel over huurovereenkomsten voor een woning die de huurder als hoofdverblijfplaats bestemt.

Het Vlaams Woninghuurdecreet is niet van toepassing op:

- handelshuurovereenkomsten;
- pachtcontracten;
- huurcontracten voor kantoren, tweede verblijfplaatsen, garages.

Naast de bepalingen van het Woninghuurdecreet moet men ook rekening houden met:

- sommige algemene bepalingen, die in principe van toepassing zijn op alle huurovereenkomsten (artikelen 1708 tot 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Ook deze bepalingen worden in de brochure besproken;
- bepaalde contractuele modaliteiten, tenzij ze strijdig zijn met een dwingende wetsbepaling.
- gewestelijke normen rond leefmilieu, ruimtelijke ordening en huisvesting. Deze regels komen hier verder niet aan bod.

Achteraan in deze brochure vindt u een aantal nuttige adressen voor verder advies.

INHOUDSTAFEL



I. Algemeen	8
1. Wat is een huurovereenkomst?	9
2. Op welke huurcontracten is het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing?	9
a. De huurovereenkomst moet gaan over een woning waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft	9
b. De verhuurder moet instemmen met het gebruik van de woning als hoofdverblijfplaats	9
c. Uitzonderingen	12
3. Zijn de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht?	12
4. Wat is het verschil tussen een huurovereenkomst van bepaalde duur en een huurovereenkomst van onbepaalde duur?	12
5. Medehuur	13
a. Huurovereenkomst met een gehuwd paar of wettelijk samenwonenden	13
b. Huurovereenkomst met feitelijk samenwonenden	13
6. Wat is een renovatiehuurovereenkomst?	15



II. Voor het sluiten van de huurovereenkomst	16
1. Verplichte vermelding van de huurprijs en de kosten	17
2. Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder?	17



III. Het sluiten van de huurovereenkomst	18
1. Wie kan een huurovereenkomst sluiten?	19
2. Welke vorm moet de huurovereenkomst hebben en wat moet erin staan?	19
a. Wat is het verschil tussen een schriftelijke en een mondelinge huurovereenkomst?	19
b. Moeten huurcontracten verplicht schriftelijk worden opgemaakt?	19
c. In hoeveel exemplaren moet de huurovereenkomst worden opgesteld?	19
d. Wat als er geen schriftelijke huurovereenkomst is?	20
3. De registratie van de huurovereenkomst	20
a. Wat is de registratie?	20
b. Wie moet de huurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijn en wat zijn de sancties?	20
c. Hoeveel bedraagt het registratierecht?	21

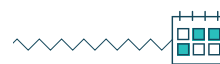
4.	De staat van de verhuurde woning	21
a.	Wat gebeurt er als de woning bij het begin van de huur niet beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen?	21
b.	Wat gebeurt er als de woning tijdens de huurovereenkomst niet meer voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen?	22
5.	De plaatsbeschrijving	22
a.	Is een plaatsbeschrijving bij het begin van de huurovereenkomst verplicht?	22
b.	Wie moet de plaatsbeschrijving opmaken?	23
c.	Wat gebeurt er als er na de plaatsbeschrijving veranderingen worden aangebracht aan de woning?	23
d.	Wat gebeurt er bij het einde van de huurovereenkomst?	23
6.	De huurprijs en de huurlasten	24
a.	Mag de huurprijs vrij worden bepaald?	24
b.	Hoe worden de kosten en lasten verdeeld?	25
c.	Hoe worden de kosten en lasten berekend?	28
7.	De huurwaarborg	29
a.	De geïndividualiseerde rekening	29
b.	Zakelijke zekerheidsstelling	30
c.	Bankwaarborg via een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling	30
d.	Borgstelling	30
e.	Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?	31
f.	Huurwaarborglening	31

IV. Tijdens de duur van de huurovereenkomst

1.	De indexatie van de huurprijs	33
a.	Wanneer mag de huurprijs geïndexeerd worden?	33
b.	Gebeurt de indexatie automatisch?	33
c.	Hoe wordt de indexatie berekend?	34
d.	Waar vindt u de indexcijfers voor de berekening van de huurindexatie?	34
2.	Mag de huurprijs worden herzien?	34
a.	De herziening op vastgelegde tijdstippen	35
b.	De herziening wegens energiebesparende maatregelen	35
3.	Wat kan de huurder doen als hij te veel heeft betaald?	36
4.	Wat kan de verhuurder doen als de huurder de huur of de huurlasten niet betaalt?	37
5.	Onderhoud en herstellingen	37
a.	Algemeen	37
b.	Wat zijn kleine herstellingen?	37
c.	Wat bij dringende herstellingen?	38



6.	Wie is aansprakelijk voor brand?	38
7.	Kan de huurder zijn huurovereenkomst overdragen?	38
8.	Mag de huurder zijn hoofdverblijfplaats onderverhuren?	39
9.	Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als de woning een nieuwe eigenaar krijgt?	40



V. Duur en einde van de huurovereenkomst

1.	De (standaard)huurovereenkomst van negen jaar	42
a.	Wat gebeurt er na die periode van negen jaar?	42
b.	Hoe kan de verhuurder de huur opzeggen tijdens de looptijd van het contract?	43
1.	Opzegging voor persoonlijk gebruik	43
2.	Grondige renovatiewerken	44
3.	Opzegging zonder reden, maar met betaling van een schadevergoeding	45
c.	Hoe kan de huurder de huurovereenkomst van negen jaar vroegtijdig beëindigen?	46
2.	De huurovereenkomst met een korte duur van drie jaar of minder	47
a.	Wat gebeurt er aan het einde van de overeenkomst van korte duur?	47
b.	Hoe kan de huurder de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig beëindigen?	47
3.	De huurovereenkomst met een duur van meer dan negen jaar	49
4.	De huurovereenkomst voor het leven	50
5.	Welke zijn de andere mogelijkheden om een huurovereenkomst te beëindigen?	50
a.	Kunnen de partijen onderling beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen?	50
b.	Wat als één van de partijen zijn plichten niet nakomt?	50
c.	Wat als het verhuurde goed tenietgaat door toeval?	50
d.	Wat als de verhuurder of de huurder overlijdt?	51
e.	Kan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst vragen wegens buitengewone omstandigheden?	52

VI. Wat bij een conflict tussen huurder en verhuurder?

1. De verzoeningsprocedure
2. Hoe verloopt de procedure voor de vrederechter?
 - a. De vrijwillige verschijning
 - b. Inleiding van een vordering door het indienen van een verzoekschrift
 - c. Inleiding van een vordering door dagvaarding
 - d. De procedure in kort geding
 - e. De uithuiszetting
3. Wat is juridische bijstand en rechtsbijstand en wanneer heeft men er recht op?
 - a. Juridische eerstelijnsbijstand
 - b. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)
 - c. Rechtsbijstand

53



54

54

54

55

55

56

57

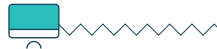
57

57

57

VII. Nuttige adressen

58



VIII. Bijlagen

1. Tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet
2. Modelformulier waarborg
3. Lijst van kleine herstellingen

60



61

80

81

I. ALGEMEEN



I. ALGEMEEN

1. Wat is een huurovereenkomst?

Er is sprake van een huurovereenkomst zodra een persoon (de verhuurder) het gebruik of het genot van een onroerend goed of een deel ervan ter beschikking stelt aan een andere persoon (de huurder) tegen betaling van een huurprijs.

2. Op welke huurcontracten is het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing?

Artikel 5, §1 Vlaams Woninghuurdecreet

De bepalingen van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet zijn van toepassing op alle huurcontracten voor een woning waar de huurder met toestemming van de verhuurder zijn hoofdverblijfplaats heeft. Deze bepalingen treden in werking op 1 januari 2019 en gelden voor alle huurovereenkomsten die vanaf die datum worden gesloten. Het Vlaams Woninghuurdecreet zal dus niet gelden voor alle eerder gesloten huurovereenkomsten, ook niet als ze pas op of na die datum in werking zijn getreden.



VOORBEELD

Het Vlaams Woninghuurdecreet geldt niet bij een huurovereenkomst die op 20 december 2018 is ondertekend, maar pas op 1 januari 2019 in werking treedt.

a. De huurovereenkomst moet gaan over een woning waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft

Het verhuurde goed of een gedeelte ervan moet een woning zijn die dient als hoofdverblijfplaats van de huurder. Dat is zo als de huurder effectief en voornamelijk in de gehuurde woning woont. Het begrip "woning" kan slaan op een onroerend goed (of een deel ervan), maar ook op een (deel van een) roerend goed, zoals een woonboot of een caravan.

Of iemand de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, is een feitelijke kwestie. De huurder moet dus niet permanent in de woning verblijven of op dat adres gedomicileerd zijn. Omgekeerd maakt een domiciliëring het goed niet automatisch tot hoofdverblijfplaats van de huurder. Het is wel een belangrijk element om vast te stellen of een huurder het onroerend goed als hoofdverblijfplaats heeft. Andere elementen zijn brieven, getuigenissen, facturen, enz.

b. De verhuurder moet instemmen met het gebruik van de woning als hoofdverblijfplaats

Het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing als de verhuurder ermee akkoord gaat dat de huurder het goed gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats.

De toestemming kan uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn:

- ofwel bepaalt de huurovereenkomst uitdrukkelijk dat het goed is bedoeld als hoofdverblijfplaats van de huurder: dan gaat het om een uitdrukkelijke toestemming;
- ofwel is er een huurovereenkomst waarin niets wordt vermeld: dan moet de huurder bewijzen dat de verhuurder wist dat de huurder van plan was het goed te gebruiken als hoofdverblijfplaats en dat hij zich er niet tegen heeft verzet (stilzwijgende toestemming).

Eens de verhuurder zijn akkoord heeft gegeven, kan hij het niet meer intrekken.

? Kan de verhuurder zich verzetten?

De verhuurder kan zich bij het sluiten van de huurovereenkomst verzetten tegen het gebruik van het verhuurde goed als hoofdverblijfplaats van de huurder.



OPGELET

Het volstaat voor de verhuurder niet om aan de toepassing van het decreet te ontsnappen door een clause in de huurovereenkomst toe te voegen die bepaalt dat: 'het goed wordt verhuurd als tweede verblijfplaats' of 'de woning is niet bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder'. Zo'n clauses zijn alleen geldig als het contract twee vermeldingen bevat waaruit duidelijk blijkt dat zowel de huurder als de verhuurder de bestemming als hoofdverblijfplaats uitsluiten.

Eerste vermelding

De clause moet verklaren waarom het goed niet mag dienen als hoofdverblijfplaats. Vaak wordt daarbij verwezen naar de natuurlijke bestemming van het goed, zoals appartementen die gelegen zijn aan de kust en per maand worden verhuurd, vakantiechalets of studentenkamers.

Tweede vermelding

De clause moet ook het adres vermelden waar de huurder dan wel zijn hoofdverblijfplaats heeft voor de duur van de huurovereenkomst. Daaruit blijkt dan duidelijk dat de huurder zijn hoofdverblijfplaats elders heeft.





I. ALGEMEEN

- 7 Wat gebeurt er als een huurder een goed huurt zonder er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen en later, in de loop van de huurovereenkomst, beslist dat toch te doen?

Artikel 5, §1, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurovereenkomst zal enkel onder titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet vallen na een schriftelijke toestemming van de verhuurder. In dat geval begint er een nieuwe huurovereenkomst te lopen op de datum waarop de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven.

VOORBEELD

Vanaf 1 maart 2019 wordt een appartement voor drie jaar verhuurd als tweede verblijfplaats. Vanaf 1 september 2020 beslist de huurder om er permanent te wonen. De verhuurder geeft zijn schriftelijke toestemming op 3 september 2020. Op die datum start dan een nieuwe huurovereenkomst, die onder de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet valt. De duur zal in principe negen jaar bedragen, tenzij de partijen een andere duur hebben bepaald, volgens de voorwaarden uit het decreet.

- 7 Wat gebeurt er wanneer een gehuurd goed, bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder, van bestemming verandert?

Artikel 5, §4 Vlaams Woninghuurdecreet

In dat geval is titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet niet meer van toepassing. De huurovereenkomst eindigt echter niet automatisch. De overeenkomst blijft geldig voor de oorspronkelijk vastgelegde duur, maar er moet alleen nog rekening worden gehouden met de algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 1708 en 1762bis) en de contractuele clausules. De verhuurder kan wel via de rechter de ontbinding van de huurovereenkomst vragen, omdat de bestemming van het goed is veranderd, terwijl die net een van de belangrijke elementen van het contract is.

VOORBEELD

Een schriftelijke huurovereenkomst voor een woning als hoofdverblijfplaats begint te lopen op 1 mei 2019. De duur is (volgens artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet) bepaald op negen jaar. Vanaf 1 januari 2020 beslist de huurder te verhuizen, maar blijft de woning huren als kantoor of praktijkruimte. Vanaf die datum zullen alleen de algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de contractuele clausules nog op de huurovereenkomst van toepassing zijn. De huurovereenkomst is niet langer onderworpen aan de bepalingen van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

c. Uitzonderingen

Artikel 5, §3 Vlaams Woninghuurdecreet

Titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet is niet van toepassing als de huurovereenkomst voor de woning ondergeschikt is aan een huurovereenkomst rond de beroepsbezigheden van de huurder. Een voorbeeld is de conciërgewoning die de werkgever aan zijn werknemer verhuurt. De huurovereenkomst valt in dat geval niet onder het Vlaams Woninghuurdecreet.

3. Zijn de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht?

Artikel 6 Vlaams Woninghuurdecreet

De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet zijn in principe van dwingend recht en moeten dus verplicht worden gevolgd, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van deze regels mag afwijken, zelfs niet als de verhuurder en huurder daarover akkoord gaan. Een dwingende regel is altijd van toepassing, zelfs als het contract een tegenovergestelde clausule bevat. In dat geval is die contractuele bepaling nietig. De rest van de huurovereenkomst blijft wel geldig.

De algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zijn normaal aanvullend, tenzij ze zelf bepalen dat ze dwingend zijn of als ze bedoeld zijn als verplichte bescherming voor één van beide partijen. Een aanvullende regel is een regel waarvan het contract wel mag afwijken. Zo'n regel geldt dus enkel voor zover het contract zelf geen andere bepalingen bevat.

4. Wat is het verschil tussen een huurovereenkomst van bepaalde duur en een huurovereenkomst van onbepaalde duur?

Een huurovereenkomst van bepaalde duur is een overeenkomst waarbij de partijen bepalen dat ze maar loopt voor een bepaalde periode. Een huurovereenkomst van onbepaalde duur is een overeenkomst waarbij de partijen geen datum hebben bepaald waarop het contract eindigt.

Onder het Vlaams Woninghuurdecreet hebben alle huurovereenkomsten een bepaalde duur:

- ofwel voor een duur die, binnen de grenzen van de wet, door de partijen is overeengekomen;
- ofwel voor de duur van het leven van de huurder, bij een levenslang contract.

De partijen zijn verplicht de exacte duur te bepalen in de huurovereenkomst. Doen ze dat niet, dan loopt de huurovereenkomst negen jaar.

5. Medehuur

a. Huurovereenkomst met een gehuwd paar of wettelijk samenwonenden

Artikel 51 Vlaams Woninghuurdecreet

Beide gehuwde of wettelijk samenwonende partners worden altijd samen beschouwd als huurder, ook als het contract maar door één van beiden is ondertekend of dateert van voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

Als het huwelijk of de wettelijke samenwoning dateert van na de ondertekening van de huurovereenkomst, en de huurovereenkomst maar door één van beide partners was gesloten, moeten ze de verhuurder op de hoogte brengen van het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

Beide huurders zijn tegenover de verhuurder “hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst”. Dat betekent dat elke partner individueel kan worden aangesproken voor het volledige bedrag van een bepaalde schuld. De partner die huurder wordt, is niet gebonden aan verplichtingen die al bestonden voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

De rechten van de huurovereenkomst worden door beide partners samen uitgeoefend. Dat betekent bijvoorbeeld dat de verhuurder de opzegging aan beide partners moet richten en dat beide partners ook samen de opzegging moeten doen.

? Wat als deze formaliteiten niet worden nageleefd?

Als slechts een van beide partners een document naar de verhuurder verstuurt, en de andere partner daar niet mee akkoord gaat, kan die de nietigheid van dat document inroepen, op voorwaarde dat de verhuurder op de hoogte was van het huwelijk of de wettelijke samenwoning. Het document zal dan geen uitwerking krijgen.

De verhuurder die het document ontvangt, heeft die mogelijkheid niet.

Als de verhuurder een opzeggingsbrief naar slechts een van beide partners verstuurt, blijft die zonder gevolg. Iedere partner kan dan stellen dat een vordering van de verhuurder onontvankelijk is, als die tenminste op de hoogte was van het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

? Wat bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning?

Als beide partners uit elkaar gaan, bepalen ze onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders melden de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet, en het tijdstip waarop, aan de verhuurder.

Als de huurders het niet eens worden, kan elk van hen naar de vrederechter gaan. Die zal dan bepalen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere partner geen huurder meer is.

Als de huurovereenkomst bij het begin door beide huurders (echtgenoten of wettelijk samenwonenden) is ondertekend, kan de verhuurder de vertrekkende huurder nog zes maanden na zijn beëindiging van de huur aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

b. Huurovereenkomst met feitelijk samenwonenden

Feitelijk samenwonenden zijn personen die met elkaar samenwonen, maar niet gehuwd of wettelijk samenwonend zijn. Dat kunnen dus feitelijke partners zijn, maar ook vrienden of familieleden die onder hetzelfde dak wonen.

Artikel 52 Vlaams Woninghuurdecreet

Gezamenlijk verzoek

De huurder(s) en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen samen

aan de verhuurder vragen dat die andere persoon ook huurder mag worden.

De verhuurder moet daar binnen drie maanden mee instemmen. Doet hij dat niet, dan kunnen de huurder(s) en die andere persoon samen aan de rechter vragen om die persoon op een door hem te bepalen tijdstip huurder te maken.

De rechter kan dat verzoek weigeren als:

- Die persoon nog niet langer dan een jaar zijn hoofdverblijfplaats in de woning heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
- De vordering kennelijk alleen bedoeld is om die persoon op korte termijn de positie van huurder te geven;
- Die persoon financieel onvoldoende in staat is om de huur te betalen;
- De bezettingsnorm in artikel 3.1, § 1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen zou worden overschreden.

De huurders zijn tegenover de verhuurder “hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst”. Dat betekent dat elke feitelijke samenwoner die huurder wordt, individueel kan worden aangesproken voor het volledige bedrag van een bepaalde schuld. Een feitelijke samenwoner die huurder wordt is wel niet gebonden aan verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd.

De rechten van de huurovereenkomst worden door beide partners samen uitgeoefend. Dat betekent bijvoorbeeld dat de verhuurder de opzegging aan beide partners moet richten en dat beide partners ook samen de opzegging moeten doen.

Voorstel van een nieuwe huurder

Een huurder die zijn huurovereenkomst heeft opgezegd, kan aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders een nieuwe huurder voorstellen.

De verhuurder en de overblijvende huurder of huurders moeten daar binnen drie maanden mee instemmen. Als ze dat niet doen, kan de huurder die zijn huur heeft opgezegd aan de vrederechter vragen om de nieuw voorgestelde huurder te aanvaarden. De rechter zal dan bepalen op welk tijdstip de kandidaat een medehuurder wordt.

De rechter kan die vraag tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen afwijzen als:

- Die persoon financieel onvoldoende in staat is zijn aandeel van de huur te betalen;
- De overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk zeggen dat ze die persoon niet kunnen aanvaarden;
- De bezettingsnorm in artikel 3.1, § 1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen, zou worden overschreden.

Zodra de nieuwe huurder is aanvaard, moet de huurder die zijn huurovereenkomst heeft opgezegd geen huurdersverplichtingen meer nakomen.

Als er geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of aanvaard, kan de verhuurder de huurder die zijn huurovereenkomst heeft opgezegd, nog zes maanden na zijn beëindiging van de huur aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

6. Wat is een renovatiehuurovereenkomst?

Artikel 13 Vlaams Woninghuurdecreet

Een renovatiehuurovereenkomst is een schriftelijke huurovereenkomst waarbij de partijen overeenkomen dat de huurder werken zal uitvoeren die normaal ten laste van de verhuurder zijn. Dat kunnen werken zijn om de woning te verbeteren of te verfraaien, of werken die dienen om de woning te laten voldoen aan de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Werken voor veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit

Als de werken bedoeld zijn om de woning te doen beantwoorden aan de elementaire kwaliteitsnormen, dan gelden de volgende vereisten:

- De geplande werken moeten precies in de huurovereenkomst vermeld staan;
- De start van de werken moet bepaald zijn binnen een redelijke termijn;
- Er mogen geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de periode waarin de werken worden uitgevoerd. Die periode mag niet korter zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werken uit te voeren.

Zolang het verhuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, mag de huurder de woning niet bewonen.

Een woning die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet omdat er bijvoorbeeld een ernstig gevaar voor co-vergiftiging is, mag dus niet worden bewoond.

Een woning die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet omdat de muren onvoldoende werden afgewerkt of omdat er enkel glas is, mag wel al worden bewoond tijdens de uitvoering van de werken. Die gebreken vormen immers geen direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid. Zodra de werken zijn afgerond, moet de huurder een conformiteitsattest aanvragen, dat bewijst dat de woning voortaan wel voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen.

? Wat moet de verhuurder doen?

De verhuurder moet een bepaalde periode, die meer dan negen jaar kan bedragen, een tegenprestatie leveren, zoals:

- de huurovereenkomst niet vervroegd opzeggen;
- geen herziening van de huurprijs vragen;
- de huurprijs verlagen of kwijtschelden.

De oplevering van de werken moet gebeuren op tegenspraak, namelijk in aanwezigheid van de huurder en de verhuurder of hun vertegenwoordigers.

II. VOOR HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST



II. VOOR HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

1. Verplichte vermelding van de huurprijs en de kosten

Artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime zin van het woord, moet elke officiële of publieke mededeling de gevraagde huurprijs en de kosten en lasten vermelden.

De geafficheerde huurprijs geldt niet als een bindend prijsaanbod.

De bevoegde gemeente kan inbreuken op die verplichting bestraffen met een administratieve boete van 50 tot 350 euro.

OPGELET

Die regel geldt niet wanneer het goed te huur wordt aangeboden als toeristische logies

2. Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder?

Gelijkekansendecreet van 10 juli 2008

Op basis van de contractvrijheid mag de verhuurder zelf kiezen aan wie hij zijn woning verhuurt. Die vrijheid is wel niet onbeperkt. Bij de keuze om wel of niet aan een bepaalde persoon te verhuren mag de verhuurder niet discrimineren. Er is sprake van discriminatie als iemand wordt benadeeld op basis van bijvoorbeeld huidskleur, handicap, geslacht, burgerlijke staat, geardeerdheid of vermogen.

Artikel 7 Vlaams Woninghuurdecreet

Om discriminatie tegen te gaan, mag de verhuurder enkel informatie vragen die noodzakelijk is voor de verhuring, zoals de identiteit, de woonplaats en het inkomen van de kandidaat-huurder.

Bij het inkomen van de kandidaat-huurder, mag de verhuurder alleen vragen naar de hoogte van het inkomen, niet naar de aard of de bron ervan (bv. een uitkering). De verhuurder mag ook nooit vragen naar de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de kandidaat-huurder.

Meer informatie over discriminatie bij private huurovereenkomsten vindt u in de brochure Discriminatie op de huurmarkt.

III.

HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST



III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

1. Wie kan een huurovereenkomst sluiten?

Elke meerderjarige persoon (dus iedereen die minstens 18 jaar of ouder is en niet onbekwaam is verklaard) en elke ontvoogde minderjarige kan een geldige huurovereenkomst sluiten.

2. Welke vorm moet de huurovereenkomst hebben en wat moet erin staan?

a. Wat is het verschil tussen een schriftelijke en een mondelinge huurovereenkomst?

Als de overeenkomst tussen verhuurder en huurder niet schriftelijk is vastgelegd, spreekt men van een mondelinge huurovereenkomst.

Als er een schriftelijk akkoord is, heeft men een geschreven huurovereenkomst.

b. Moeten huurcontracten verplicht schriftelijk worden opgemaakt?

Artikel 8, lid 1 en 2 Vlaams Woninghuurdecreet

Woninghuurovereenkomsten moeten altijd schriftelijk worden opgemaakt in een document dat de huurder en de verhuurder ondertekenen.

Het contract moet de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit van alle partijen;
 - Voor natuurlijke personen gaat het om: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld.
 - Rechtspersonen moeten de volgende gegevens vermelden:
 - Hun maatschappelijke naam;
 - Hun maatschappelijke zetel;

- Hun ondernemingsnummer, dat werd toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen. Als het ondernemingsnummer nog niet werd toegekend, moet dit later worden toegevoegd in de huurovereenkomst of in een ondertekende, aanvullende verklaring onderaan de akte;
- de begindatum van de overeenkomst;
- de exacte duur van de overeenkomst;
- de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die onder de verhuur vallen;
- het bedrag van de huur;
- de regeling over de kosten en de lasten;
- een verwijzing naar de vulgariserende toelichting.

De vulgariserende toelichting geeft de huurder en de verhuurder uitleg over een aantal belangrijke aspecten van het woninghuurrecht. Daarvoor dient deze brochure.

Als een rechtspersoon haar ondernemingsnummer niet vermeldt in de huurovereenkomst, zal zij de gevolgen moeten dragen van de niet-registratie van de huurovereenkomst (zie verder III.3).

c. In hoeveel exemplaren moet de woninghuurovereenkomst worden opgesteld?

Artikel 1325 Burgerlijk Wetboek

De huurovereenkomst moet worden opgesteld in evenveel exemplaren als er partijen zijn. Als er maar twee betrokken partijen zijn, de huurder en de verhuurder (wat meestal het geval is), moeten er dus zeker twee exemplaren van de huurovereenkomst zijn. Elke partij moet over een origineel stuk beschikken. Op elk exemplaar moet ook staan hoeveel originelen er zijn opgesteld en ondertekend.

Als er te weinig exemplaren zijn opgesteld, is de huurovereenkomst niet nietig, maar wordt ze beschouwd als een mondelinge overeenkomst.

d. Wat als er geen schriftelijke huurovereenkomst is?

Artikel 8, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de huur enkel mondeling is overeengekomen, kan zowel de huurder als de verhuurder eisen dat er een geschreven contract wordt opgemaakt, door de tegenpartij in gebreke te stellen met een aangekende brief of bij deurwaardersexploot.

Is er na acht dagen nog altijd geen (volledig) schriftelijke huurovereenkomst opgesteld, dan kan de rechter de tegenpartij verplichten om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen. Desnoods kan men zelfs aan de vrederechter vragen om te bepalen dat het vonnis de waarde heeft van een schriftelijke huurovereenkomst.

Als geen van de partijen een schriftelijke huurovereenkomst laat opstellen, is er alleen een mondelinge huurovereenkomst. Dit zal een probleem opleveren voor de verplichte registratie (zie III.3).

3. De registratie van de huurovereenkomst

a. Wat is de registratie?

Artikel 19, 3^e Wetboek Registratierechten

De huurovereenkomst en alle bijvoegsels (zoals eventuele wijzigingen en de plaatsbeschrijving) moeten verplicht worden geregistreerd. Andere bijlagen, zoals het energieprestatiecertificaat, hoeven niet mee geregistreerd te worden.

Bij de registratie van een huurcontract neemt het bevoegde kantoor Rechtszekerheid de belangrijkste gegevens uit het schriftelijke huurcontract op in een register. De registratie kan met de post of online via MyRent.

Alle informatie over de registratie staat op de website van de Federale Overheidsdienst Financiën <https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren--verhuren/registratie-huurcontract>

b. Wie moet de huurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijn en wat zijn de sancties?

Artikel 11, §1 Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 32, 5^e Wetboek Registratierechten

De verhuurder moet zorgen voor de registratie van het huurcontract en de plaatsbeschrijving. Het huurcontract moet binnen twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst worden geregistreerd. De plaatsbeschrijving kan samen met het huurcontract worden geregistreerd, maar mag ook op een later tijdstip worden aangeboden. Kosten voor een laattijdige registratie zijn ten laste van de verhuurder.

Als de verhuurder het contract niet laat registreren, kan de huurder dat ook altijd zelf doen.

Artikel 20, §1, lid 3 en artikel 21, §2, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

Zolang de huurovereenkomst na de termijn van twee maanden niet is geregistreerd, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen zonder opzeggings-termijn of opzeggingsvergoeding. De opzegging zal dan ingaan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Verder heeft een niet-geregistreerde huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder precies dezelfde waarde en dezelfde gevolgen als een geregistreerde overeenkomst.

III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

c. Hoeveel bedraagt het registratie-recht?

Artikel 161, 12° Wetboek Registratierechten

De registratie van overeenkomsten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen voor huisvesting is kosteloos.

Als het contract niet binnen de twee maanden is geregistreerd, moet de verhuurder wel een boete betalen.

4. De staat van de verhuurde woning

Artikel 12 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder moet de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud aan de huurder leveren en tijdens de duur van de overeenkomst zo onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het is bestemd. De verhuurder moet er ook voor zorgen dat, bij het sluiten van de huurovereenkomst, het goed conform is. Een woning is conform als zij geen gebreken van categorie II en III heeft. Gebreken uit categorie II of III leiden tot een ongeschikt- en/of onbewoonverklaring.

De minimale kwaliteitsnormen waaraan een gehuurde woning moet voldoen, gaan vooral over:

- De oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type woning en de functie van het woongedeelte;
- De sanitaire voorzieningen;
- De winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden;
- De ventilatie-, verluchtings- en verlichtingsmogelijkheden;
- De aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilig gebruik van elektrische apparaten;

- De gasinstallaties;
- De stabiliteit en de bouwfysica van de woning;
- De toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- De minimale energetische prestaties;
- De aanwezigheid van drinkbaar water.

De woning moet ook voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en ze moet groot genoeg zijn voor het aantal bewoners.

Als de verhuurder drie maanden voor het begin van de huurovereenkomst een conformiteitsattest voor de woning heeft gekregen, wordt vermoed dat hij het verhuurde goed in een goede staat heeft verhuurd. De huurder kan dat vermoeden wel weerleggen door aan te tonen dat er bij aanvang van de huurovereenkomst gebreken waren aan het verhuurde goed.

a. Wat als de woning al voor de verhuring niet conform is?

Een woning die niet conform is, mag niet worden verhuurd, behalve met een renovatiehuurovereenkomst (zie 1.6).

Als de verhuurder het pand toch verhuurt, kan de huurder aan de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst vragen. Als de rechter de huurovereenkomst nietig verklaart, moet de huurder de woning verlaten en zal de verhuurder alle betaalde huurgelden moeten teruggeven. Hij kan aan de rechter wel om een bezettingsvergoeding vragen, die gebaseerd wordt op de objectieve huurwaarde van het pand. Die bezettingsvergoeding is dan af te trekken van de terug te betalen huurgelden.



b. Wat als de woning tijdens de verhuring niet meer conform is?

Als het verhuurde goed tijdens de huurovereenkomst niet meer conform is door een gebrek aan onderhoud door de verhuurder, heeft de huurder twee mogelijkheden:

- ofwel vraagt hij de ontbinding van de huurovereenkomst en eventueel een schadevergoeding;
- ofwel vraagt hij de uitvoering van de nodige werken om de woning weer conform te maken. In afwachting van de uitvoering van de werken kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

5. De plaatsbeschrijving

a. Is een plaatsbeschrijving bij het begin van de huurovereenkomst verplicht?

Artikel 9, §1 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder en verhuurder zijn verplicht om op tegenspraak (in aanwezigheid van beide partijen of hun vertegenwoordigers) en voor gezamenlijke rekening een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Dat moet gebeuren terwijl de woning onbewoond is of tijdens de eerste maand van de verhuring. De plaatsbeschrijving moet bij de huurovereenkomst worden gevoegd en mee worden geregistreerd.

Als één van de partijen niet ingaat op de vraag van de tegenpartij om een plaatsbeschrijving op te maken, kan die andere partij aan de vrederechter vragen om een deskundige aan te duiden. Het verzoek aan de rechter moet worden ingediend binnen de eerste maand waarin de huurder over de woning beschikt.

III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

De plaatsbeschrijving vormt het bewijs van de staat van de woning bij het begin van de huur. Dat is belangrijk op het einde van de huur, omdat de huurder de gehuurde woning moet teruggeven in haar oorspronkelijke staat ([zie verder III.5.d](#)).

b. Wie moet de plaatsbeschrijving opmaken?

De plaatsbeschrijving kan op drie manieren worden opgemaakt:

- De huurder en de verhuurder kunnen zelf samen een plaatsbeschrijving opmaken;
- De huurder en de verhuurder kunnen samen een deskundige aanstellen (een vastgoedmakelaar, een (vastgoed)expert, een architect ...) die de plaatsbeschrijving opmaakt;
- Als beide partijen het niet eens raken over de procedure, kan de rechter een deskundige aanstellen om de plaatsbeschrijving op te maken.

In elk scenario betalen de huurder en de verhuurder de helft van de kosten. Wanneer de huurder en/of de verhuurder zich bij de opmaak van de plaatsbeschrijving afzonderlijk laat bijstaan door een deskundige, betalen ze die diensten uiteraard helemaal zelf.

De plaatsbeschrijving moet altijd voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Ze moet tegensprekelijk worden opgesteld, dat betekent in aanwezigheid van de huurder en de verhuurder of hun vertegenwoordigers;
- Ze moet gedateerd en ondertekend zijn door de huurder en de verhuurder persoonlijk of hun vertegenwoordigers (een plaatsbeschrijving opgesteld door één van de partijen of door een deskundige aangeduid door één van de partijen kan altijd worden betwist door de tegenpartij);
- Ze moet voldoende gedetailleerd zijn, en moet dus alles zo nauwkeurig mogelijk vermelden. Een clausule als 'Het goed is in goede staat en goed onderhouden en beide partijen erkennen dit' is geen plaatsbeschrijving.

c. Wat gebeurt er als er na de plaatsbeschrijving veranderingen worden aangebracht aan de woning?

Artikel 9, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Als er bij het begin van de huurovereenkomst een plaatsbeschrijving is opgesteld en de woning tijdens de huur belangrijke veranderingen ondergaat, kan elke partij eisen dat een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Dat bijvoegsel moet net als de plaatsbeschrijving worden geregistreerd ([zie III.3](#)).

Net als de plaatsbeschrijving, kan dat bijvoegsel door de partijen zelf of door een deskundige worden opgemaakt. Als de partijen het niet eens raken over het bijvoegsel, zal de vrederechter een deskundige aanstellen.

d. Wat gebeurt er bij het einde van de huurovereenkomst?

Artikel 39 Vlaams Woninghuurdecreet

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder of de huurder aan de tegenpartij vragen om opnieuw (op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening) een plaatsbeschrijving op te maken. Dat moet ten laatste gebeuren op het ogenblik waarop de verhuurder de teruggave aanvaardt van de sleutels van de woning.

Net als bij het begin van de huur kunnen beide partijen deze plaatsbeschrijving ofwel zelf opmaken of door een deskundige laten opmaken. Als één van de partijen niet ingaat op de vraag om een plaatsbeschrijving op te maken, kan de andere partij de vrederechter vragen een deskundige aan te stellen om de plaatsbeschrijving op te maken. Dat verzoek aan de rechter moet binnen een maand na het verlaten van de woning worden ingediend.

In welke staat de huurder de woning moet teruggeven, hangt ervan af of er bij het begin een plaatsbeschrijving werd opgemaakt.

- Als er bij het begin van de huurovereenkomst een gedetailleerde plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder de woning teruggeven in de oorspronkelijke staat zoals beschreven in die plaatsbeschrijving. Schade of gebreken die niet in de plaatsbeschrijving staan vermeld, moet de huurder herstellen of vergoeden, behalve als de schade een gevolg is van normale slijtage door ouderdom of overmacht, of als de huurder kan aantonen dat de verhuurder moet instaan voor de herstelling van die schade.
- Als er bij aanvang van de huurovereenkomst geen gedetailleerde plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet men aannemen dat de woning nog altijd in haar oorspronkelijke staat is zoals bij het begin van de huur. De huurder is dan niet verantwoordelijk voor mogelijke schade, behalve als de verhuurder toch kan bewijzen dat de schade door de huurder is veroorzaakt.

6. De huurprijs en de huurlasten

a. Mag de huurprijs vrij worden bepaald?

Artikel 1134 Burgerlijk Wetboek, artikel 16, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 21, §1, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

De partijen mogen de huurprijs in onderling overleg bepalen. Daarbij zijn er wel twee beperkingen:

- De verlenging van een bestaande huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gebeurt onder dezelfde voorwaarden. De huurprijs mag dus niet worden gewijzigd, al blijft indexatie wel mogelijk ([zie hierover IV.1](#)).

VOORBEELD

Als een huurovereenkomst van negen jaar door geen van beide partijen wordt beëindigd, wordt ze onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een periode van drie jaar. Het is dezelfde huurovereenkomst die verder loopt en ook de huurprijs moet dus dezelfde blijven.

- Bij opeenvolgende korte huurovereenkomsten met dezelfde huurder mag de huurprijs niet hoger liggen dan de huurprijs van de eerste overeenkomst van korte duur. Een indexatie of herziening van de huurprijs wegens energiebesparende maatregelen blijft wel mogelijk ([zie hierover IV.1 en IV.2](#)).

Als de verhuurder toch een hogere huurprijs vraagt, zal de rechter die verminderen tot de huurprijs van de eerste huurovereenkomst, rekening houdend met de mogelijke indexatie.

VOORBEELD

Bij het einde van een huurovereenkomst van een jaar beslissen de partijen schriftelijk hun contract met één of twee bijkomende jaren verder te zetten. De huurprijs van de tweede huurovereenkomst moet gelijk zijn aan de huurprijs van de eerste huurovereenkomst. Indexatie is wel mogelijk. Als een huurcontract van korte duur op het einde niet wordt opgezegd, wordt de huurovereenkomst automatisch beschouwd als een contract van negen jaar, vanaf de begindatum van het oorspronkelijke contract. Die overeenkomst loopt dus verder zonder dat de huurprijs kan worden gewijzigd.

III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

b. Hoe worden de kosten en lasten verdeeld?

Artikel 36 Vlaams Woninghuurdecreet

Naast de huurprijs krijgt de huurder vaak een aantal kosten en lasten aangerekend. Voor een groot aantal kosten en lasten ligt vast wie ze moet betalen. Die regels zijn dwingend: de partijen mogen er dus niet van afwijken.

OPGELET
Deze regel is niet van toepassing op onderhuurovereenkomsten die vanaf 1 januari 2019 zijn gesloten, als de hoofdhurovereenkomst nog voor die datum werd gesloten.

Kosten en lasten waarover niets is bepaald, zijn te verdelen volgens het volgende principe:

- De verhuurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met de zakelijke rechten op de woning;
- De huurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning.

Wie moet de onroerende voorheffing betalen?

Artikel 36, §1, lid 2 Vlaams Woninghuurdecreet

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerend goed is verplicht door de verhuurder te betalen.

De onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder wordt verminderd onder bepaalde voorwaarden, die betrekking hebben op de gezinssituatie van de huurder. Zo is er de vermindering voor grootoorlogsinvaliden, de vermindering voor een gehandicapte persoon en de vermindering voor personen ten laste.

De verhuurder die de onroerende voorheffing moet betalen, moet die vermindering vragen aan de fiscus. Het is wel de huurder die van die vermindering moet kunnen genieten omdat het zijn gezinstoestand is

die er aanleiding toe geeft. Daarom mag de huurder die vermindering van de onroerende voorheffing aftrekken van de huurprijs, zelfs als het contract dat niet toelaat. Hij meldt dat best wel vooraf aan de verhuurder.

Wie moet de kosten van huurbemiddeling betalen?

Artikel 11, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Wanneer de verhuurder een derde inschakelt om te bemiddelen bij de huurovereenkomst, zoals een vastgoedmakelaar, dan mag hij de kosten daarvan niet doorrekenen aan de huurder.

De huurder moet alleen instaan voor de kosten van de huurbemiddeling als hij daar zelf de opdracht toe heeft gegeven.

Hoe worden de andere kosten en lasten verdeeld?

Bijlage 2 Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 bij het Vlaams Woninghuurdecreet

MEERGEZINSWONINGEN	Voor huurder	Voor verhuurder
1. Verbruik water	X	
2. Verbruik stookolie/aardgas	X	
3. Verbruik elektriciteit gemeenschappelijke delen	X	
4. Kosten vuilnisinzameling (als collectief georganiseerd)	X	
5. Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	X	
6. Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen) Dit omvat o.m. het vervangen van een defecte lamp, het vervangen van batterijen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen, het herstellen van defecte sloten, het herstellen en vervangen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.	X	
7. Grote herstellingen gemeenschappelijke delen/installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		X
8. Aankoop/vervangen meters nutsvoorzieningen		X
9. Kosten voor de lift Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.		
Periodiek onderhoud	50%	50%
Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie		100%
Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties		100%

III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

MEERGEZINSWONINGEN	Voor huurder	Voor verhuurder
10. Kosten voor de syndicus Een syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in stand houden van het gebouw. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling. Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor verhuurder), zijn volledig ten laste van die partij.	34%	66%
11. Conciërge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		X
13. Beheerskosten/administratiekosten		X
14. Investerings/reservefonds		X

Kosten die niet in deze lijst staan, zijn volgens dezelfde algemene regel te betalen door de huurder of de verhuurder.

c. Hoe worden de kosten en lasten berekend?

Artikel 36, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

De kosten en lasten moeten overeenkomen met de werkelijke kosten, tenzij de partijen kiezen om een forfaitair bedrag vast te leggen.

De kosten en lasten moeten altijd los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgenomen. De huurder mag de verhuurder altijd om de bewijsstukken voor de kosten en lasten vragen. Als de verhuurder een wooneenheid in een appartementsgebouw verhuurt en het beheer hiervan door eenzelfde persoon wordt waargenomen, is het voldoende dat hij aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten bezorgt en hem de mogelijkheid geeft om de bewijzen in te zien. De inzage gebeurt op de woonplaats van de verhuurder of op het kantoor van de beheerder.

Als de partijen hebben gekozen voor een forfaitair bedrag, dan kunnen ze dat in onderling overleg aanpassen of beslissen om het bedrag voortaan te berekenen volgens de werkelijke kosten en lasten. Als de partijen het niet eens raken, kan de huurder of verhuurder altijd aan de vrederechter vragen om:

- Ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien. De rechter houdt daarbij rekening met de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en bepaalt wanneer de herziening ingaat;
- Ofwel het forfaitaire bedrag om te zetten in de werkelijke kosten en lasten. De rechter beslist tot de omzetting als dat mogelijk is en bepaalt vanaf wanneer de omzetting ingaat.





III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

7. De huurwaarborg

Artikel 37 Vlaams Woninghuurdecreet

De meeste huurcontracten bepalen dat de huurder een huurwaarborg moet stellen. De verhuurder wil zo een garantie dat hij niet met lege handen achterblijft als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

De verhuurder is niet verplicht om een huurwaarborg te eisen. Als hij dat toch doet, moet hij de volgende regels respecteren:

- De huurwaarborg mag nooit meer bedragen dan drie maanden huur;
- De huurwaarborg kan enkel worden samengesteld op één van de manieren die het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet. Het is niet toegestaan om een combinatie van waarborgen te stellen of om de waarborg samen te stellen op een andere manier die niet in het Vlaams Woninghuurdecreet is voorzien. Het is de huurder die kiest hoe hij de huurwaarborg stelt (enkel met de borgstelling moet de verhuurder akkoord gaan). De huurder kan daarbij kiezen tussen:

a. De geïndividualiseerde rekening

Artikel 36, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Men kan de waarborg plaatsen op een geblokkeerde bankrekening op naam van de huurder. De interest wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder. De verhuurder heeft een voorrecht op het actief van deze rekening, als de huurder zijn verplichtingen niet of onvoldoende nakomt.

Via een standaardformulier kan de huurder aantonen dat hij de waarborg op een geblokkeerde rekening heeft gesteld (zie bijlage 2). Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg maar die niet op een geblokkeerde rekening plaatst, moet hij aan de huurder rente betalen op

het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt. Die rente is te betalen zodra de huurder de waarborg heeft overhandigd.

De gemiddelde rentevoet van de financiële markt kunt u opvragen bij uw bankkantoor.

Daarnaast mag de huurder de overhandigde waarborg die niet op een geblokkeerde rekening is geplaatst, beschouwen als al betaalde huurgelden. Hij moet dan wel zelf het bedrag van de waarborg op een geblokkeerde rekening op zijn naam zetten.

VOORBEELD

De huurprijs van een woning bedraagt 550 euro per maand en de huurder overhandigt de waarborg van drie maanden huur, 1650 euro, cash aan de verhuurder. Als de huurder er na twee jaar achter komt dat de verhuurder dat bedrag niet op een geblokkeerde rekening heeft gezet, mag hij de betaalde som als een voorschot op de huurgelden beschouwen. Hij moet dan eerst berekenen welke rente zijn waarborg van 1650 euro intussen heeft opgeleverd. Als dat bijvoorbeeld 10 euro is, moet hij 1660 euro op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening plaatsen. Daarna zal hij de verhuurder meedelen dat hij dat bedrag zal aftrekken van de eerstkomende huurprijsbetalingen. Als de huurprijs inmiddels tweemaal is geïndexeerd en nu 560 euro per maand bedraagt, zal hij de eerste twee maanden (1120 euro) geen huurprijs moeten betalen. Voor de derde maand zal hij nog een huurprijs van 20 euro moeten betalen (= 560 – 540 euro). Vanaf de vierde maand betaalt de huurder dan opnieuw de volledige huurprijs van 560 euro.

b. Zakelijke zekerheidsstelling

De huurder kan een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op zijn naam stellen. Dat kan bijvoorbeeld een kapitalisatiebon of een obligatie zijn. De interest wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder. De verhuurder heeft een voorrecht op het actief van deze rekening, als de huurder zijn verplichtingen niet of onvoldoende nakomt.

Via een standaardformulier kan hij aan de verhuurder aantonen dat hij de waarborg heeft gesteld (zie bijlage 2).

c. Bankwaarborg via een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling

Huurders die moeilijkheden hebben om de huurwaarborg te betalen, kunnen terecht bij het OCMW dat een verzoek zal indienen bij een financiële instelling.

De huurder kan via een standaardformulier aan de verhuurder aantonen dat hij de waarborg heeft gesteld (zie bijlage 2).

d. Borgstelling

De huurder kan ook vragen dat iemand anders zich borg stelt voor zijn huurdersverplichtingen. Dat kan alleen als de verhuurder ermee akkoord gaat. De borg moet instaan voor alle plichten van de huurder, zoals het betalen van huurschade en huurachterstand.

De borgstelling geldt niet alleen voor de looptijd van de huurovereenkomst, maar ook bij verlenging van de huurovereenkomst of bij omzetting naar een huurovereenkomst van negen jaar. Bij een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde huurder en verhuurder blijft de borgstelling niet doorlopen.

III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

e. Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?

Als de huurder al zijn verplichtingen is nagekomen, krijgt hij bij het einde van de huurovereenkomst de waarborg en de interesten terug. Als de huurwaarborg in de vorm van een persoonlijke borgstelling is gesteld, loopt die borgstelling af.

Als er schade of huurachterstallen zijn, kan de verhuurder een beroep doen op de huurwaarborg om zijn financieel verlies te compenseren.

De financiële instelling mag de waarborg pas terugbetalen op voorlegging van:

- Ofwel een schriftelijk akkoord van de huurder en de verhuurder dat na het einde van de huurovereenkomst is opgemaakt. Dat kan een brief zijn of een speciaal formulier (te verkrijgen bij de bankinstelling) dat door beide partijen is ondertekend;
- Ofwel een kopie van een rechterlijke beslissing waarin is bepaald aan wie de waarborg toekomt.

! OPGELET

Het recht van de verhuurder om via de rechtbank de vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel te vragen, verjaart na een jaar vanaf de beëindiging van de huurovereenkomst. Dat betekent dat, als de verhuurder meent dat hij recht heeft op (een deel van) de huurwaarborg omdat er bijvoorbeeld schade is aan het verhuurde pand, hij binnen het jaar na het einde van de huurovereenkomst naar de rechter moet stappen.

f. Huurwaarborglening

Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening van 7 december 2018

Huurders die moeilijkheden hebben om een waarborg van drie maanden huur te betalen kunnen terecht bij het Vlaams Woningfonds voor een renteloze huurwaarborglening.

Het bedrag van de huurwaarborglening is beperkt tot 1.800 euro, maar kan worden verhoogd op basis van het aantal personen ten laste of van de gemeente of stad waar de gehuurde woning ligt. De lening moet normaal binnen twee jaar worden terugbetaald, maar in uitzonderlijke gevallen kan deze termijn met zes maanden worden verlengd.

De huurder moet niet wachten tot hij een geschikte woning heeft gevonden om een aanvraag bij het Vlaams Woningfonds in te dienen. Als hij zeker wil weten of hij voor zo'n lening in aanmerking komt, dan kan hij vooraf een principiële toelating aanvragen die drie maanden geldig blijft.

U vindt meer informatie over de huurwaarborglening op de website van het Vlaams Woningfonds (www.vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening).

IV. TIJDENS DE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST



IV. TIJDENS DE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

1. De indexatie van de huurprijs

Artikel 34 Vlaams Woninghuurdecreet

De indexatie is de periodieke aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud.

a. Wanneer mag de huurprijs geïndexeerd worden?

Bij een schriftelijke huurovereenkomst mag de huurprijs éénmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud. Dat kan altijd, behalve als de huurovereenkomst die mogelijkheid uitsluit.

b. Gebeurt de indexatie automatisch?

De indexatie van de huurprijs gebeurt niet automatisch, maar moet door de belanghebbende partij (meestal de verhuurder) schriftelijk worden gevraagd. De aanpassing van de huurprijs kan ten hoogste drie maanden terugwerken vanaf de vraag tot indexatie. Voor de maand waarin de vraag werd gesteld, is de indexatie te betalen.

VOORBEELD

Een huurovereenkomst werd gesloten op 16 september 2019 en treedt in werking op 1 oktober 2019. De huurprijs kan ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding, dus vanaf 1 oktober 2020, geïndexeerd worden, maar de belanghebbende partij moet dat altijd vragen. Dat mag ook altijd later, maar dan geldt de indexaanpassing wel maar tot drie maanden terug. Als bijvoorbeeld pas op 12 februari 2021 de indexatie wordt gevraagd, zal die dus hoogstens terugwerken voor de maanden november, december en januari.

De verjaring

Artikel 2273, lid 1 Burgerlijk Wetboek

Verjaring betekent dat iemand na een bepaalde periode niet meer verplicht kan worden om zijn schuld te voldoen. Zodra de verjaring intreedt, zal een huurder bijvoorbeeld niet langer gehouden zijn om het bedrag van de indexatie te betalen.

Het recht van de verhuurder om de betaling van de indexatie te eisen verjaart na een jaar, te rekenen vanaf de verzending van de vraag om indexatie. Zodra de verhuurder het verzoek om indexatie heeft verstuurd, heeft hij dus maar een jaar tijd om voor de rechter de betaling van het bedrag van de indexatie te eisen.

VOORBEELD

Op 15 april 2019 wordt een huurovereenkomst gesloten, die op 1 mei 2019 in werking zal treden. Vanaf 1 mei 2020 mag de verhuurder met een schriftelijk verzoek de huurprijs indexeren. Als hij wacht tot 20 september 2020 om de indexatie te eisen, moet de huurder pas vanaf dan de geïndexeerde huurprijs betalen, plus voor de drie voorafgaande maanden (juni, juli en augustus). De huurder is verplicht om de indexatie te betalen vanaf het verzoek van de verhuurder. Op die datum begint ook de verjaring van de rechtsovereenkomst van de verhuurder te lopen. Als de huurder de indexatie niet betaalt, moet de verhuurder ten laatste voor 20 september 2021 zijn vordering voor de rechter instellen.

c. Hoe wordt de indexatie berekend?

De huurprijs wordt aangepast aan de kosten van het levensonderhoud op basis van het gezondheidsindexcijfer. Dat gebeurt met de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

- De basishuurprijs is de huurprijs die is bepaald in de huurovereenkomst, zonder de kosten en lasten.
- Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (dat is dus niet noodzakelijk de maand waarin de huurovereenkomst werd gesloten: een huurovereenkomst kan bijvoorbeeld pas starten drie maanden nadat ze is gesloten).
- Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst in werking is getreden.

VOORBEELD

Een huurovereenkomst werd gesloten in augustus 2019 en trad in werking op 1 oktober 2019, met een huurprijs van 650 euro. Tot op het einde van de overeenkomst:

- zal de basisprijs 650 euro bedragen;
- zal het aanvangsindexcijfer dat van september 2019 zijn;
- zal het nieuwe indexcijfer dat van de maand september zijn.

Nadat de huurprijs is herzien, wordt de herziene huurprijs de nieuwe basishuurprijs. Het aanvangsindexcijfer zal dan ook dit zijn van de maand voorafgaand aan de maand waarin de huurprijs werd herzien.

VOORBEELD

Op 15 februari 2019 sluiten de partijen een huurovereenkomst met een huurprijs van 500 euro. De huurovereenkomst gaat in op 1 maart 2019. In augustus 2021 wordt de huurprijs herzien en bedraagt de nieuwe huurprijs 600 euro. De basishuurprijs is vanaf nu 600 euro en het aanvangsindexcijfer wordt dat van de maand juli 2021.

d. Waar vindt u de indexcijfers voor de berekening van de huurindexatie?

De FOD Economie berekent maandelijks de gezondheidsindex. Het meest recente gezondheidsindexcijfer vindt u altijd op de website: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijs-index/gezondheidsindex>

U kunt de indexatie ook zelf berekenen met de Huurcalculator: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/huurindexatie>

2. Mag de huurprijs worden herzien?

Artikel 35 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurprijs ligt in principe vast voor de hele duur van de huurovereenkomst (afgezien van de indexatie). Partijen mogen wel onder bepaalde voorwaarden de huurprijs verhogen of verlagen. Een herziening kan ofwel op vastgelegde tijdstippen, ofwel op elk moment wegens de uitvoering van energiebesparende maatregelen.

OPGELET

Bij huurcontracten voor het leven van de huurder mogen de partijen in het contract bepalen dat ze afzien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien op vastgelegde tijdstippen.

OPGELET

Bij huurovereenkomsten van korte duur is enkel een herziening wegens energiebesparende maatregelen mogelijk.

IV. TIJDENS DE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

a. De herziening op vastgelegde tijdstippen

Bij het einde van elke driejarige periode kunnen beide partijen een herziening van de huurprijs vragen. Om geldig te zijn moet die aanvraag gebeuren tussen de negende en de zesde maand voor het einde van die periode.

VOORBEELD

Als de huurovereenkomst in werking trad op 1 juni 2019 kan elke partij een herziening van de huurprijs vragen tussen 1 september 2021 en 30 november 2021.

Na het verzoek zijn er twee mogelijkheden:

- ofwel worden de partijen het eens over het principe en het bedrag van de herziening;
- ofwel gaan de partijen niet akkoord. De vragen-de partij kan dan naar de vrederechter gaan, maar moet het verzoekschrift indienen tussen de zesde en de derde maand voor het einde van die driejarige periode.

De rechter kan de herziening toestaan in twee gevallen:

Eerste geval:

De rechter kan de huurprijs herzien (dus verhogen of verlagen), als de vragende partij bewijst dat de normale huurwaarde van het goed door nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de huidige huurprijs.

VOORBEELD

De huidige huurprijs bedraagt 600 euro. Als de verhuurder de huurprijs wil verhogen, moet hij aantonen dat de woning een normale huurwaarde heeft van minimaal 720 euro. De huurder die een vermindering vraagt, moet op zijn beurt bewijzen dat de normale huurwaarde maar 480 euro bedraagt.

Tweede geval:

De rechter kan de verhuurder een verhoging toestaan als die kan bewijzen dat de normale huurwaarde van de woning ten minste met 10%

is gestegen door werken die op zijn kosten in de woning zijn uitgevoerd.

Verplichte werken om de woning conform te maken met de minimale kwaliteitsnormen komen daarbij niet in aanmerking.

Als de vragende partij een verschil van 10 of 20% aantoont, is de rechter niet verplicht om precies die aanpassing toe te kennen. De rechter oordeelt naar billijkheid. Hij kan bijvoorbeeld een waardestijging van 25% vaststellen en maar een verhoging van 15% toekennen.

De herziene huurprijs geldt pas vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode. De oude huurprijs blijft wel gelden zolang de beslissing niet definitief is.

b. De herziening wegens energiebesparende maatregelen

De partijen mogen op elk moment overeenkomen om de huurprijs te herzien omdat aan het goed investeringen werden gedaan om de energieprestatie van het goed te verbeteren.

Na het verzoek zijn er twee mogelijkheden:

- Ofwel worden de partijen het eens over het principe en het bedrag van de herziening;
- Ofwel gaan de partijen niet akkoord. De verhuurder kan dan naar de vrederechter gaan. De rechter zal de herziening alleen toestaan als de normale huurwaarde van het goed door de investeringen 10% hoger ligt dan de huurprijs die op het moment van de aanvraag geldt. De rechter oordeelt ook hier naar billijkheid of hij de aangetoonde waardestijging volledig toekent.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de werken volledig zijn uitgevoerd.

Investeringen die de verhuurder heeft gedaan om de woning conform te maken met de minimale kwaliteitsnormen (zoals dakisolatie of dubbel glas) komen niet in aanmerking.



3. Wat kan de huurder doen als hij te veel heeft betaald?

Artikel 1728quater Burgerlijk Wetboek en artikel 2273, lid 2 Burgerlijk Wetboek

Het kan soms gebeuren dat de huurder bedragen betaalt die te hoog zijn of die hij zelfs helemaal niet moest betalen. In dat geval mag hij van de verhuurder terugvorderen wat hij te veel heeft betaald. Daarvoor stuurt hij de verhuurder best een aangetekende brief. Als de verhuurder daar niet op ingaat, kan de huurder een terugbetaling vragen via de vrederechter.

! OPGELET

- De huurder kan enkel sommen terugvorderen die hij in de vijf jaar voor de verzending van de aangetekende brief heeft betaald.
- Na de verzending van de aangetekende brief heeft de huurder nog een jaar tijd om de terugbetaling te eisen via de rechter. Het recht van de huurder om de teruggave te eisen verjaart namelijk na een jaar te rekenen vanaf het versturen van de aangetekende brief.

VOORBEELD

Een huurder blijkt al sinds 1 mei 2019 elke maand 40 euro te veel te betalen, maar merkt dat pas in november 2024. Op 5 december 2024 stuurt hij de verhuurder een aangetekende brief om het te veel betaalde terug te vragen. De huurder kan enkel terugbetaling vragen van bedragen die hij betaalde in de vijf jaar voor het verzenden van de aangetekende brief, dus vanaf 4 december 2019. Als de verhuurder de te veel betaalde bedragen niet teruggeeft, kan de huurder naar de rechter stappen. Daarvoor heeft hij maar een jaar de tijd, dus dat moet hij doen voor 5 december 2025.

4. Wat kan de verhuurder doen als de huurder de huur of de huurlasten niet betaalt?

Artikel 1762bis Burgerlijk Wetboek en artikel 1244 Burgerlijk Wetboek

Het niet betalen van de huurprijs of de huurlasten geeft de verhuurder niet het recht om de huurder zelf uit de woning te zetten of om het contract stop te zetten.

Als de huurder de huur of huurlasten niet betaalt, stuurt de verhuurder best een aangetekende brief met de vraag om te betalen. Als de huurder niet reageert, kan de verhuurder naar de vrederechter gaan om de betaling te vorderen van de achterstallige huur of huurlasten. De verhuurder kan daarbij ook de ontbinding van de huurovereenkomst en de uitzetting van de huurder uit de woning vragen. Hij kan ook altijd een schadevergoeding en interesten eisen.

De rechter zal beslissen, maar kan in bepaalde omstandigheden de huurder uitstel van betaling verlenen. Een zware sanctie als de ontbinding van de huur of de uitzetting van de huurder spreekt de rechter meestal pas uit na herhaalde of aanhoudende, ernstige tekortkomingen vanwege de huurder.

Artikel 2277 Burgerlijk Wetboek

Bij achterstallige betalingen door de huurder geldt een verjaringstermijn van vijf jaar. De verhuurder kan dus geen achterstallige huur of kosten meer opeisen vijf jaar na de datum waarop de huurder dat bedrag moest betalen.

Er is een uitzondering voor kosten en lasten die op een langere termijn dan een jaar te betalen zijn. Dan geldt een verjaringstermijn van tien jaar.

5. Onderhoud en herstellingen

a. Algemeen

Artikel 25, 26 en 28 Vlaams Woninghuurdecreet

Normaal zijn alle herstellingen ten laste van de verhuurder, behalve:

- kleine herstellingen;
- herstellingen die nodig zijn door het verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de huurder;
- herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen (tenzij die kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen).

Het onderhoud en reinigen van de woning is altijd ten laste van de huurder. Herstellingen van slijtage door ouderdom of schade door overmacht zijn altijd voor rekening van de verhuurder.

De partijen kunnen de herstellingsplicht van de huurder beperken of uitsluiten. Het omgekeerde (het uitbreiden van de herstellingsplicht van de huurder) is niet mogelijk.

b. Wat zijn kleine herstellingen?

Bijlage 1 Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 bij het Vlaams Woninghuurdecreet

De Vlaamse Regering heeft een lijst van kleine herstellingen en onderhoudswerken opgesteld. Die lijst is niet-limitatief; ze geeft dus geen volledig overzicht van alle mogelijke gevallen.

De lijst bevat zaken als:

- Het gras maaien;
- Gebroken glas vervangen;
- Verloren sleutels vervangen;
- Kapotte stopcontacten en schakelaars herstellen of vervangen;
- De verwarmingsketels, zonneboilers, ventilatiesystemen of beveiligingssystemen periodiek laten nakijken.

(Zie bijlage 3)

c. Wat bij dringende herstellingen?

Artikel 27 Vlaams Woninghuurdecreet

Normaal kan de verhuurder geen herstellingen uitvoeren aan het verhuurde goed zonder de toestemming van de huurder. Die heeft immers recht op ongestoord genot van de woning. Als de woning tijdens de huur dringende herstellingen nodig heeft die niet kunnen wachten tot na het einde van de huur, moet de huurder die toestaan, ook als ze voor ongemakken zorgen en zelfs als daardoor tijdens de werken een deel van de woning onbruikbaar is.

Als de herstellingen meer dan 30 dagen duren, zal de huurprijs verminderd worden evenredig met de duur en de grootte van het ongemak.

Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de overeenkomst laten ontbinden.

6. Wie is aansprakelijk voor brand?

Artikel 29 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan, bijvoorbeeld door de slechte staat van de elektriciteitsinstallatie. Dat vermoeden van aansprakelijkheid geldt enkel voor de brandschade aan het verhuurde goed zelf. Buren die ook schade hebben geleden, zullen dus een fout van de huurder moeten aantonen om een schadevergoeding te kunnen krijgen.

De huurder en de verhuurder zijn daarom allebei verplicht om een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten.

7. Kan de huurder zijn huurovereenkomst overdragen?

Artikel 31 Vlaams Woninghuurdecreet

De overdracht van de huurovereenkomst betekent dat de huurder de rechten en verplichtingen van de huurovereenkomst overdraagt aan iemand anders. De huurder mag zijn huurovereenkomst alleen overdragen als de verhuurder vooraf schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven. De huurder die het goed verlaat, moet dan de toekomstige verplichtingen niet langer nakomen, tenzij de overeenkomst tot overdracht dat zo bepaalt. In dat geval kan de verhuurder zich nog altijd tot de oude huurder wenden, als de nieuwe huurder bijvoorbeeld zijn huur niet betaalt.

Als de huurder de huurovereenkomst overdraagt zonder toestemming van de verhuurder, is hij aansprakelijk voor alle nadelige gevolgen en riskeert hij bijvoorbeeld schadevergoeding en interesten te moeten betalen aan de overnemer (de nieuwe huurder) en aan de verhuurder, als die daardoor nadeel zouden hebben geleden.

8. Mag de huurder zijn hoofdverblijfplaats onderverhuren?

Artikel 32 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder mag de woning die dient als hoofdverblijfplaats niet volledig onderverhuren. Hij mag wel een gedeelte van de woning onderverhuren, als de verhuurder daarmee akkoord gaat en op voorwaarde dat hij zelf in het andere deel blijft wonen.

Als de onderhuurder het deel bestemt als zijn hoofdverblijfplaats (en ook de andere toepassingsvoorwaarden zijn voldaan), zijn tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder de bepalingen over de woninghuurovereenkomsten van toepassing.

Daarbij gelden de volgende regels:

- De duur van de onderverhuring kan nooit langer zijn dat de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst;
- De huurder moet de onderhuurder vooraf op de hoogte brengen van zijn status en zijn rechten als onderhuurder.

? Wat als de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd?

Als de verhuurder de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet de hoofdhuurder ten laatste de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging daarvan een afschrift betekenen aan de onderhuurder en hem meedelen dat de onderverhuring op dezelfde dag zal eindigen als de hoofdhurovereenkomst.

Als de huurder de hoofdhurovereenkomst vroegtijdig beëindigt, moet hij

- een afschrift van de opzegging aan de onderhuurder bezorgen;
- hem een opzeggingstermijn van drie maanden toekennen.

Als de hoofdhurovereenkomst wordt opgezegd in de eerste driejarige periode, heeft de onderhuurder recht op een vergoeding van:

- Drie maanden huur als de onderhuurovereenkomst eindigt tijdens het eerste jaar;
- Twee maanden huur als de onderhuurovereenkomst eindigt tijdens het tweede jaar;
- Een maand huur als de onderhuurovereenkomst eindigt tijdens het derde jaar.

Als de onderverhuring eindigt door de opzegging door de verhuurder of de hoofdhuurder van de hoofdhurovereenkomst, kan de onderhuurder geen verlenging vragen wegens buitengewone omstandigheden ([zie verder V5.e](#)).

Uitzonderingen

Voor instanties met een sociaal oogmerk die willen onderverhuren aan mensen in woonnood is er een uitzondering. Zij kunnen een woning die ze huren onder bepaalde voorwaarden volledig onderverhuren. Die regel geldt uitsluitend voor gemeenten, een autonoom gemeentebedrijf, een OCMW, een welzijnsvereniging, een VZW of een instelling van openbaar nut, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en een vennootschap met een sociaal oogmerk.



9. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als de woning een nieuwe eigenaar krijgt?

Artikel 38 Vlaams Woninghuurdecreet

Wanneer de verhuurde woning (meestal door een verkoop) van eigenaar verandert, moet de nieuwe eigenaar de bestaande huurovereenkomst respecteren. Hij neemt als nieuwe verhuurder alle rechten en plichten van de oude verhuurder over, zelfs als de huurovereenkomst zou bepalen dat de huurder uit de woning kan worden gezet in geval van vreemding. Zo'n bepaling is dan ook nietig. Voor de nieuwe eigenaar gelden dezelfde opzegvoorwaarden als voor de vorige verhuurder. ([zie V1.b](#))

De verhuurder moet voor het sluiten van de overeenkomst tot overdracht van de woning de kandidaat-overnemer op de hoogte brengen van de verhuur van het goed en van het type huurovereenkomst. De inhoud van de huurovereenkomst moet ook worden overgenomen in de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht.

V. DUUR EN EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST



De huurovereenkomst bedraagt standaard negen jaar.

Hierop bestaan drie uitzonderingen:

- De huurovereenkomst van korte duur (drie jaar of minder);
- De huurovereenkomst van meer dan negen jaar;
- De levenslange huurovereenkomst (gesloten voor het leven van de huurder).

1. De (standaard)huurovereenkomst van negen jaar

Artikel 16, lid 1 Vlaams Woninghuurdecreet

Woninghuurovereenkomsten worden normaal gesloten voor een duur van negen jaar, ook als

- De huurovereenkomst geen termijn vermeldt;
- De huurovereenkomst is gesloten voor een bepaalde duur tussen drie en negen jaar.

VOORBEELD

Een woninghuurovereenkomst voor zes jaar is geldig, maar wordt automatisch beschouwd als een huurovereenkomst van negen jaar.

De termijn van negen jaar begint te lopen op de datum die is bepaald in de schriftelijke huurovereenkomst.

De huurovereenkomst duurt geen negen jaar wanneer:

- een overeenkomst gesloten wordt voor een duur van drie jaar of minder;

VOORBEELD

Een overeenkomst gesloten voor twee jaar is geldig.

- een overeenkomst wordt gesloten voor meer dan negen jaar of voor het leven van de huurder.

VOORBEELD

Een overeenkomst van 14 jaar is geldig.

a. Wat gebeurt er na die periode van negen jaar?

Artikel 16, lid 2 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurovereenkomst van negen jaar eindigt als één van de partijen de overeenkomst voor de vervaldag opzegt. De verhuurder moet daarbij rekening houden met een opzeggingstermijn van zes maanden. Voor de huurder bedraagt de opzeggingstermijn maar drie maanden.

VOORBEELD

Een overeenkomst wordt gesloten op 15 mei 2019 en begint te lopen op 1 juni 2019. De huurovereenkomst duurt negen jaar, dus tot 31 mei 2028. Minstens zes maanden eerder, dus ten laatste op 30 november 2027, moet de verhuurder laten weten dat hij op de einddatum de overeenkomst wil stopzetten, zodat het contract eindigt op 31 mei 2028.

Artikel 16, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

Als geen van beide partijen de huurovereenkomst beëindigt, wordt ze onder dezelfde voorwaarden telkens verlengd voor een periode van drie jaar. De verhuurder kan dan bij het einde van de driejarige verlenging, de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder een opzeggingsvergoeding te betalen. De huurder moet rekening houden met een opzeggingstermijn van drie maanden. Ook hij moet geen opzeggingsvergoeding betalen.

V. DUUR EN EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

VOORBEELD

Een overeenkomst wordt gesloten op 15 mei 2019 en begint te lopen op 1 juni 2019. De huurovereenkomst duurt negen jaar, dus tot 31 mei 2028. Als de verhuurder niet minstens zes maanden voor het einde, dus ten laatste op 30 november 2027, de huurovereenkomst heeft opgezegd, wordt ze automatisch verlengd met drie jaar, dus van 1 juni 2028 tot en met 31 mei 2031. De verhuurder kan die verlengde huurovereenkomst opzeggen minstens zes maanden voor het einde, dus ten laatste tegen 30 november 2030.

b. Hoe kan de verhuurder de huur opzeggen tijdens de looptijd van het contract?

De verhuurder kan onder bepaalde voorwaarden de huurovereenkomst ook vroegtijdig beëindigen.

1. Opzegging voor persoonlijk gebruik

Art. 17 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder kan op elk moment de huurovereenkomst beëindigen om de woning zelf te betrekken of door familieleden te laten betrekken, op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteert. Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt om een familielid in de verhuurde woning te laten wonen, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar van de huurovereenkomst.

Om geldig te zijn moet de opzegging de identiteit vermelden van de persoon die de gehuurde woning zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder aantonen.

Het kan gaan om:

- de verhuurder zelf;
- zijn/haar echtgenoot(e) of wettelijk samenwonende partner;
- zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgenoot(e) of wettelijk samenwonende partner;

- zijn/haar bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en die van zijn/haar echtgenoot(e) of wettelijk samenwonende partner;
- zijn/haar broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en die van de echtgenoot(e) of wettelijk samenwonende partner.

De huurder kan de verhuurder een bewijs van verwantschap vragen. De verhuurder moet dat bewijs geven binnen de twee maanden. Als de verhuurder dat bewijs niet of te laat levert, dan kan de huurder aan de vrederechter vragen om de opzegging nietig te verklaren. Hij moet dat verzoek indienen binnen twee maanden voor het einde van de opzeggingstermijn.

? Wat gebeurt er als de opzegging niet gemotiveerd is?

De opzegging is nietig. De verhuurder moet een nieuwe opzegging betrekken volgens de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet. De termijn begint te lopen zodra de huurder de nieuwe opzegging heeft ontvangen.

? Wanneer moet de woning worden betrokken?

De verhuurder of het familielid voor wie de huurovereenkomst werd opgezegd, moet de woning betrekken binnen het jaar na het einde van de opzegging door de verhuurder of na de latere teruggave door de huurder en moet de woning ook minstens twee jaar doorlopend bewonen.

Als de verhuurder die voorwaarden niet naleeft, heeft de huurder recht op een vergoeding van achttien maanden huur, tenzij de verhuurder "een buitengewone omstandigheid" kan inroepen.

? Wat is een 'buitengewone omstandigheid'? Dat moet zijn:

- een belangrijk motief waardoor de verhuurder zijn plannen niet kan uitvoeren;
- een omstandigheid buiten zijn wil;
- een omstandigheid die niet te voorzien was op het moment van de opzegging.

VOORBEELD

Een buitengewone omstandigheid is er als de zoon die het betrokken goed zou gaan bewonen een ernstige ziekte krijgt waardoor hij niet alleen kan gaan wonen; of bij een verzoening van de dochter die het betrokken goed zou gaan bewonen, met haar (gewezen) echtgenoot, of bij een onvoorziene overplaatsing naar het buitenland van de verhuurder of zijn familielid na de opzegging.

? Hoe kan de huurder de naleving van die voorwaarden nagaan?

De huurder mag altijd per aangetekend schrijven een bewijs vragen van domiciliëring en effectieve bewoning door de verhuurder of het familielid dat in de opzegging als bewoner staat vermeld. Als de huurder geen antwoord krijgt, kan hij naar de vrederechter gaan.

! OPGELET

De partijen mogen deze opzeggingsmogelijkheid in de huurovereenkomst uitsluiten of beperken. De huurovereenkomst kan bijvoorbeeld bepalen dat de verhuurder de huur niet mag opzeggen tijdens de eerste drie jaar van het contract of dat hij niet mag opzeggen voor de bewoning door familieleden.

2. Grondige renovatiewerken

Artikel 18 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder mag de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen om de woning te verbouwen, herop te bouwen of te renoveren, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Bij een opzegging in de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar.

Deze opzeggingsmogelijkheid bestaat alleen als:

- de geplande werken aan de woning overeenstemmen met de decretale en verordeningsoepelingen over de ruimtelijke ordening;
- de werken zullen gebeuren aan het gedeelte van de woning dat de huurder bewoont. Alle andere werken die de woning van de huurder niet onbewoonbaar maken zoals werken aan de gevel, de zolder, de tuin, een andere verdieping komen niet in aanmerking en zijn dus geen reden tot opzegging.
- de kosten van de werken meer bedragen dan drie jaar huurprijs. Die voorwaarde wordt versoepeld als het gebouw waarin de woning ligt, bestaat uit verschillende woningen van dezelfde verhuurder, die ze allemaal zal verbouwen. In dat geval moeten de totale kosten van die werken meer bedragen dan twee jaar huurprijs van alle woningen.

Bij de opzegging moet de verhuurder aan de huurder de volgende documenten bezorgen:

- de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, als de werken zo'n vergunning vereisen;
- een gedetailleerd bestek of een beschrijving van de werken met een gedetailleerde raming van de kosten of een aannemingsovereenkomst.

? Wat als de opzegging niet voldoet aan de wettelijke voorwaarden?

De opzegging is nietig. De verhuurder moet een nieuwe opzegging betekenen volgens de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet.

? Wanneer moeten de werken gebeuren?

De werken moeten beginnen binnen zes maanden en eindigen binnen vierentwintig maanden na het einde van de opzeggingstermijn of, na de latere teruggave van het goed door de huurder. Na het einde van de werken moet de verhuurder een conformiteitsattest aanvragen.

Als de werken niet binnen die termijn zijn uitgevoerd, heeft de huurder recht op een vergoeding van achttien maanden huur, behalve bij "buitengewone omstandigheden" (zie eerder, bij opzegging voor persoonlijk gebruik).

De huurder mag aan de verhuurder documenten vragen (facturen, foto's, ...) die bewijzen dat de voorziene werken zijn uitgevoerd binnen de wettelijke voorwaarden en termijnen. De verhuurder moet die documenten kosteloos aan de huurder bezorgen.

! OPGELET

De partijen kunnen deze opzeggingsmogelijkheid in de huurovereenkomst uitsluiten of beperken. Ze kunnen bijvoorbeeld overeenkomen dat de verhuurder alleen mag opzeggen bij het einde van een driejarige periode.

3. Opzegging zonder reden, maar met betaling van een schadevergoeding

Artikel 19 Vlaams Woninghuurdecreet

Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst zonder reden beëindigen met een opzeggings-termijn van zes maanden, als hij de huurder een opzeggingsvergoeding betaalt.

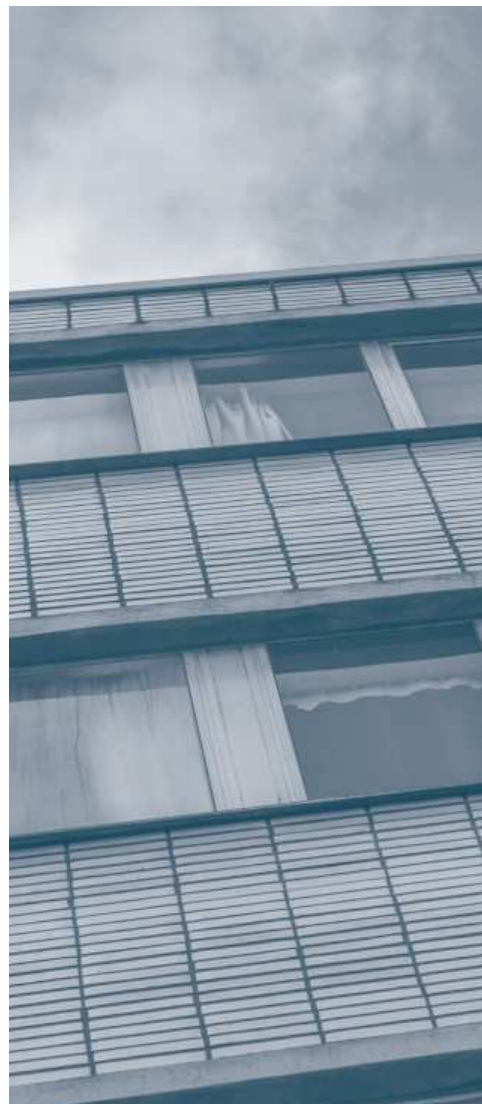
Die opzeggingsvergoeding bedraagt:

- negen maanden huur, als de huurovereenkomst eindigt bij het einde van de eerste driejarige periode;
- zes maanden huur, als de huurovereenkomst eindigt bij het einde van de tweede driejarige periode.

De opzeggingsvergoeding is nog niet te betalen op het ogenblik van de opzegging, maar pas bij het einde van de huur.

! OPGELET

Deze opzeggingsmogelijkheid is niet van dwingend recht en kan dus door de huurovereenkomst worden uitgesloten of beperkt (bv. in de tijd).



c. Hoe kan de huurder de huurovereenkomst van negen jaar vroegtijdig beëindigen?

Artikel 20 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder mag de huurovereenkomst op elk moment beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden. De huurder moet daarvoor nooit een reden opgeven.

Als de huurder tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst de huur beëindigt, moet hij wel aan de verhuurder een opzeggingsvergoeding betalen van:

- drie maanden huur als de huur eindigt in het eerste jaar;
- twee maanden huur als de huur eindigt in het tweede jaar;
- een maand huur als de huur eindigt in het derde jaar.

De huurovereenkomst eindigt altijd op het einde van de opzeggingstermijn.

➡ VOORBEELD

Als de huurder zijn huurovereenkomst opzegt in de tiende maand en de opzeggingstermijn van drie maanden loopt van de elfde tot en met de dertiende maand, dan eindigt de huurovereenkomst in het tweede jaar en moet de huurder dus een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur betalen.

De vergoeding is nog niet te betalen op het ogenblik van de opzegging, maar ten vroegste op het einde van de huurovereenkomst.

Tegenopzegging

Als de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt voor eigen gebruik, voor renovatiewerken of zonder motief op een vastgelegd tijdstip, kan de huurder een tegenopzegging geven van een maand, zonder een schadevergoeding te betalen, ook al gebeurt die opzegging tijdens de eerste drie jaar van zijn contract. Ook na die tegenopzegging moet de verhuurder de motivering en voorwaarden van zijn opzegging nog altijd naleven, anders heeft de huurder recht op een schadevergoeding van achttien maanden huur.

V. DUUR EN EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Niet-geregistreerd huurcontract

Zolang de huurovereenkomst na twee maanden niet geregistreerd is, kan de huurder de huurovereenkomst altijd beëindigen zonder opzeggingstermijn of opzeggingsvergoeding, ook tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst. De huurder brengt de verhuurder dan op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand na de maand waarin werd opgezegd.

2. De huurovereenkomst met een korte duur van drie jaar of minder

Artikel 21 Vlaams Woninghuurdecreet

De partijen kunnen een huurovereenkomst sluiten voor een periode van drie jaar of minder. Die overeenkomst kan schriftelijk eenmaal worden verlengd onder dezelfde voorwaarden (o.a. huurprijs). De totale duur mag niet langer worden dan drie jaar.

Het huurcontract moet niet noodzakelijk met dezelfde looptijd worden verlengd. Een huurcontract van een jaar kan bijvoorbeeld voor een periode van twee jaar worden verlengd, zolang de totale duur maar niet langer wordt dan drie jaar.

a. Wat gebeurt er aan het einde van de overeenkomst van korte duur?

De huurovereenkomst eindigt als één van de partijen en minstens drie maanden voor de einddatum van de overeenkomst de huur opzegt. Als de huur niet tijdig wordt opgezegd of als de huurder ondanks de opzegging de woning blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, dan blijft de oorspronkelijke huurovereenkomst tegen dezelfde voorwaarden doorlopen. De huurovereenkomst wordt dan automatisch beschouwd als een overeenkomst van negen jaar (vanaf de oorspronkelijke begindatum). Dat geldt ook als de partijen een nieuwe huurovereenkomst afsluiten onder andere voorwaarden of voor een kortere termijn.

VOORBEELD

Een huurovereenkomst voor twee jaar gaat in op 1 mei 2019 en loopt tot 30 april 2021. Ten laatste drie maanden voor het einde beslissen de partijen om de huurovereenkomst te verlengen. Dat gebeurt schriftelijk tegen dezelfde huurprijs en voor maximaal een jaar. Na het derde jaar, dus ten laatste op 30 april 2022, hebben huurder en verhuurder de volgende mogelijkheden:

- De huurovereenkomst wordt geen drie maanden voor het einde opgezegd en de huurder blijft in de woning; de overeenkomst gaat verder tegen dezelfde voorwaarden (zelfde huurprijs maar met mogelijkheid tot jaarlijkse indexatie en driejaarlijkse herziening), en wordt beschouwd als een overeenkomst van negen jaar van 1 mei 2019 tot 30 april 2028;
- De huurder of de verhuurder zegt de huurovereenkomst minstens drie maanden voor het einde op en de huurder gaat weg. De verhuurder kan vervolgens een nieuwe huurovereenkomst met een korte duur sluiten of een huurovereenkomst van negen jaar met een nieuwe huurder tegen andere voorwaarden.

b. Hoe kan de huurder de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig beëindigen?

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en het betalen van een opzeggingsvergoeding. Die bedraagt:

- anderhalve maand huur als de huur eindigt in het eerste jaar;
- een maand huur als de huur eindigt in het tweede jaar;
- een halve maand huur als de huur eindigt in het derde jaar.

De huurovereenkomst eindigt pas als de opzeggingstermijn is verstreken.

VOORBEELD

Als de huurder zijn huurovereenkomst opzegt in de tiende maand en de opzeggingstermijn van drie maanden loopt van de elfde tot en met de dertiende maand, dan eindigt de huurovereenkomst in het tweede jaar en moet de huurder dus een opzeggingsvergoeding van een maand huur betalen aan de verhuurder.

De vergoeding is nog niet te betalen op het ogenblik van de opzegging, maar ten vroegste op het einde van de huurovereenkomst.

Niet-geregistreerd huurcontract

Zolang de huurovereenkomst na twee maanden niet geregistreerd is, kan de huurder de huurovereenkomst altijd beëindigen zonder opzeggingstermijn of opzeggingsvergoeding. De huurder brengt de verhuurder dan op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand na de maand waarin de opzegging werd gedaan.

OPGELET

Deze bepaling is dwingend; ze is dus altijd van toepassing, zelfs als het contract iets anders zou bepalen.



V. DUUR EN EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

3. De huurovereenkomst met een duur van meer dan negen jaar

Artikel 22 Vlaams Woninghuurdecreet

De partijen mogen een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor meer dan negen jaar. Deze huurovereenkomst moet notarieel worden gesloten. De huurovereenkomst van meer dan negen jaar eindigt als de verhuurder de overeenkomst ten minste zes maanden voor het verstrijken van het contract opzegt.

De verhuurder moet geen reden geven voor de opzegging en moet ook geen opzeggingsvergoeding betalen.

Zolang geen van beide partijen de huurovereenkomst beëindigt, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een nieuwe periode van drie jaar.

De huurder en de verhuurder kunnen de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigen onder dezelfde voorwaarden als bij een huurcontract van negen jaar (zie V.2).

Als de verhuurder de huurovereenkomst zonder reden vroegtijdig opzegt aan het einde van de derde of een volgende driejarige periode (die niet de laatste is), dan moet hij de huurder een vergoeding betalen van drie maanden huur. Daarbij geldt een opzeggingstermijn van zes maanden.



VOORBEELD

Een overeenkomst voor twaalf jaar wordt gesloten op 15 mei 2019 en begint op 1 juni 2019 te lopen. De huurovereenkomst duurt dus tot 31 mei 2031. Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt bij het einde van de derde driejarige periode (dus tegen 31 mei 2028), moet hij de huurder een opzeggingsvergoeding betalen van drie maanden huur. Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt tegen het einde van de overeengekomen twaalf jaar (dus tegen 31 mei 2031) moet hij geen opzeggingsvergoeding betalen.

4. De huurovereenkomst voor het leven

Artikel 23 Vlaams Woninghuurdecreet

Het is mogelijk om een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder. Deze huurovereenkomst moet notarieel worden gesloten.

De huurovereenkomst eindigt automatisch wanneer de huurder overlijdt.

De verhuurder kan een huurovereenkomst voor het leven van de huurder niet vroegtijdig beëindigen, tenzij de huurovereenkomst dat uitdrukkelijk bepaalt. De huurder kan wel altijd de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden en een opzeggingsvergoeding in de eerste drie jaar (zie V.1.c).

5. Welke zijn de andere mogelijkheden om een huurovereenkomst te beëindigen?

a. Kunnen de partijen onderling beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen?

De partijen kunnen de huurovereenkomst altijd vroegtijdig beëindigen in onderling overleg. Om latere discussies te vermijden doen ze dat best schriftelijk.

b. Wat als één van de partijen zijn plichten niet nakomt?

Artikel 40 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de huurder of verhuurder de huurovereenkomst of de regelgeving niet naleeft, kan de tegenpartij hem in gebreke stellen per aangetekende brief om zo die partij aan te manen alsnog haar verplichtingen na te komen. Als die daar niet op reageert, kan de huurder of de verhuurder de tegenpartij laten oproepen middels een verzoekschrift of laten dagvaarden voor de vrederechter om:

- ofwel de volledige en eenvoudige uitvoering van het contract te vragen;
- ofwel de ontbinding van het contract te vragen;
- en, in beide gevallen, schadevergoeding en interesten te eisen.

Als de huurovereenkomst door de schuld van de huurder wordt beëindigd, kan de rechter hem veroordelen om de huurprijs te betalen voor de tijd die nodig is om de woning opnieuw te verhuren (de "wederverhulingsvergoeding"). De rechter kan de huurder ook een schadevergoeding opleggen. Als de huurovereenkomst door de schuld van de verhuurder wordt beëindigd, kan de rechter hem veroordelen tot een schadevergoeding.

Artikel 1762bis Burgerlijk Wetboek

Alleen de vrederechter kan beslissen om de huurovereenkomst te ontbinden. De partijen mogen niet in de huurovereenkomst bepalen dat het contract van rechtswege (automatisch) eindigt als één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Zo'n clause is nietig.

c. Wat als het verhuurde goed tenietgaat door toeval?

Artikel 41 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de woning tijdens de huurovereenkomst door toeval geheel is tenietgegaan (bv. door brand na een blikseminslag), is de huurovereenkomst automatisch ontbonden.

Als de woning door toeval gedeeltelijk is tenietgegaan (bv. door een overstrooming en vochtproblemen in de kelder), kan de huurder afhankelijk van de omstandigheden:

- Vermindering van de huurprijs vragen;
- Ontbinding van de huur vorderen.

In geen van beide gevallen moet de verhuurder een schadevergoeding betalen.

d. Wat als de verhuurder of de huurder overlijdt?

Artikel 42 Vlaams Woninghuurdecreet

Het overlijden van de verhuurder maakt geen einde aan de huurovereenkomst.

Als de enige (nog) levende huurder overlijdt, wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden, tenzij de erfgenamen binnen die termijn hebben verklaard dat ze de huurovereenkomst willen verderzetten.

Als de erfgenamen niet reageren of laten weten dat ze de huurovereenkomst niet willen verderzetten, wordt de huurovereenkomst ontbonden en heeft de verhuurder recht op een vergoeding van een maand huur.

VOORBEELD

Als de laatste huurder overlijdt op 14 juni 2019, eindigt de huurovereenkomst automatisch op 31 augustus 2019. De erfgenamen moeten zolang de huur blijven betalen en moeten ook een bijkomende vergoeding van een maand huur betalen aan de verhuurder. Tegen 31 augustus 2019 moeten de erfgenamen het verhuurde goed ook leegmaken. De erfgenamen van de huurder kunnen de verhuurder ook voor 31 augustus 2019 laten weten dat ze de huurovereenkomst willen verderzetten.

Als er geen erfgenamen zijn of als zij de nalatenschap hebben verworpen, zal de woning tegen het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder niet zijn ontruimd. De verhuurder kan dan aan de vrederechter vragen om een curator aan te stellen. De vrederechter zal ter plaatse een beschrijving maken van de inboedel. Die beschrijving overhandigt hij aan de curator die de huisraad zal verkopen en met de opbrengst ervan de verhuurder zal betalen. Als zich intussen erfgenamen bekendmaken die de nalatenschap aanvaarden, dan eindigt de taak van de curator. Zij moeten de curator wel vergoeden voor eventuele openstaande kosten.



e. Kan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst vragen wegens buitengewone omstandigheden?

Artikel 24 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij de beëindiging van de huurovereenkomst kan de huurder een verlenging van de huur vragen wegens buitengewone omstandigheden.

? Wat zijn 'buitengewone omstandigheden'?

Dat zijn omstandigheden waardoor de huurder tijdelijk niet of moeilijk kan verhuizen of een andere woning kan zoeken. Dat kan een onvoorzienbare of plotse situatie zijn of moeilijke omstandigheden, waardoor de huurder tijdelijk in de verhuurde woning moet kunnen blijven.

VOORBEELD

Buitengewone omstandigheden zijn een zwangerschap waardoor men moet rusten, de hoge leeftijd van de huurder, een zware medische ingreep, de onbeschikbaarheid van de aangekochte woning of vertraging in de afwerking van een woning.

? Hoe kan de huurder een verlenging vragen?

Ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst kan de huurder de verhuurder vragen om een verlenging. Die aanvraag gebeurt per aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot.

Als de verhuurder akkoord gaat, bepalen de partijen onderling voor hoelang de huurovereenkomst wordt verlengd.

Als de verhuurder weigert, zal de rechter beslissen over de verlenging van de huurovereenkomst. Hij houdt daarbij rekening met de belangen van de beide partijen: zowel met de bijzondere omstandigheden van de huurder, als met het mogelijke nadeel voor de verhuurder. De rechter kan er bijvoorbeeld

rekening mee houden dat de verhuurder zelf een hogere huurprijs moet betalen zolang hij zijn eigen woning niet kan bewonen. Als de rechter een verlenging toestaat, kan hij op vraag van de verhuurder beslissen om de huurprijs te verhogen. Als de opzegging zonder motief was en de verhuurder een vergoeding moet betalen, kan de rechter die vergoeding verminderen of afschaffen.

De rechter beslist niet alleen over de verlenging, maar ook over de duur ervan. De verlenging kan alleen voor een vastgelegde duur: een verlenging tot wanneer de huurder een nieuwe woning heeft gevonden kan dus niet.

? Hoeveel verlengingen kan de huurder vragen?

Op het einde van de eerste verlenging kan de huurder, als hij opnieuw buitengewone omstandigheden kan aantonen, een tweede verlenging aanvragen. Dat gebeurt op dezelfde manier als de eerste aanvraag, en moet dus ook ten laatste één maand voor het einde van de eerste verlenging worden aangevraagd. Een volgende, derde verlenging aanvragen is niet mogelijk.

VI. WAT BIJ EEN CONFLICT TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER?



Artikel 43 en 44 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij een geschil tussen huurder en verhuurder zijn er verschillende oplossingen mogelijk.

Ofwel kiezen ze voor een procedure voor de rechtbank. De vrederechter van de plaats waar de woning ligt, is bevoegd om de zaak te behandelen. U kunt de bevoegde vrederechter opzoeken via de volgende website: <https://www.rechtbanken-tribunaux.be/nl/rechtbanken-en-hoven/vredegerecht>.

Ofwel kiezen ze voor een andere manier om het geschil op te lossen, zoals bemiddeling.

Arbitrage, waarbij een derde aan de partijen een oplossing oplegt, is niet toegestaan. In de huurovereenkomst mogen de partijen ook niet bepalen dat een eventueel conflict via arbitrage zal worden opgelost.

1. De verzoeningsprocedure

Artikel 731 Gerechtelijk Wetboek

Voor het opstarten van een procedure voor de vrederechter, kan elke partij de andere laten oproepen in verzoening. Het voordeel van deze verzoeningsprocedure is dat ze kosteloos is. Er zijn geen gerechtskosten en men heeft niet meteen een advocaat nodig.

Dat verzoek moet men (schriftelijk of mondeling) richten aan de griffie van het vredegerecht van het kanton waarin de woning ligt. De griffie zal dan de partijen per brief oproepen om op een bepaald tijdstip voor de vrederechter te verschijnen.

Er zijn twee mogelijkheden:

- ofwel lukt de verzoening: in dat geval zal het akkoord van de partijen in het proces-verbaal worden opgenomen; dat akkoord heeft dezelfde waarde als een vonnis;
- ofwel verschijnt één van de partijen niet of is er geen akkoord: dan blijft er enkel de mogelijkheid van een gerechtelijke procedure.

2. Hoe verloopt de procedure voor de vrederechter?

Artikel 47 Vlaams Woninghuurdecreet

Als een partij in plaats van een verzoeningsprocedure meteen wil starten met een procedure voor de vrederechter, zal de rechter altijd eerst proberen om de partijen te verzoenen. Pas als dat niet lukt, zal hij zelf het geschil beslechten.

a. De vrijwillige verschijning

Artikel 1344bis Gerechtelijk Wetboek

De partijen kunnen vrijwillig voor de vrederechter verschijnen en hem vragen om akte te nemen van hun verschijning. Op die manier blijven de gerechtskosten beperkt en kunnen de partijen van bij het begin hun standpunten duidelijk omschrijven.

b. Inleiding van een vordering door het indienen van een verzoekschrift

Artikel 45 Vlaams Woninghuurdecreet

De verzoeker kan op de griffie van het vredegerecht een verzoekschrift neerleggen.

Dat verzoekschrift moet, op straffe van nietigheid, het volgende vermelden:

- de datum (dag, maand en jaar);
- de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker;
- de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats, of bij gebrek aan woonplaats, de verblijfplaats van de tegenpartij;
- het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering (de bepalingen van de huurovereenkomst en een omschrijving van het geschil);
- de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat;
- een attest van de gezinssamenstelling dat door het gemeentebestuur wordt afgegeven.

VI. WAT BIJ EEN CONFLICT TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER?

Bij het verzoekschrift hoort ook een recent getuigschrift van de woonplaats van de tegenpartij. Dat wordt afgegeven door het gemeentebestuur van de woonplaats van de tegenpartij.

De griffier zal de partijen dan met een gerechtsbrief, met daarbij een afschrift van het verzoekschrift, oproepen om voor de vrederechter te verschijnen.

Deze procedure voor huurbetwistingen is aan te raden als de vrijwillige verschijning van de partijen onmogelijk blijkt. Zo vermijdt men de kosten van een dagvaarding en betaalt men enkel de rolrechten.

c. Inleiding van een vordering door dagvaarding

Men kan ook een gerechtelijke procedure opstarten door de tegenpartij te laten dagvaarden door een gerechtsdeurwaarder. De kosten van een dagvaarding zijn vooraf door de verzoeker aan de gerechtsdeurwaarder te betalen. De vrederechter kan nadien beslissen dat de partij die in het ongelijk wordt gesteld die kosten moet terugbetalen.

Wie minder vertrouwd is met het verloop van een gerechtelijke procedure of met een ingewikkeld juridisch probleem zit, kan best een advocaat raadplegen.

d. De procedure in kort geding

Artikel 43, §2 Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 1035-1041 Gerechtelijk Wetboek

Voor dringende geschillen waarvoor de gewone procedure voor de vrederechter te traag zou gaan, kan de eisende partij een behandeling in kort geding vragen. De vrederechter zal dan beoordelen hoe dringend de zaak is.



e. De uithuiszetting

De preventieve melding aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW)

Artikel 46 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de verhuurder via een gerechtelijke procedure de huurder uit de woning wil laten zetten, dan wordt het OCMW hier altijd van op de hoogte gebracht. Het OCMW zal dan in de meest aangewezen wijze binnen haar wettelijke opdracht hulp bieden.

? Vanaf wanneer is de uithuiszetting mogelijk?

Artikel 48 Vlaams Woninghuurdecreet

Wanneer de vrederechter de uithuiszetting beveelt, kan die in principe ten vroegste een maand na de betekening van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder worden uitgevoerd.

In vier gevallen kan dit wel eerder of later gebeuren:

1. Als de verhuurder bewijst dat de huurder het goed al heeft verlaten;
2. Als de huurder en de verhuurder een andere termijn zijn overeengekomen en dat akkoord in het vonnis tot uithuiszetting wordt opgenomen;
3. Als de rechter de termijn op verzoek van de huurder of de verhuurder verlengt of verkort wegens uitzonderlijk ernstige omstandigheden. De rechter houdt daarbij rekening met de belangen van beide partijen.
4. Als de rechter uitspraak deed in kort geding. In dat geval zal de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, opnieuw de termijn vastleggen waarbinnen de uithuiszetting niet kan plaatsvinden. Daarbij zal de rechter rekening houden met het spoedeisend karakter van de zaak.

De gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Voorschriften rond de inboedel van de uitgezette huurder

Artikel 49 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij de betekening van het vonnis van uithuiszetting deelt de gerechtsdeurwaarder de huurder mee dat de goederen die zich na de termijn van uithuiszetting nog in de woning bevinden op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Als de goederen de openbare weg belemmeren, zal de gemeente ze op kosten van de huurder weghalen en gedurende zes maanden bewaren (behalve goederen die snel kunnen bederven of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid).

Alle meegenomen en bewaarde goederen worden per gemeente geregistreerd. De huurder kan gratis een uittreksel vragen met vermelding van zijn weggenomen goederen.

Het gemeentebestuur kan voor de teruggave van de goederen de betaling vragen van de kosten voor het weghalen en het bewaren van de goederen. Die kosten mag ze niet aanrekenen bij de teruggave van goederen die ze sowieso niet in beslag mag nemen. Het gaat om levensnoodzakelijke goederen, zoals bedden en beddengoed, kleren en kleerkasten, een wasmachine, een strijkijzer, een eettafel met stoelen, een kookfornuis, een koelkast, studie- en beroepsmaterieel. Een volledige lijst van goederen die niet in beslag mogen worden genomen, staat in artikel 1408, §1 van het Gerechtelijk Wetboek.

VI. WAT BIJ EEN CONFLICT TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER?

3. Wat is juridische bijstand en rechtsbijstand en wanneer heeft men er recht op?

a. Juridische eerstelijnsbijstand

Artikel 508/1-508/23 Gerechtelijk Wetboek

Eerstelijnsbijstand is juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie.

De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de justitiehuizen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos.

De juridische eerstelijnsbijstand wordt in elk gerechtelijk arrondissement georganiseerd door de commissies voor juridische bijstand.

b. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Artikel 508/1-508/23 Gerechtelijk Wetboek

Tweedelijnsbijstand is juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding.

Tweedelijnsbijstand is er enkel voor financieel zwakke personen. Afhankelijk van de inkomsten is de bijstand gedeeltelijk of volledig kosteloos. De aanvrager richt zijn verzoek om tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

Meer informatie over de juridische bijstand krijgt u bij het justitiehuis of bij het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

c. Rechtsbijstand

Artikel 664-699 Gerechtelijk Wetboek

Waar de juridische bijstand gaat over bijstand door een advocaat, slaat de rechtsbijstand op de 'gerechtskosten'.

De verzoeker die bewijst dat hij financieel onvermogen is, kan, afhankelijk van zijn inkomsten, geheel of gedeeltelijk worden ontslagen van de betaling van de gerechtskosten en de kosten van de tussenkomst van openbare en ministeriële ambtenaren, zoals een gerechtsdeurwaarder.

Voor geschillen over de huur van onroerende goederen is het verzoek tot rechtsbijstand in te dienen bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of al behandelt.

VII. NUTTIGE ADRESSEN



VII. NUTTIGE ADRESSEN

Voor een eerste juridisch advies over de huurovereenkomst kunt u terecht bij een van de belangenorganisaties:

- Voor huurders is er de huurdersbond (www.huurdersbond.be);
- Voor verhuurders zijn er de Verenigde Eigenaars (www.ve-pr.be) of de Eigenaarsbond (www.eigenaarsbond.be);
- Vastgoedmakelaars kunnen terecht bij CIB-Vlaanderen (www.cibweb.be).

Voor meer informatie kunt u ook steeds terecht bij de Wetswinkel. Vind een Wetswinkel bij u in de buurt op: www.wetswinkel.be/in-jouw-buurt

Voor advies van een advocaat kunt u terecht bij:

- de commissies voor juridische bijstand voor de juridische eerstelijnsbijstand (waarvan de gegevens terug te vinden zijn op de website www.advocaat.be);
- de bureaus voor juridische bijstand voor de juridische tweedelijnsbijstand (waarvan de gegevens op diezelfde site beschikbaar zijn).



VIII. BIJLAGEN



1. Tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet (uittreksel)

Titel 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Gewest- en gemeenschapsbevoegdheid

Dit decreet regelt een gewest- en gemeenschaps-aangelegenheid.

Artikel 2. Citeerschrift

Dit decreet wordt aangehaald als: Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 3. Suppletieve werking gemeene huurrecht

Voor de aspecten die niet in dit decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan geregeld zijn, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4. Bekendmaking huurprijs en kosten en lasten

Als een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, wordt verhuurd, wordt in elke officiële of publieke mededeling minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermeld.

Als de verhuurder of zijn gevolmachtigde de verplichting, vermeld in het eerste lid, niet naleeft, kan de gemeente diegene die de officiële of publieke mededeling doet, een administratieve boete van 50 tot 350 euro opleggen.

De gemeente kan de inbreuken op de verplichting, vermeld in het eerste lid, vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. De inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft conform de vormvereisten, de termijnen en de procedures, vermeld in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Dit artikel is niet van toepassing wanneer het goed te huur wordt aangeboden als toeristisch logies in de zin van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.

Titel 2. Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 5. Toepassingsgebied

§1. Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingetreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.

Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten die een beding bevatten waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen voor zover dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen over de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld. Dat beding wordt voor niet geschreven gehouden.

Indien een goed met de schriftelijke toestemming van de verhuurder in de loop van een huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, neemt een nieuwe huurovereenkomst een aanvang de dag waarop die toestemming is verleend. De nieuwe huurovereenkomst is onderworpen aan deze titel.

Deze titel is van toepassing op de onderhuur van de woning, vermeld in het eerste lid, die is aangegaan conform artikel 32 en binnen de grenzen, vermeld in het voormelde artikel.

§2. Deze titel is van toepassing op de onderhuur die is aangegaan door verenigingen of rechtspersonen, binnen de grenzen, vermeld in artikel 32, §1, tweede lid. In dat geval is zijn de bepalingen van deze titel ook van toepassing op de hoofdhuurovereenkomst.

§3. Deze titel is niet van toepassing als de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§4. Deze titel is niet meer van toepassing als het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Artikel 6. Dwingend karakter van deze bepalingen

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht, behalve als ze er anders over beschikken.

Artikel 7. Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder

Een verhuurder mag aan een kandidaat-huurder alleen de documenten opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.

Hoofdstuk 2. Aanvang van de huur

Artikel 8. Vereiste van een geschrift

Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, wordt een geschrift opgesteld, dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:

- 1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:
 - a. voor de natuurlijke personen: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b. voor de rechtspersonen:
 1. hun maatschappelijke naam;
 2. hun maatschappelijke zetel;
 3. hun ondernemingsnummer, toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen, vermeld in artikel I.2, 1°, van het Wetboek van Economisch Recht. Bij gebrek aan toekenning van het voornemde ondernemingsnummer, bevestigt die partij dit in de huurovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte;
- 2° de begindatum van de overeenkomst;
- 3° de exacte duur van de huurovereenkomst;
- 4° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- 5° het bedrag van de huur;
- 6° de regeling over de kosten en de lasten;
- 7° een verwijzing naar de vulgariserende toelichting, vermeld in artikel 10.

De partij die zijn verplichting tot identificatie met het ondernemingsnummer als vermeld in het eerste lid, 1°, b), 3), niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst.

Als er binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt met een aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, geen uitvoering is gegeven aan een verzoek tot opmaak van

VIII. BIJLAGEN

een schriftelijke huurovereenkomst, zal de meest gereede contracterende partij de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervullen of te ondertekenen en als dat nodig is, verzoeken dat het vonnis de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft.

Artikel 9. Plaatsbeschrijving

§1. De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van één maand, vermeld in het eerste lid, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§2. Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 10. Vulgariserende toelichting

De Vlaamse Regering stelt een vulgariserende toelichting op waarnaar verwezen wordt in de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop die toelichting ter beschikking wordt gesteld aan het publiek.

De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen met betrekking tot de volgende elementen:

- 1° de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid;
- 2° de aard van een dwingende regel;
- 3° de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de regeling van de kosten van de registratie;
- 4° het belang van een omstandige plaatsbeschrijving;
- 5° de duur van de huurovereenkomst;
- 6° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexerende, de kosten en de lasten;
- 7° de mogelijkheden voor de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- 8° het regime inzake de huurherstellingen;
- 9° de verplichting van een brandverzekering;
- 10° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen;
- 11° het regime bij een verandering van eigenaar;
- 12° de mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij.

Artikel 11. De registratieverplichting en de kosten van huurbemiddeling

§1. De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder. De kosten die verbonden zijn aan een eventueel laattijdige registratie, zijn volledig te zijnen laste.

§2. Elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, is verboden, tenzij de huurder de opdrachtgever van de bemiddelingsopdracht is.

Artikel 12. Leveringsplicht en staat van het goed

§1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de vereiste van conformiteit, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting, vermeld in het tweede lid.

§2. Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld.

Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid, vermeld in het eerste lid, uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.

Artikel 13. Renovatiehuurovereenkomst

De partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed bepaalde werkzaamheden uit te voeren die door de verhuurder zouden moeten worden verricht. De partijen bepalen de termijn waarbinnen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

Er kan van de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, worden afgeweken als aan de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° de voorgenomen werkzaamheden dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid;
- 2° de voorgenomen werkzaamheden worden precies omschreven in de huurovereenkomst;
- 3° de aanvang van de werkzaamheden is binnen een redelijk tijdstip bepaald;
- 4° er zijn geen huurgelden verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werkzaamheden, met dien verstande dat de duur niet korter mag zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren.

Zolang het gehuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen. De Vlaamse Regering stelt de gebreken vast die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

Als het gehuurde goed in overeenstemming werd gebracht met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, vraagt de huurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden.

Na de beëindiging van de werkzaamheden wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

Hoofdstuk 3. Tijdens de huur

Afdeling 1. Algemene bepaling

Artikel 14. Verplichting het rustig genot te verzekeren

De verhuurder is verplicht de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te geven zolang de huur duurt.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de verhuurder het goed betreden op overeengekomen tijdstippen om zijn verplichtingen conform artikel 25 te kunnen nakomen en om zich ervan te vergewissen of de huurder zijn verbintenissen nakomt.

Afdeling 2. Duur van de overeenkomst

Artikel 15. Aanvang opzeggingstermijn

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

Artikel 16. Negenjarige duur

Elke huurovereenkomst waarop deze titel van toepassing is, wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan. Als de verhuurder een opzegging heeft gedaan, kan de huurder, hoewel hij het genot behouden heeft, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

Artikel 17. Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik

§1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerking-treding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder bewijst op verzoek van de huurder de band van verwantschap. De verhuurder voldoet aan dat verzoek binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

§2. Het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Als de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

§3. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Artikel 18. Opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken

§1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordening-bepalingen over de ruimtelijke ordening;
- 2° de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gedeelte dat de huurder bewoont;
- 3° de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed. Als het gebouw waarin dat goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, kosten de werkzaamheden meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerking-treding van de huurovereenkomst.

De verhuurder bezorgt de volgende documenten aan de huurder op het moment van de opzegging:

- 1° de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen als deze voor de werkzaamheden vereist is;
- en
- 2° een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

§2. De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het

goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om hem kosteloos de documenten te bezorgen waaruit blijkt dat de werkzaamheden conform de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn uitgevoerd.

§3. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Artikel 19. Opzegging door de verhuurder zonder motief

§1. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

§2. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Artikel 20. Opzegging door de huurder

§1. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurovereenkomst door de opzegging van de huurder een einde neemt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden,

VIII. BIJLAGEN

twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

§2. Als de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt conform artikel 17 tot en met 19, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, niet verschuldigd.

Als de huurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van het eerste lid, blijft de verhuurder verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt aan de aanvankelijke opzegging of tot de betaling van de vergoeding, vermeld in artikel 17 tot en met 19.

Artikel 21. Korte duur

§1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Artikel 17 tot en met 20 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst.

Met behoud van de toepassing van artikel 34 en 35, kan de huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, maar eenmaal en alleen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

De huurovereenkomst wordt beëindigd als een van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging heeft gedaan.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst wordt bij ontstentenis van een tijdig gedane opzegging of als de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dat geval zijn artikel 16 tot en met 20 van toepassing en blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, met behoud van de toepassing van artikel 34, 35 en 36, §3.

§2. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Artikel 22. Huurovereenkomsten van meer dan negen jaar

§1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een termijn van meer dan negen jaar.

Die huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan.

Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

Als de verhuurder de huurovereenkomst bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode beëindigt met toepassing van artikel 19, §1, is de vergoeding gelijk aan drie maanden huur.

§2. Wanneer de huurovereenkomst wordt gesloten tussen enerzijds een private verhuurder en anderzijds een sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 4.54 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 erkend is als huurdienst of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar, kunnen de partijen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging, vermeld in artikel 20, §1, uit te sluiten of te beperken.

Artikel 23. Huurovereenkomsten voor het leven

In afwijking van artikel 16 kunnen de partijen een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Artikel 17 tot en met 19 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst, tenzij partijen daarover anders overeenkomen.

Artikel 24. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Als een huurovereenkomst vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, kan de huurder die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken.

Die verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. De rechter stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dat geval, als hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder ook een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die met toepassing van artikel 19, verschuldigd is, beperken of opheffen.

De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter die hernieuwing van de verlenging toestaan onder de voorwaarden, vermeld in het derde lid.

Afdeling 3. De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst

Artikel 25. Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder

De verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.

De verhuurder doet gedurende de huurperiode alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn.

VIII. BIJLAGEN

Artikel 26. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, §2, tenzij hij aantoont dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

De partijen kunnen overeenkomen om de herstellingsplicht van de huurder, vermeld in het eerste lid, te beperken of uit te sluiten.

Artikel 27. Dringende herstellingen

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 28. Gebruik van het goed als goed huisvader

§1. De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt.

Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming, vermeld in het eerste lid, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

§2. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

Artikel 29. Aansprakelijkheid voor brand

§1. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§2. De verhuurder is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§3. De verzekeringen, vermeld in paragraaf 1 en 2, moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor een toelating heeft of van toelating is vrijgesteld conform de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Artikel 30. Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders

De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

Afdeling 4. Overdracht van huur en onderhuur

Artikel 31. Overdracht van huur

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behalve in geval van een schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behalve in geval van een andersluidend beding in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van het eerste lid.

Artikel 32. Onderhuur

§1. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

In afwijking van het eerste lid kunnen een gemeente, een autonoom gemeentebedrijf, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, de sociale ondernemingen voor zover ze erkend zijn volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 en de sociale woonorganisaties, vermeld in boek 4, deel 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en een vennootschap met een sociaal oogmerk, het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de voormelde natuurlijke personen zijn minder gegoed of bevinden zich in een behartenswaardige sociale situatie;
- 2° de voormelde natuurlijke personen bestemmen het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats;
- 3° de verhuurder heeft ingestemd met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren.

Paragraaf 2, tweede tot en met vijfde lid, zijn op de voormelde onderverhuuring van toepassing.

§2. Met de instemming van de verhuurder mag de huurder een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Als het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden onder voorbehoud van het tweede tot en met het zesde lid, de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze titel.

De duur van de onderverhuuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder brengt de onderhuurder vooraf op de hoogte van zijn hoedanigheid en van de omvang van zijn rechten als onderhuurder.

Als de verhuurder de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Als de huurder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven en de onderhuurder een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt. Als de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst plaats-

VIII. BIJLAGEN

vindt gedurende de eerste driejarige periode van de onderhuurovereenkomst, heeft de onderhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

In de gevallen, vermeld in het vierde en vijfde lid, is artikel 24 niet van toepassing.

§3. De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

Afdeling 5. Financiële aspecten van de huurovereenkomst

Onderafdeling 1. De huurprijs en de kosten en lasten

Artikel 33. Betalingsverplichting

De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn.

Artikel 34. Indexatie

§1. Als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten, wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, wordt alleen gedaan als de belanghebbende partij daar schriftelijk om verzoekt. De aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§2. De huurprijs wordt aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijs-herziening is in werking getreden.

§3. Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

Artikel 35. Herziening van de huurprijs

§1. Met behoud van de toepassing van artikel 13 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaat aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter kan ook een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste 10% van de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek is gestegen ten gevolge van werkzaamheden die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzonde-

ring van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid. De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan alleen maar worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval, vermeld in artikel 23, kunnen partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

§2. In afwijking van paragraaf 1 kunnen de partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de investeringen, vermeld in het eerste lid, ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen, vermeld in het eerste lid, volledig zijn uitgevoerd.

Indien de investeringen noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.

Artikel 36. Verrekening kosten en lasten

§1. De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen.

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

De Vlaamse Regering stelt een niet-limitatieve lijst vast van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend.

§2. Tenzij uitdrukkelijk overeengekomen is dat de kosten en lasten die aan de huurder worden opgelegd, in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen.

De kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgenomen.

De bewijsstukken van de kosten en lasten worden op zijn verzoek aan de huurder bezorgd.

Als een onroerend goed uit meerdere appartementen bestaat waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten bezorgt en aan de huurder of aan zijn bijzondere gevolmachtigde de mogelijkheid heeft geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§3. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en bepaalt vanaf wanneer de herziening uitwerking krijgt.

VIII. BIJLAGEN

De rechter beslist tot de omzetting als die mogelijk is en bepaalt vanaf wanneer de omzetting uitwerking krijgt.

Onderafdeling 2. De waarborg

Artikel 37. Huurwaarborg

§1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, alleen een van de vormen van waarborg, vermeld in het tweede lid, verstrekken. De waarborg mag niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur.

De waarborg kan naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening of een zakelijke zekerheidstelling, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening of op de zakelijke zekerheidsstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Als de huurder kiest voor een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat.

De Vlaamse Regering legt het formulier vast waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurders bevestigt dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop die waarborg wordt gevormd.

De borgstelling heeft betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst. De verplichtingen van de borg blijven van kracht na verlenging van de overeenkomst en na omzetting tot een overeenkomst voor een duur van negen jaar.

§2. De verhuurder die in het bezit van de waarborg is en nalaat die op de geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder te plaatsen, is ertoe gehouden aan de huurder rente te betalen tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat de huurder de waarborg overhandigd heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder ook het recht om de verhuurder mee te delen dat deze gelden, met name de waarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, door hem als huurgelden zullen worden beschouwd. De huurder is dan verplicht om hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen.

§3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening of de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De rechtsovereenkomst van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Afdeling 6. Overdracht van het gehuurde goed

Artikel 38. Overdracht van het gehuurde goed

De verhuurder brengt voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen.

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger als die later plaatsvindt. Het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hoofdstuk 4. Einde van de huur

Artikel 39. Teruggaveverplichting door de huurder

§1. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurperiode ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

§2. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op afspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§3. Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Artikel 40. Beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder betaalt de huurder de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuur nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

Artikel 41. Beëindiging van de huurovereenkomst door tenietgaan van het goed door toeval

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is tenietgegaan, is de huur van rechtswege ontbonden. Als het goed door toeval ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, vermindering van de prijs of ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

Artikel 42. Overlijden van de huurder of verhuurder

§1. De huurovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.

§2. In geval van overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd conform het eerste lid, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Als het goed tegen het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De rechter maakt ter plaatse een beschrijving van het huisraad, alsook van het geld en de roerende waarden gevonden ter plaatse waar hij optreedt. De rechter vertrouwt ze toe aan een curator, die hij onderaan op zijn proces-verbaal aanwijst.

De curator heeft de bevoegdheden en de verplichtingen, vermeld in artikel 813 van het Burgerlijk Wetboek, maar alleen ten aanzien van het huisraad, het geld, en de roerende waarden gevonden in de

verblijfplaats van de overledene waar de rechter is opgetreden. De curator is evenwel niet gehouden een boedelbeschrijving te doen opmaken en hij kan de hem toevertrouwde voorwerpen geheel of ten dele te gelde maken, hetzij in openbare verkoping, hetzij uit de hand, na een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf zijn aanwijzing. Die termijn kan door de rechter worden verkort.

De bevoegdheden van de curator nemen een einde als de erfgenamen of de algemene legatarissen of legatarissen onder algemene titel die de nalatenschap aanvaarden, zich hebben bekendgemaakt en de curator vergoeden voor eventuele openstaande kosten.

De rechter begroot de staat van ereloon en kosten van de curator. Na beëindiging van de opdracht van de curator beslist de rechter over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg.

Hoofdstuk 5. Betwistingen

Afdeling 1. Bevoegdheid

Artikel 43. Bevoegdheid vrederechter

§1. Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis van de geschillen over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is, en van de ermee samenhangende vorderingen.

Alleen de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, heeft bevoegdheid om van de vordering kennis te nemen.

§2. In afwijking van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek doet de vrederechter bij voorraad uitspraak over de geschillen, vermeld in paragraaf 1, die hij spoedeisend acht.

Onder voorbehoud van artikel 45, §1, eerste, tweede en derde lid, zijn artikel 1035 tot en met 1041 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing.

Artikel 44. Uitsluiting mogelijkheid tot arbitrage

Iedere arbitrage-overeenkomst die gesloten is voor het ontstaan van een geschil of naar aanleiding van een geschil, waarvan de rechter kennis neemt met toepassing van artikel 43, is van rechtswege nietig.

Afdeling 2. Rechtspleging

Artikel 45. Inleiding bij verzoekschrift

§1. Elke vordering over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is, kan worden ingeleid bij een verzoekschrift dat ter griffie van het vrederecht neergelegd wordt.

Het verzoekschrift vermeldt op straffe van nietigheid:

- 1° de dag, de maand en het jaar;
- 2° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker;
- 3° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;

- 4° het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
- 5° de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat;
- 6° een attest van de gezinssamenstelling.

Een getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum van de persoon, vermeld in het tweede lid, 3°, wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

Het attest van gezinssamenstelling, vermeld in het tweede lid, 6°, wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

De griffier roept de partijen met een gerechtsbrief en een gewone brief op om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.

§2. In afwijking van artikel 1026 van het Gerechtelijk Wetboek is de handtekening van de verzoeker of de advocaat van de partij vereist voor vorderingen over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is.

Artikel 46. Kennisgeving aan het OCMW

§1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering die ingeleid wordt bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten waarop deze titel van toepassing is.

§2. Als de vordering bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning aanhangig wordt gemaakt, zendt de griffier onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

VIII. BIJLAGEN

Als de vordering bij dagvaarding aanhangig wordt gemaakt, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§3. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.

Artikel 47. Verzoening

De rechter probeert de partijen altijd te verzoenen.

Als de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.

Artikel 48. Uitvoering uithuiszetting - termijn

De uithuiszetting, vermeld in artikel 46, kan pas na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis uitgevoerd worden, tenzij een van de volgende gevallen zich voordoet:

- 1° de verhuurder levert het bewijs dat het goed verlaten is;
- 2° de partijen kwamen een andere termijn overeen en dat akkoord werd in het vonnis opgenomen;
- 3° de rechter verlengt de termijn of kort die in op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in omstandigheden die geen afbreuk doen aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd;
- 4° de rechter deed uitspraak in kort geding op grond van artikel 43, §2. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij

bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. Deze termijn houdt in het bijzonder rekening met het spoedeisend karakter van de zaak;

De gerechtsdeurwaarder brengt de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Artikel 49. Uitvoering uithuiszetting - goederen

Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, vermeld in artikel 46, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen die zich na verloop van de wettelijke termijn of de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Hij deelt eveneens mee dat, als de voormelde goederen de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkriggenden ze daar achterlaten, deze door het gemeentebestuur ook op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.

De gerechtsdeurwaarder neemt de mededeling, vermeld in het eerste lid, op in het exploit van betekening.

Artikel 50. Kennisgeving vonnis aan het OCMW

Bij de betekening van elk vonnis tot uithuiszetting, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.

Hoofdstuk 6. Specifieke bepalingen voor de medehuur

Artikel 51. Echtgenoten en wettelijke samenwoners

§1. De echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten.

De huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder.

§2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§3. In geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders delen de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet en het tijdstip daarvan, onverwijld mee aan de verhuurder. Als de huurders geen overeenstemming bereiken, bepaalt de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is.

Als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend, kan de verhuurder de huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

Artikel 52. Feitelijke samenwoning

§1. De huurder of de huurders en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen op gezamenlijk verzoek aan de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat die andere per-

soon ook huurder wordt.

Als de verhuurder daar niet binnen drie maanden mee heeft ingestemd, kunnen de huurder of de huurders en die andere persoon, de rechter gezamenlijk verzoeken dat die andere persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

- 1° als die persoon niet gedurende ten minste één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
- 2° als, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk alleen de strekking heeft die persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;
- 3° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- 4° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zou worden overschreden.

§2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§3. Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel onder de voorwaarden, vermeld in deze titel. De vergoeding, vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, en 21, §2, tweede lid, is niet verschuldigd.

De huurder, vermeld in het eerste lid, kan een nieuwe huurder voorstellen aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders.

VIII. BIJLAGEN

Als de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders daar niet binnen drie maanden mee hebben ingestemd, kan de huurder, vermeld in het eerste lid, de rechter verzoeken dat die persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

- 1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- 2° als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden;
- 3° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zou worden overschreden.

Na aanvaarding door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing waarin een nieuwe huurder wordt aanvaard, is de huurder, vermeld in het eerste lid, na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Als geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of geen nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de huurder, vermeld in het eerste lid, gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

(...)

Titel 5. Slotbepalingen

Artikel 79.

Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven.

Artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven.

Artikel 80.

Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit decreet, blijft van toepassing op schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten voor de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 81.

Artikel 36 is niet van toepassing op onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, zolang de hoofdhuurovereenkomst niet werd gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 82.

Artikel 60 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet en die aaneensluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 83.

Dit decreet is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten voor de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 84.

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2019, met uitzondering van artikel 37 en artikel 79, tweede lid, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

2. Modelformulier waarborg

De huurder laat dit formulier invullen door de financiële instelling waarbij de waarborg werd gesteld. Aan de hand van dit ingevulde formulier kan de huurder ten aanzien van de verhuurder bewijzen dat de vermelde waarborg is gesteld.

HURDER
Naam: Voornaam: Woonplaats:
VERHUURDER
Naam: Voornaam: Woonplaats:
FINANCIËLE INSTELLING
Naam: Maatschappelijke zetel: Naam van de directeur/bestuurder/lasthebber (schrappen wat niet past) die de financiële instelling vertegenwoordigt:
De financiële instelling bevestigt dat een huurwaarborg van € , zoals bepaald in de huurovereenkomst tussen de hierboven genoemde huurder en verhuurder, door de huurder is gesteld.
Gedaan te op (Handtekeningen)

3. Lijst van kleine herstellingen

1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:

- Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn altijd voor rekening van de verhuurder.
- Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder.
- Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen, ... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder.
- De huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger).
- De lijst hiernaast is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Van de lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

2. Buitenzijde van de woning

2.1. Afsluiting

- loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten

2.2. (Voor)tuin

- bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst
- grasperk maaien en verticuteren
- voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fontein, ... bevroren

2.3. Balkon/terras

- voorkomen dat de afvoer verstopt

2.4. Brievenbus

- hengsels en sloten oliën
- sleutels vervangen bij verlies

2.5. Ramen

Glas

- gebroken glas vervangen
- ontbrekende stopverf en silicone vervangen

Raamkader

- afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- verluchtingsroosters of -systemen vrijhouden
- hengsels en sloten oliën
- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- schrammen bijwerken

Rolluiken

- instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- rolluiklint vervangen indien nodig
- smeren

2.6. Deuren

- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- sleutels vervangen bij verlies
- batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

2.7. Garagepoort

- instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- gleuven oliën
- batterijen van de afstandsbediening vervangen
- sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

2.8. Dak

Dakgoot en afvoerpijp

- voorkomen dat ze verstopten door ophoping van dode bladeren

Schouwen

- periodiek vegen van de schoorsteen (zie ook 'verwarming/warm water')

Extensieve groendaken

- periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten, ...)

Lichtkoepels

- hengsels en sloten oliën
- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.9. Regenwaterput en septische put

- ruimen indien nodig

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

- nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen
- schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn)
- het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.
- het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

3.1.2. Binnendeuren

- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- sleutels vervangen bij verlies

3.1.3. Parketvloer

- plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder
- kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder

3.1.4. Verluchting(srooster)

- niet afdekken

3.2. Trap

- loskomende leuning of balustrade vastzetten, tenzij de leuning of balustrade moet vervangen worden

3.3. Technische installaties**3.3.1. Elektriciteit****Zekeringkast**

- defecte zekeringen vervangen

Stopcontacten

- niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen

Verlichting

- niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen
- elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- wachtdraden niet inkorten

Zonneboiler/warmtepomp

- periodiek laten nakijken
- specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie**(Centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer**

- periodiek laten reinigen volgens wettelijke verplichting (zie het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, BS 27 april 2007)
- ontkalken
- gasmonden en kranen reinigen

Radiatoren/convectoren

- radiatorkranen regelmatig gebruiken
- ontluichten

Airco-installatie/ventilatiesystemen

- periodiek laten nakijken
- filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

- batterijen rookmelders vervangen
- brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

3.3.4. Leidingen**Waterleidingen**

- voorkomen dat waterleidingen bevroren

Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

- voorkomen dat ze verstoppem

3.4. Sanitair**Bad/douche/lavabo(meubel)**

- kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen

Toilet

- bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is
- trekkoord en hendel vervangen
- scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen
- voorkomen dat het toilet verstopt

3.5. Keuken**Gootsteen**

- kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- voorkomen dat gootsteen verstopt
- lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

Fornuis

- gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder

Dampkap

- filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

- ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur



COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Helmer Rooze
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

Concept & grafische vormgeving

The Oval Office

Depotnummer

D/2021/3241/058

Uitgave

januari 2021

Foto

Piet De Kersgieter

Overname van de inhoud van deze brochure is toegestaan zonder toestemming mits bronvermelding.

Deze publicatie is louter informatief, en heeft geen bindende rechtskracht.

Deze publicatie bevat hyperlinks naar websites van andere overheden, instanties en organisaties, en naar informatiebronnen die door derden worden beheerd.

De Vlaamse overheid beschikt voor deze sites over geen enkele technische of inhoudelijke controle of zeggenschap en kan daarom geen enkele garantie bieden over de volledigheid of juistheid van de inhoud en over de beschikbaarheid van de websites en informatiebronnen.



Agentschap Wonen-Vlaanderen

Herman Teirlinckgebouw

Havenlaan 88 bus 40

1000 Brussel

www.woninghuur.vlaanderen

Uitgave januari 2021



Vlaanderen
is wonen

Het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

www.woninghuur.vlaanderen

INLEIDING

Jaarlijks sluiten heel wat studenten een huurovereenkomst voor hun kamer of kot. De huurovereenkomst bepaalt de rechten en plichten van de huurder en verhuurder. Tot voor kort waren de regels voor studentenhuurovereenkomsten een federale bevoegdheid en waren zij terug te vinden in het Burgerlijk Wetboek. Sinds de zesde staatshervorming zijn de Gewesten bevoegd om regels rond studentenhuurovereenkomsten te bepalen.

In het Vlaamse Gewest zijn deze regels terug te vinden in titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit decreet is van toepassing op alle studentenhuurovereenkomsten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten voor een studentenverblijf in Vlaanderen. Het decreet regelt de belangrijkste aspecten van de studentenhuurovereenkomst, zoals de staat van het verhuurde goed, de opzegmogelijkheden, de overdracht van de huurovereenkomst en de onderverhuuring, de indexatie en het stellen van een huurwaarborg.

Het sluiten van een studentenhuurovereenkomst kan tal van vragen oproepen: welke elementen moeten in de huurovereenkomst worden vermeld? Wat is de duur van de huurovereenkomst? Hoe worden de huurprijs en de kosten en lasten berekend? Welke huurwaarborg kan de verhuurder vragen? Kan de student de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigen? Wat te doen bij een conflict tussen de verhuurder en de student?

Deze brochure wil studenten en verhuurders op al deze vragen een antwoord bieden.



Belangrijk!

Het 'Vlaams Woninghuurdecreet' is voluit het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Titel 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat een reeks algemene bepalingen.

Titel 2 van het Vlaamse Woninghuurdecreet is van toepassing op de huurovereenkomsten voor een woning die de huurder als zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Daarover leest u meer in de brochure Woninghuurovereenkomsten.

Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet gaat specifiek over studentenhuusvesting.

Deze brochure behandelt alleen **titel 3** van het Vlaams Woninghuurdecreet waarin de studentenhuusvesting wordt geregeld.

Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt niet alle aspecten van de studentenhuurovereenkomst. Naast deze bepalingen moeten de partijen nog steeds rekening houden met:

- De algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek die in principe van toepassing zijn op huurovereenkomsten (art. 1708 tot 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Ook deze bepalingen worden in de brochure besproken;
- Bepaalde contractuele modaliteiten, op voorwaarde dat zij niet in strijd zijn met een dwingende wetsbepaling.
- Gewestelijke normen rond leefmilieu, ruimtelijke ordening en huisvesting. Deze regels komen verder niet aan bod.

Achteraan in deze brochure vindt u nog een aantal nuttige adressen voor verder advies.

INHOUDSTAFEL



I. Algemeen

8

1. Wat is een studentenhuurovereenkomst? 9
2. Wanneer gelden de bepalingen van titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet? 9
3. Zijn de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet over studentenhuusvesting verplicht? 9



II. Voor het sluiten van de studentenhuurovereenkomst

10

1. Verplichte vermelding van de huurprijs en de kosten 11
2. Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder? 11



III. Het sluiten van de studentenhuurovereenkomst

12

1. Wie kan een studentenhuurovereenkomst sluiten? 13
2. Welke vorm moet de studentenhuurovereenkomst hebben en wat moet erin staan? 13
 - a. Wat is het verschil tussen een geschreven en een mondelinge huurovereenkomst? 13
 - b. Moet de studentenhuurovereenkomst schriftelijk worden opgemaakt? 13
 - c. In hoeveel exemplaren moet de studentenhuurovereenkomst worden opgesteld? 14
 - d. Wat als er geen schriftelijke studentenhuurovereenkomst is? 14
3. De registratie van de studentenhuurovereenkomst 14
 - a. Wat is de registratie? 14
 - b. Wie moet de studentenhuurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijn en wat zijn de sancties? 14
 - c. Hoeveel bedraagt het registratierecht? 15
 - d. Wat is de waarde van een niet geregistreerde studentenhuurovereenkomst? 15
4. De staat van de verhuurde woning 16
 - a. Wat gebeurt er als de woning bij het begin van de huur niet beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen? 16
 - b. Wat gebeurt er als de woning tijdens de huurovereenkomst niet meer voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen? 16

5. De plaatsbeschrijving	17
a. Is een plaatsbeschrijving bij het begin van de studentenhuurovereenkomst verplicht?	17
b. Wie moet de plaatsbeschrijving opmaken?	17
c. Wat gebeurt er als er na de plaatsbeschrijving veranderingen worden aangebracht aan de woning?	17
d. Wat gebeurt er bij het einde van de studentenhuurovereenkomst?	18
6. De huurprijs en de huurlasten	19
a. Mag de huurprijs vrij worden bepaald?	19
b. Hoe worden de kosten en lasten berekend?	20
7. De huurwaarborg	20
a. Maximaal twee maanden huur	20
b. Wat gebeurt er op het einde van de studentenhuurovereenkomst?	21

IV. Tijdens de duur van de studentenhuurovereenkomst

1. De indexatie van de huurprijs	23
a. Wanneer mag de huurprijs geïndexeerd worden?	23
b. Gebeurt de indexatie automatisch?	23
c. Hoe wordt de indexatie berekend?	24
d. Waar vindt u de indexcijfers voor de berekening van de huurindexatie?	24
2. Wat kan de huurder doen als hij te veel heeft betaald?	25
3. Wat kan de verhuurder doen als de huurder de huur of de huurlasten niet betaalt?	25
4. Onderhoud en herstellingen	26
a. Algemeen	26
b. Wat zijn kleine herstellingen?	26
c. Wat bij dringende herstellingen?	27
5. Wie is aansprakelijk voor brand?	27
6. Kan de huurder de huur overdragen of de studentenkamer onderverhuren?	27
7. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als het verhuurde goed een nieuwe eigenaar krijgt?	28
a. Wat is een huurovereenkomst met vaste datum?	28
b. Wat als de huurovereenkomst een vaste datum heeft voor de vervreemding?	28
c. Wat als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft voor de vervreemding?	28

22



V. Duur en einde van de studentenhuurovereenkomst

29

1. Wat gebeurt er aan de einddatum van de studentenhuurovereenkomst?	30
2. Kan de studentenhuurovereenkomst tijdens de duur vroegtijdig worden beëindigd?	30
a. Voor de inwerkingtreding van de studentenhuurovereenkomst	30
b. Bij de beëindiging van de studie	30
c. Bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor zijn onderhoud	30
3. Wat zijn de andere mogelijkheden om een studentenhuurovereenkomst te beëindigen?	31
a. Kunnen de partijen onderling beslissen om de studentenhuurovereenkomst te beëindigen?	31
b. Wat als een van de partijen zijn plichten niet nakomt?	31
c. Wat als het verhuurde goed tenietgaat door toeval?	31
d. Wat als de verhuurder of de huurder overlijdt?	31

VI. Wat bij een conflict tussen huurder en verhuurder?

32

1. De verzoeningsprocedure	34
2. Hoe verloopt de procedure voor de vrederechter?	35
a. De vrijwillige verschijning	35
b. Inleiding van een vordering via een verzoekschrift	35
c. Inleiding van een vordering door dagvaarding	35
d. De procedure in kort geding	35
e. De uithuiszetting	36
3. Wat is juridische bijstand en rechtsbijstand en wanneer heeft men er recht op?	37
a. Juridische eerstelijnsbijstand	37
b. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)	37
c. Rechtsbijstand	37

VII. Nuttige adressen

38

VIII. Bijlagen

40

1. Tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet	41
2. Lijst van kleine herstellingen	49

I.
ALGEMEEN

i

I. ALGEMEEN

1. Wat is een studentenhuurovereenkomst?

Artikel 53 Vlaams Woninghuurdecreet

Een huurovereenkomst bestaat zodra een persoon (de verhuurder), het gebruik of het genot van een onroerend goed of een deel ervan aan een andere persoon (de huurder) verschaft tegen het betalen van een huurprijs.

Er is sprake van een studentenhuurovereenkomst wanneer de bewoner een student is en het gehuurde goed niet als zijn hoofdverblijfplaats dient. Een student is een persoon die is ingeschreven bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. De student hoeft nog niet meerderjarig te zijn.

2. Wanneer gelden de bepalingen van titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet?

De bepalingen rond studentenhuurovereenkomsten treden in werking op 1 januari 2019. Ze zijn van toepassing op alle studentenhuurovereenkomsten die vanaf die datum worden gesloten. Het Vlaams Woninghuurdecreet geldt dus niet voor studentenhuurovereenkomsten die op die datum al lopen of al ondertekend zijn.

Artikel 82 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij een studentenhuurovereenkomst die ná 1 januari 2019 wordt gesloten, maar aaneensluitend volgt op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder voor 1 januari 2019, geldt de regel dat een deel van de huurlasten in de huurprijs moet zijn inbegrepen, niet (zie III.6.a). Voor deze huurovereenkomsten kunnen de huurprijs en de kosten en lasten gesplitst blijven.

3. Zijn de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet over studentenhuusvesting verplicht?

Artikel 54 Vlaams Woninghuurdecreet

Alle bepalingen van het Woninghuurdecreet over studentenhuurovereenkomsten zijn van dwingend recht en moeten dus verplicht worden gevolgd. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van deze regels mag afwijken, zelfs niet als de verhuurder en de huurder daarover akkoord gaan. Een dwingende regel is altijd van toepassing, zelfs als het contract een tegenovergestelde clause bevat. In dat geval is die contractuele clause nietig, maar de andere bepalingen van de huurovereenkomst blijven wel geldig.

Een aanvullende regel is een regel waarvan het contract mag afwijken. Zo'n regel geldt dus enkel voor zover het contract zelf geen andere bepalingen bevat.

De algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zijn normaal gezien aanvullend, tenzij ze zelf bepalen dat ze dwingend zijn of als ze bedoeld zijn om een verplichte bescherming toe te kennen aan een van beide partijen.

II.

VOOR HET SLUITEN VAN DE STUDENTENHUUR- OVEREENKOMST



II. VOOR HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

1. Verplichte vermelding van de huurprijs en de kosten

Artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime zin van het woord, moet elke officiële of publieke mededeling de gevraagde huurprijs en de kosten en lasten vermelden.

De geafficheerde huurprijs geldt niet als een bindend prijsaanbod.

De bevoegde gemeente kan inbreuken op die verplichting bestraffen met een administratieve boete van 50 tot 350 euro.

2. Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder?

Gelijkekansendecreet van 10 juli 2008

Op basis van de contractvrijheid mag de verhuurder zelf kiezen aan wie hij zijn woning verhuurt. Die vrijheid is wel niet onbeperkt. Bij de keuze om wel of niet aan een bepaalde persoon te verhuren mag de verhuurder niet discrimineren. Er is sprake van discriminatie als iemand wordt benadeeld op basis van bijvoorbeeld huidskleur, handicap, geslacht, burgerlijke staat, geaardheid of vermogen.

Meer informatie over discriminatie bij private huurovereenkomsten vindt u in de afzonderlijke brochure 'Discriminatie op de huurmarkt'.



III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

1. Wie kan een studentenhuurovereenkomst sluiten?

Elke meerderjarige persoon (dus iedereen die minstens 18 jaar of ouder is en niet onbekwaam is verklaard) en elke ontvoogde minderjarige kan een geldige huurovereenkomst sluiten.

Artikel 1124-1125 Burgerlijk Wetboek

Ook minderjarige studenten kunnen zelf een geldige huurovereenkomst voor een studentenverblijf afsluiten, al worden zij best vertegenwoordigd door hun ouders of een voogd.

Als de huurovereenkomst door een minderjarige wordt gesloten, bestaat de kans dat deze overeenkomst nadien nietig wordt verklaard door de rechter. Dit is echter alleen mogelijk als de minderjarige of een van zijn vertegenwoordigers bewijst dat de minderjarige hierdoor benadeeld werd.

2. Welke vorm moet de studentenhuurovereenkomst hebben en wat moet erin staan?

a. Wat is het verschil tussen een geschreven en een mondelinge huurovereenkomst?

Als de huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder niet schriftelijk is vastgelegd, spreekt men van een mondelinge huurovereenkomst.

Als er een schriftelijk akkoord is, heeft men een geschreven huurovereenkomst.

b. Moet de studentenhuurovereenkomst schriftelijk worden opgemaakt?

Artikel 56 en 8, lid 1 en 2 Vlaams Woninghuurdecreet

Een studentenhuurovereenkomst moet altijd schriftelijk worden opgemaakt in een document dat beide partijen ondertekenen.

Het contract moet de volgende gegevens bevatten:

- De identiteit van alle partijen;
 - ▶ Voor natuurlijke personen gaat het om: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - ▶ Rechtspersonen moeten de volgende gegevens vermelden:
 - Hun maatschappelijke naam;
 - Hun maatschappelijke zetel;
 - Hun ondernemingsnummer, dat werd toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen. Als het ondernemingsnummer nog niet werd toegekend, moet dit later worden toegevoegd in de huurovereenkomst of in een ondertekende, aanvullende verklaring onderaan de akte;
- De begindatum van de overeenkomst;
- De exacte duur van de overeenkomst;
- De aanwijzing van alle ruimten en gedeelten van het gebouw die onder de huur vallen;
- Het bedrag van de huur;
- De regeling over de kosten en de lasten;
- Een verwijzing naar de vulgariserende toelichting.

De vulgariserende toelichting geeft aan de huurder en de verhuurder uitleg over een aantal belangrijke aspecten van het woninghuurrecht. Daarvoor dient deze brochure.

Als een rechtspersoon haar ondernemingsnummer niet vermeldt in de huurovereenkomst, zal zij de gevolgen moeten dragen van de niet-registratie van de huurovereenkomst **(zie III.3)**.

c. In hoeveel exemplaren moet de studentenhuurovereenkomst worden opgesteld?

Artikel 1325 Burgerlijk Wetboek

De huurovereenkomst moet worden opgesteld in evenveel exemplaren als er partijen zijn. Als er maar twee betrokken partijen zijn, de huurder en de verhuurder (wat meestal het geval is), moeten er dus zeker twee exemplaren van de huurovereenkomst zijn. Elke partij moet over een origineel stuk beschikken. Op elk exemplaar moet ook staan hoeveel originelen er zijn opgesteld en ondertekend.

Als er te weinig exemplaren zijn opgesteld, is de huurovereenkomst niet nietig, maar wordt zij beschouwd als een mondelinge overeenkomst.

d. Wat als er geen schriftelijke studentenhuurovereenkomst is?

Artikel 55 en 8, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de huur enkel mondeling is overeengekomen, kan zowel de huurder als de verhuurder eisen dat een geschreven contract wordt opgemaakt door de tegenpartij met een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in gebreke te stellen.

Is er na acht dagen nog steeds geen (volledig) schriftelijke huurovereenkomst opgesteld, dan kan de tegenpartij via gerechtelijke weg worden verplicht om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen, te vervullen of te ondertekenen. Desnoods kan men zelfs aan de vrederechter vragen om te bepalen dat het vonnis de waarde heeft van een schriftelijke huurovereenkomst.

Als geen van de partijen een schriftelijke huurovereenkomst laat opstellen, is er alleen een mondelinge huurovereenkomst. Dit zal een probleem opleveren voor de verplichte registratie **(zie III.3)**.

3. De registratie van de studentenhuurovereenkomst

a. Wat is de registratie?

Artikel 19, 3° Wetboek Registratierechten

De huurovereenkomst moet samen met alle bijvoegsels (zoals eventuele wijzigingen en de plaatsbeschrijving) verplicht worden geregistreerd. Andere bijlagen, zoals het energieprestatiecertificaat, hoeven niet mee geregistreerd te worden.

Bij de registratie van een huurcontract neemt het bevoegde kantoor Rechtszekerheid de belangrijkste gegevens uit het schriftelijke huurcontract op in een register. De registratie kan met de post of online via MyRent.

Alle informatie over de registratie staat op de website van de Federale Overheidsdienst Financiën <https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren--verhuren/registratie-huurcontract>

b. Wie moet de studentenhuurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijn en wat zijn de sancties?

Artikel 32, 5° Wetboek Registratierechten

De verhuurder moet zorgen voor de registratie van het huurcontract. Hij moet dat doen binnen de twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Kosten voor een laattijdige registratie zijn dan ook altijd ten laste van de verhuurder.

Als de verhuurder het contract niet laat registreren, kan de huurder dat ook altijd zelf doen.

III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

c. Hoeveel bedraagt het registratierecht?

Artikel 161, 12° Wetboek Registratierechten

De registratie van overeenkomsten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen voor huisvesting is kosteloos. Als het contract pas na twee maanden wordt geregistreerd, moet de verhuurder wel een boete betalen.

d. Wat is de waarde van een niet geregistreerde studentenhuurovereenkomst?

Een niet-geregistreerde huurovereenkomst heeft tussen de verhuurder en de huurder precies dezelfde waarde en dezelfde gevolgen als een geregistreerde overeenkomst. Tegenover derden is de registratie wel belangrijk omdat ze de overeenkomst een vaste datum geeft, waardoor iedereen deze huurovereenkomst zal moeten respecteren (zie IV.7).



4. De staat van de verhuurde woning

Artikel 57 en 12 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder moet het gehuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud aan de huurder leveren en tijdens de duur van de overeenkomst zo onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het bestemd is. De verhuurder moet ook zorgen dat, bij het sluiten van de huurovereenkomst, het goed conform is. Een woning is conform als zij geen gebreken van categorie II en III heeft. Gebreken uit categorie II of III leiden tot een ongeschikt- en/of onbewoonverklaring.

De minimale kwaliteitsnormen waaraan een gehuurde woning moet beantwoorden betreffen voornamelijk:

- De oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type woning en de functie van het woongedeelte;
- De sanitaire voorzieningen;
- De winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden;
- De ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden;
- De aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- De gasinstallaties;
- De stabiliteit en de bouwfysica van de woning;
- De toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- De minimale energetische prestaties;
- De aanwezigheid van drinkbaar water.

De woning moet ook voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en moet voldoende ruimte bieden voor het aantal bewoners.

Als de verhuurder drie maanden voor het begin van de huurovereenkomst een conformiteitsattest voor de woning heeft gekregen, wordt vermoed dat hij het verhuurde goed in een goede staat heeft verhuurd. De huurder kan dat vermoeden wel weerleggen door aan te tonen dat er bij aanvang van de huurovereenkomst gebreken waren aan het verhuurde goed.

a. Wat gebeurt er als de woning al voor de verhuuring niet conform is?

Een woning die niet conform is, mag niet worden verhuurd.

Als de verhuurder het pand toch verhuurt, kan de huurder aan de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst vragen. Als de rechter de huurovereenkomst nietig verklaart, moet de huurder de woning verlaten en zal de verhuurder alle betaalde huurgelden moeten teruggeven. Hij kan aan de rechter wel om een bezettingsvergoeding vragen, die gebaseerd wordt op de objectieve huurwaarde van het pand. Die bezettingsvergoeding is dan af te trekken van de terug te betalen huurgelden.

b. Wat als de woning tijdens de verhuuring niet meer conform is?

Als het verhuurde goed tijdens de huurovereenkomst niet langer conform is door de verhuurder heeft de huurder twee mogelijkheden:

- Ofwel vraagt hij de ontbinding van de huurovereenkomst en eventueel een schadevergoeding;
- Ofwel vordert hij de uitvoering van de nodige werken om de woning weer conform te maken. In afwachting van de uitvoering van de werken kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

5. De plaatsbeschrijving

a. Is een plaatsbeschrijving bij het begin van de studentenhuurovereenkomst verplicht?

Artikel 56 en 9, §1 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder en verhuurder zijn verplicht om op tegenspraak (in aanwezigheid van beide partijen of hun vertegenwoordigers) en voor gezamenlijke rekening een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Dat moet gebeuren tijdens de periode dat de woning nog onbewoond is of tijdens de eerste maand van de verhuur. De plaatsbeschrijving moet bij de huurovereenkomst worden gevoegd en mee worden geregistreerd.

Als één van de partijen niet ingaat op de vraag van de tegenpartij om een plaatsbeschrijving op te maken, kan die andere partij aan de vrederechter vragen om een deskundige aan te duiden. Dat verzoek moet worden ingediend binnen de eerste maand waarin de huurder over de woning beschikt.

De plaatsbeschrijving vormt het bewijs van de staat van de woning bij het begin van de huur. Dat is belangrijk op het einde van de huur, omdat de huurder het gehuurde goed moet teruggeven in zijn oorspronkelijke staat (zie III.5.d).

b. Wie moet de plaatsbeschrijving opmaken?

De plaatsbeschrijving kan op drie manieren worden opgemaakt:

- De huurder en de verhuurder kunnen zelf samen een plaatsbeschrijving opmaken;
- De huurder en de verhuurder kunnen samen een deskundige aanstellen (een vastgoedmakelaar, een (vastgoed)expert, een architect ...) die de plaatsbeschrijving opmaakt;
- Als beide partijen het niet eens raken over de procedure, kan de rechter een deskundige aanstellen om de plaatsbeschrijving op te maken.

In elk scenario betalen de huurder en de verhuurder de helft van de kosten. Wanneer de huurder en/of de verhuurder zich bij de opmaak van de plaatsbeschrijving afzonderlijk laat bijstaan door een deskundige, betalen ze die diensten uiteraard helemaal zelf.

De plaatsbeschrijving moet altijd voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Ze moet tegensprekelijk worden opgesteld, dat betekent in aanwezigheid van de huurder en de verhuurder of hun vertegenwoordigers;
- Ze moet gedateerd en ondertekend zijn door de huurder en de verhuurder persoonlijk of hun vertegenwoordigers (een plaatsbeschrijving opgesteld door een van de partijen of door een deskundige aangeduid door een van de partijen kan altijd worden betwist door de tegenpartij);
- Ze moet voldoende gedetailleerd zijn en moet dus alles zo nauwkeurig mogelijk vermelden. Een clausule als 'Het goed is in goede staat en goed onderhouden en beide partijen erkennen dit' is geen plaatsbeschrijving.

c. Wat gebeurt er als er na de plaatsbeschrijving veranderingen worden aangebracht aan het gehuurde goed?

Artikel 56 en 9, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Als er bij het begin van de huurovereenkomst een plaatsbeschrijving is opgesteld en de woning tijdens de huur belangrijke veranderingen ondergaat, kan elke partij eisen dat een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Dat bijvoegsel moet net als de plaatsbeschrijving worden geregistreerd (zie III.3).

Net als de plaatsbeschrijving, kan dat bijvoegsel door de partijen zelf of door een deskundige worden opgemaakt. Als de partijen het niet eens raken over het bijvoegsel, zal de vrederechter een deskundige aanstellen.

d. Wat gebeurt er bij het einde van de studentenhuurovereenkomst?

Artikel 56 en 39 Vlaams Woninghuurdecreet

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder of de huurder aan de tegenpartij vragen om opnieuw (op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening) een plaatsbeschrijving op te maken. Dat moet uiterlijk gebeuren op het ogenblik waarop de verhuurder de teruggave aanvaardt van de sleutels van het gehuurde goed.

Net als bij het begin van de huur kunnen beide partijen die plaatsbeschrijving ofwel zelf opmaken ofwel door een deskundige laten opmaken. Als één van de partijen niet ingaat op de vraag om een plaatsbeschrijving op te maken, kan de andere partij de vrederechter vragen een deskundige aan te stellen om de plaatsbeschrijving op te maken. Het verzoek aan de rechter moet binnen een maand na het verlaten van de woning worden ingediend.

In welke staat de huurder het gehuurde goed moet teruggeven, hangt af van de vraag of er bij aanvang een plaatsbeschrijving werd opgemaakt.

- Als er bij het begin van de huurovereenkomst een gedetailleerde plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder de woning teruggeven in de oorspronkelijke staat zoals beschreven in die plaatsbeschrijving. Schade of gebreken die niet in de plaatsbeschrijving staan vermeld, moet de huurder herstellen, behalve als de schade een gevolg is van normale slijtage door ouderdom of van overmacht, of als de huurder kan aantonen dat de verhuurder moet instaan voor de herstelling van die schade.
- Als er bij aanvang van de huurovereenkomst geen gedetailleerde plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt aangenomen dat de woning nog in haar oorspronkelijke staat is zoals bij het begin van de huur. De huurder is dan niet verantwoordelijk voor mogelijke schade, behalve als de verhuurder toch kan bewijzen dat de schade door de huurder is veroorzaakt.





III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

6. De huurprijs en de huurlasten

a. Mag de huurprijs vrij worden bepaald?

Artikel 60 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurprijs mag vrij door de partijen worden bepaald. De huurprijs omvat bij studentenhuur niet alleen een vergoeding voor de verhuurder voor het gebruik van het gehuurde goed door de huurder, maar ook voor alle kosten en lasten, met uitzondering van het verbruik van energie, water, telecommunicatie en in voorkomend geval de belasting op tweede verblijven.

! OPGELET

Deze regel geldt niet bij studentenhuurovereenkomsten die na 1 januari 2019 worden gesloten tussen een huurder en verhuurder die voorheen al een studentenhuurcontract hadden gesloten (zie I.2).

Artikel 61, §3 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de verhuurder en de huurder opeenvolgende huurovereenkomsten voor dezelfde woning sluiten, mag de huurprijs niet hoger liggen dan de huurprijs die in de eerste overeenkomst van korte duur werd bepaald. Een indexatie of herziening blijft wel mogelijk (zie verder IV.1).

De huurprijs kan worden herzien wanneer de normale huurwaarde van het goed door nieuwe omstandigheden met ten minste 20% of door werken in het gehuurde goed met ten minste 10% is gestegen.

Als de verhuurder toch een hogere huurprijs vraagt, zal de rechter dit verminderen tot de huurprijs van de eerste huurovereenkomst, rekening houdend met de mogelijke indexatie.

b. Hoe worden de kosten en lasten berekend?

Artikel 1728ter Burgerlijk Wetboek

De kosten en lasten moeten met de werkelijke kosten overeenkomen, tenzij de partijen beslissen om een forfaitair bedrag vast te leggen.

De kosten voor het verbruik van energie, water en telecommunicatie en eventueel de belasting voor tweede verblijven moeten los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgenomen. De huurder mag de verhuurder altijd vragen om de bewijsstukken van de kosten en lasten te overhandigen. Indien de verhuurder een wooneenheid in een appartementsgebouw verhuurt en het beheer hiervan door eenzelfde persoon wordt waargenomen, is het voldoende dat hij aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten bezorgt en hem de mogelijkheid geeft om de stukken in te zien. De inzage gebeurt op de woonplaats van de verhuurder of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

7. De huurwaarborg

Artikel 62 Vlaams Woninghuurdecreet

De meeste huurcontracten bepalen dat de huurder een huurwaarborg moet stellen. Zo wil verhuurder garanderen dat hij niet met lege handen achterblijft als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. De verhuurder is niet verplicht om een huurwaarborg te eisen. Als hij dat toch doet, moet hij de volgende regels respecteren.

a. Maximaal twee maanden huur

De huurwaarborg voor een studentenkamer mag nooit meer bedragen dan twee maanden huur, d.i. zonder de kosten voor het verbruik van energie, water en telecommunicatie.

De huurder bepaalt zelf hoe hij de huurwaarborg samenstelt. Hij mag kiezen tussen het betalen van een geldsom of het stellen van een zakelijke zekerheid. De huurovereenkomst moet vermelden op welke manier de huurwaarborg werd gesteld.

De verhuurder mag ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst vragen dat de waarborg wordt gesteld.

Als men kiest voor de storting van een geldsom, moet dat gebeuren op een van deze twee manieren:

- Ofwel plaatst men de geldsom op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder. De interest wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder. De verhuurder heeft een voorrecht op het actief van deze rekening, als de huurder zijn verplichtingen geheel of gedeeltelijk niet zou nakomen.

III. HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

- Ofwel stort men de geldsom op een rekening opgegeven door de verhuurder. Wanneer de verhuurder in bezit is van de waarborg, moet hij aan de huurder rente betalen op het bedrag, tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt. Die rente is te betalen zodra de huurder de waarborg heeft gestort en wordt gekapitaliseerd. De gemiddelde rentevoet van de financiële markt kunt u opvragen bij uw bankkantoor.

b. Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?

Als de huurder al zijn verplichtingen is nagekomen, zullen bij het einde van de huurovereenkomst de waarborg en de interesten aan hem worden teruggegeven.

Als er schade of huurachterstallen zijn, kan de verhuurder een beroep doen op de huurwaarborg om zijn financieel verlies te compenseren.

De financiële instelling mag de waarborg alleen terugbetalen op voorlegging van:

- Ofwel een schriftelijk akkoord van de huurder en de verhuurder dat na het einde van de huurovereenkomst is opgemaakt. Dat kan een brief zijn of een speciaal formulier (te verkrijgen bij de bankinstelling) dat door beide partijen is ondertekend;
- Ofwel een kopie van een rechterlijke beslissing waarin is bepaald aan wie de waarborg toekomt.

De verhuurder moet een huurwaarborg die op zijn rekening is gestort, terugstorten binnen de drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, behalve als hij binnen die termijn de teruggave betwist per aangetekende brief aan de huurder.



IV. TIJDENS DE DUUR VAN DE STUDENTENHUUR- OVEREENKOMST



IV. TIJDENS DE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

1. De indexatie van de huurprijs

De indexatie is de periodieke aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud.

a. Wanneer mag de huurprijs geïndexeerd worden?

Artikel 61, §1 en §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij een studentenhuurovereenkomst van meer dan één jaar kan de huurprijs eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud. De indexatie is altijd mogelijk, behalve als de huurovereenkomst die mogelijkheid uitsluit.

De indexatie is niet mogelijk bij huurovereenkomsten die een onderwijsinstelling afsluit met studenten die in aanmerking komen voor een verminderde huurprijs.

b. Gebeurt de indexatie automatisch?

Artikel 34, §1 Vlaams Woninghuurdecreet

De indexatie van de huurprijs gebeurt niet automatisch, maar moet door de belanghebbende partij (meestal de verhuurder) schriftelijk worden aangevraagd. De aanpassing van de huurprijs kan ten hoogste drie maanden terugwerken vanaf het verzoek tot indexatie. Voor de maand waarin de vraag werd gesteld, is de indexatie te betalen.

VOORBEELD

Een studentenhuurovereenkomst werd gesloten op 1 juli 2019 en treedt in werking op 1 september 2019. De huurder of de verhuurder kan vragen om de huurprijs te indexeren, ten vroegste vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur, dus vanaf 1 september 2020. De belanghebbende partij mag dat ook altijd later vragen, maar moet er rekening mee houden dat de indexatie maximaal drie maanden terug in de tijd kan gaan. Als de indexatie bijvoorbeeld pas op 12 januari 2021 wordt gevraagd, is ze al vanaf januari te betalen en kan ze hoogstens terugwerken tot de maanden oktober, november en december.

De verjaring

Artikel 2273, lid 1 Burgerlijk wetboek

Verjaring betekent dat iemand na een bepaalde periode niet meer verplicht kan worden om zijn schuld te voldoen. Zodra de verjaring intreedt, is een huurder bijvoorbeeld niet langer verplicht om het bedrag van de indexatie te betalen.

Het recht van de verhuurder om de betaling van de indexatie te eisen verjaart na een jaar, te rekenen vanaf de verzending van de vraag om indexatie. Zodra de verhuurder het verzoek om indexatie heeft verzonden, heeft hij dus maar een jaar tijd om voor de rechter de betaling van het bedrag van de indexatie te eisen.

VOORBEELD

Op 15 juni 2019 wordt een huurovereenkomst gesloten, die op 1 oktober 2019 in werking zal treden. Vanaf 1 oktober 2020 mag de verhuurder met een schriftelijk verzoek de huurprijs indexeren. Stel dat de verhuurder op 1 november 2020 om de indexatie vraagt, zal op die datum de verjaring beginnen lopen. Als de huurder de indexering niet betaalt, zal de verhuurder ten laatste op 31 oktober 2021 zijn vordering voor de rechter moeten instellen.

c. Hoe wordt de indexatie berekend?

Artikel 34, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurprijs wordt aangepast aan de kosten van het levensonderhoud op basis van het gezondheidsindexcijfer. Dat gebeurt met de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

- De basishuurprijs is de huurprijs die is vastgelegd in de huurovereenkomst, zonder de kosten en lasten.
- Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de start van de huurovereenkomst (dat is dus niet noodzakelijk de maand waarin de huurovereenkomst werd gesloten: een huurovereenkomst kan bijvoorbeeld pas starten drie maanden nadat ze is gesloten).
- Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst in werking is getreden.

VOORBEELD

Een huurovereenkomst werd gesloten in augustus 2019 en trad in werking op 1 september 2019 met een huurprijs van 350 euro. Tot op het einde van de overeenkomst:

- zal de basisprijs 350 euro bedragen;
- zal het aanvangsindexcijfer dat van augustus 2019 zijn;
- zal het nieuwe indexcijfer dat van de maand augustus zijn.

Als de huurprijs is herzien, wordt de herziene huurprijs voortaan de nieuwe basishuurprijs (**zie III.6.a**). Voor het aanvangsindexcijfer geldt voortaan dan ook de maand voorafgaand aan de maand waarin de huurprijs werd herzien.

VOORBEELD

Op 15 juli 2019 sluiten de partijen een huurovereenkomst met een huurprijs van 400 euro. De huurovereenkomst treedt op 1 september 2019 in werking. In september 2020 wordt de huurprijs herzien en bedraagt de nieuwe huurprijs 450 euro. De basishuurprijs zal vanaf nu 450 euro bedragen, terwijl het aanvangsindexcijfer dat van de maand augustus 2020 wordt.

d. Waar vindt u de indexcijfers voor de berekening van de huurindexatie?

De gezondheidsindex wordt maandelijks berekend door de FOD Economie. Het meest recente gezondheidsindexcijfer vindt u op de website: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijs-index/gezondheidsindex>

U kunt de indexatie ook zelf berekenen met de Huurcalculator: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/huurindexatie>

IV. TIJDENS DE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

2. Wat kan de huurder doen als hij te veel heeft betaald?

Artikel 1728quater Burgerlijk Wetboek en 2273, lid 2 Burgerlijk Wetboek

Het kan soms gebeuren dat de huurder bedragen betaalt die achteraf te hoog blijken of die hij zelfs helemaal niet moest betalen. In dat geval mag hij van de verhuurder terugvorderen wat hij te veel heeft betaald. Daarvoor stuurt hij de verhuurder best een aangetekende brief. Als de verhuurder daar niet op ingaat, kan de huurder een terugbetaling vragen via de vrederechter.

! OPGELET

- De huurder kan enkel sommen terugvorderen die hij in de vijf jaar voor de verzending van de aangetekende brief heeft betaald.
- Na de verzending van de aangetekende brief heeft de huurder nog een jaar tijd om de terugbetaling te eisen via de rechter. Het recht van de huurder om de teruggave te eisen verjaart namelijk na een jaar te rekenen vanaf het versturen van de aangetekende brief.

VOORBEELD

Een huurder blijft al sinds 1 september 2019 elke maand 20 euro te veel te betalen, maar merkt dat pas in mei 2020. Op 5 juni 2020 stuurt hij de verhuurder een aangetekende brief om het te veel betaalde terug te vragen. Als de verhuurder die te veel betaalde bedragen niet teruggeeft, kan de huurder naar de rechter stappen. Daarvoor heeft hij maar een jaar de tijd, dus dat moet hij doen voor 5 juni 2021.

3. Wat kan de verhuurder doen als de huurder de huur of de huurlasten niet betaalt?

Artikel 1762bis Burgerlijk Wetboek en 1244 Burgerlijk Wetboek

Het niet-betalen van de huurprijs of de huurlasten geeft de verhuurder niet het recht om de huurder zelf uit de woning te zetten of om het contract stop te zetten.

Als de huurder de huur of huurlasten niet betaalt, stuurt de verhuurder best een aangetekende brief met de vraag om te betalen. Als de huurder niet reageert, kan de verhuurder naar de vrederechter gaan om de betaling te vorderen van de achterstallige huur of huurlasten. De verhuurder kan daarbij ook de ontbinding van de huurovereenkomst en de uitzetting van de huurder uit de woning vragen. Hij kan ook altijd schadevergoeding en interesten eisen.

De rechter zal beslissen, maar kan in bepaalde omstandigheden de huurder uitstel van betaling verlenen. Een zware sanctie als ontbinding van de huur of uitzetting van de huurder spreekt de rechter doorgaans alleen uit bij herhaalde of aanhoudende, zware tekortkomingen van de huurder.

Sommige studentenhuusvestingsdiensten bieden ook gratis bemiddeling aan.

Artikel 2277 Burgerlijk Wetboek

Bij achterstallige betalingen door de huurder geldt een verjaringstermijn van vijf jaar. De verhuurder kan dus geen achterstallige huur of kosten meer opeisen vijf jaar na de datum waarop de huurder dat bedrag moest betalen.



4. Onderhoud en herstellingen

a. Algemeen

Artikel 58 en 25, 26 en 28 Vlaams Woninghuurdecreet

Normaal zijn alle herstellingen ten laste van de verhuurder, behalve:

- Kleine herstellingen;
- Herstellingen die nodig zijn door het verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de huurder;
- Herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen (tenzij die kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen).

Het onderhoud en reinigen van de woning is altijd ten laste van de huurder. Herstellingen van slijtage door ouderdom of schade door overmacht, zijn altijd voor rekening van de verhuurder.

De partijen kunnen de herstellingsplicht van de huurder beperken of uitsluiten. Het omgekeerde (het verzwaren van de herstellingsplicht van de huurder) is niet mogelijk.

b. Wat zijn kleine herstellingen?

Bijlage 4 Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 bij het Vlaams Woninghuurdecreet

De Vlaamse Regering heeft een lijst opgesteld van kleine herstellingen en onderhoudswerken. Die lijst is niet-limitatief: ze geeft dus geen volledig overzicht van alle mogelijke gevallen.

De lijst bevat zaken als:

- Het gras maaien;
- Gebroken glas vervangen;
- Verloren sleutels vervangen.

Zie bijlage 2

IV. TIJDENS DE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

c. Wat bij dringende herstellingen?

Artikel 58 en 27 Vlaams Woninghuurdecreet

Normaal kan de verhuurder geen herstellingen uitvoeren aan het verhuurde goed zonder de toestemming van de huurder. Die heeft immers recht op ongestoord genot van de woning. Als de woning tijdens de huur dringende herstellingen nodig heeft die niet kunnen wachten tot na het einde van de huur, moet de huurder die toestaan, ook als ze voor ongemakken zorgen en zelfs als daardoor een deel van de woning tijdens de werken onbruikbaar is.

Als de herstellingen meer dan 30 dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd evenredig met de duur en de grootte van het ongemak.

Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de overeenkomst laten ontbinden.

5. Wie is aansprakelijk voor brand?

Artikel 1733 Burgerlijk Wetboek

De huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan, bijvoorbeeld door de slechte staat van de elektriciteitsinstallatie.

Dat vermoeden van aansprakelijkheid geldt enkel voor de brandschade aan het verhuurde goed zelf. Buren die ook schade hebben geleden, zullen dus een fout van de huurder moeten aantonen om een schadevergoeding te kunnen krijgen.

Deze regeling is van aanvullend recht: de huurovereenkomst mag er dus van afwijken.

Als de huurder of verhuurder geen brandverzekering heeft en na een brand aansprakelijk wordt gesteld, kunnen de vergoedingen die hij moet betalen zeer hoog oplopen. Beide partijen sluiten dan ook best een brandverzekering af.

6. Kan de huurder de huur overdragen of de studentenkamer onderverhuren?

Artikel 59 Vlaams Woninghuurdecreet

De overdracht van de huurovereenkomst betekent dat de huurder de rechten en verplichtingen van de huurovereenkomst overdraagt aan iemand anders. Bij onderverhuur blijft de hoofdhuurder zelf huren, maar verhuurt op zijn beurt het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk verder aan een onderhuurder.

De student mag zijn huurovereenkomst alleen aan een andere student overdragen of het gehuurde goed onderverhuren, als de verhuurder daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd.

De student heeft wel het recht om zijn huur over te dragen of te onderverhuren aan een andere student als hij deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor een gegronde reden heeft, bijvoorbeeld omdat de overnemer niet in staat is de huur te betalen.

Een huurder die het goed onderverhuurt, zal tegenover de verhuurder wel nog altijd instaan voor alle verplichtingen uit de huurovereenkomst.

7. Wat gebeurt er met de studentenhuurovereenkomst als het verhuurde goed een nieuwe eigenaar krijgt?

Artikel 1743 Burgerlijk Wetboek

De gevolgen van een verandering van eigenaar ("vervreemding van het goed") voor de huurder hangen af van het feit of de huurovereenkomst voor die "vervreemding" een vaste datum heeft.

a. Wat is een huurovereenkomst met vaste datum?

Artikel 1328 Burgerlijk Wetboek

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum.

Een geschreven onderhandse ("niet-authentieke") huurovereenkomst heeft een vaste datum:

- Vanaf de dag van de registratie (zie III.3);
- Vanaf de dag van het overlijden van een van de partijen die ze heeft ondertekend;
- Vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgelegd bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder.

Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

b. Wat als de huurovereenkomst een vaste datum heeft voor de vervreemding?

Als de huurovereenkomst een vaste datum heeft voor de vervreemding van het gehuurde goed, moet de nieuwe eigenaar van de woning de huurovereenkomst naleven.

Hij neemt als nieuwe verhuurder alle rechten en verplichtingen over van de vorige verhuurder, behalve als de huurovereenkomst een uitzettingsclausule bevat. In dat geval heeft de huurder recht op een schadevergoeding.

c. Wat als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft voor de vervreemding?

Als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft voor de vervreemding van het gehuurde goed, is de koper niet gebonden door de huurovereenkomst en kan hij de huurder uit de woning zetten.

Om redenen van billijkheid en redelijkheid, zal hij de huurder wel een termijn van een tot twee maanden moeten geven om de woning te verlaten. De huurder kan aan de verhuurder (dus niet aan de koper) een schadevergoeding vragen, omdat die zich niet aan zijn verplichtingen heeft gehouden.

V. DUUR EN EINDE VAN DE STUDENTENHUUR- OVEREENKOMST



1. Wat gebeurt er aan de einddatum van de studentenhuurovereenkomst?

Artikel 63 Vlaams Woninghuurdecreet

De partijen bepalen vrij de duur van de studentenhuurovereenkomst. De huur eindigt automatisch op de einddatum van het contract. De huurovereenkomst mag niet bepalen dat de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als geen van beide partijen de huur uitdrukkelijk opzegt. Zo'n contractuele bepaling is nietig.

2. Kan de studentenhuurovereenkomst vroegtijdig worden beëindigd?

Artikel 64, §1 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder kan de studentenhuurovereenkomst niet vroegtijdig beëindigen.

De huurder kan de studentenhuurovereenkomst in drie gevallen vroegtijdig beëindigen:

a. Voor de inwerkingtreding van de studentenhuurovereenkomst

De huurder kan de huurovereenkomst nog voor de inwerkingtreding opzeggen. Indien dit meer dan drie maanden voor de aanvang van het huurcontract gebeurt, kan dit kosteloos. Als hij de huurovereenkomst opzegt minder dan drie maanden voor de startdatum, moet hij een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur betalen.

VOORBEELD

Een student die na zijn examens in tweede zit beslist om zijn studies te beëindigen, kan zijn huurovereenkomst die hij al had gesloten voor het volgende academiejaar, opzeggen.

b. Bij de beëindiging van de studie

De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen wanneer hij zijn studie stopzet. Hij moet de verhuurder daarvoor een bewijsstuk van de onderwijsinstelling bezorgen. Daarbij geldt een opzeggingstermijn van twee maanden, die begint op de eerste dag van de kalendermaand na de maand waarin de opzegging werd gedaan.

VOORBEELD

Een student die in de loop van het academiejaar beslist om een andere studie aan te vatten of beslist om te gaan werken, kan zijn huurovereenkomst opzeggen.

c. Bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor zijn onderhoud

De huurder mag de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigen wanneer een van zijn ouders of een andere persoon die zorgt voor zijn levensonderhoud overlijdt. De huurder moet de verhuurder een bewijs van het overlijden bezorgen. Daarbij geldt een opzeggingstermijn van twee maanden, die begint op de eerste dag van de kalendermaand na de maand waarin de opzegging werd gedaan.

V. DUUR EN EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

3. Wat zijn de andere mogelijkheden om een studentenhuurovereenkomst te beëindigen?

a. Kunnen de partijen onderling beslissen om de studentenhuurovereenkomst te beëindigen?

De partijen kunnen altijd onderling afspreken om de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen. Om latere betwistingen te vermijden doen ze dat best schriftelijk.

b. Wat als een van de partijen zijn plichten niet nakomt?

Artikel 1184 en 1741 Burgerlijk Wetboek

Als de huurder of verhuurder de verplichtingen van de huurovereenkomst of van de wet niet nakomt, kan de tegenpartij hem per aangetekende brief in gebreke stellen. Als daarop geen reactie komt, kan de huurder of de verhuurder de tegenpartij laten oproepen of laten dagvaarden voor de vrederechter om:

- Ofwel de volledige uitvoering van het contract te vragen;
- Ofwel de ontbinding van het contract te eisen.
- In beide gevallen kan de eisende partij ook een schadevergoeding vorderen.

Sommige studentenhuusvestingsdiensten bieden ook gratis bemiddeling aan.

Artikel 1762bis Burgerlijk Wetboek

Alleen de vrederechter kan de ontbinding van de huurovereenkomst uitspreken. De partijen mogen in de huurovereenkomst geen clause opnemen dat de huurovereenkomst van rechtswege (automatisch) eindigt als een van de partijen zijn verplichtingen niet naleeft. Zo'n clause is nietig.

c. Wat als het verhuurde goed tenietgaat door toeval?

Artikel 1722 Burgerlijk Wetboek

Als het verhuurde goed tijdens de huur door toeval geheel is tenietgegaan, bv. door een brand na een blikseminslag, is de huurovereenkomst automatisch ontbonden.

Als het gehuurde goed door toeval gedeeltelijk is tenietgegaan, bv. door een overstroming en vochtproblemen in de kelder, kan de huurder, afhankelijk van de omstandigheden:

- Ofwel een vermindering van de huurprijs vragen;
- Ofwel de huurovereenkomst laten ontbinden.

In geen van beide gevallen moet de verhuurder een schadevergoeding betalen.

Deze bepaling is van aanvullend recht: het huurcontract kan er dus van afwijken.

d. Wat als de verhuurder of de huurder overlijdt?

Artikel 64, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de huurder overlijdt, eindigt de huurovereenkomst automatisch op de eerste dag van de maand na het overlijden.

Het overlijden van de verhuurder leidt daarentegen niet tot de beëindiging van de huurovereenkomst.

VI. WAT BIJ EEN CONFLICT TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER?



VI. WAT BIJ EEN CONFLICT TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER?

Artikel 65, 43 en 44 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij een geschil tussen huurder en verhuurder zijn er verschillende oplossingen mogelijk.

Ofwel kiezen ze voor een procedure voor de rechtbank. De vrederechter van de plaats waar de woning ligt, is bevoegd om de zaak te behandelen. U kunt de bevoegde vrederechter opzoeken via de volgende website: <https://www.rechtbanken-tribunaux.be/nl/rechtbanken-en-hoven/vredegerecht>.

Ofwel kiezen ze voor een andere manier om het geschil op te lossen, zoals bemiddeling. Sommige huisvestingsdiensten van onderwijsinstellingen bieden gratis bemiddeling aan.

Arbitrage, waarbij een derde aan de partijen een oplossing oplegt, is niet toegestaan. In de huur-overeenkomst mogen de partijen ook niet bepalen dat een eventueel conflict via arbitrage zal worden opgelost.



1. De verzoeningsprocedure

Artikel 731 Gerechtelijk Wetboek

Voor het opstarten van een procedure voor de vrederechter, kan elke partij de andere laten oproepen in verzoening. Het voordeel van deze verzoeningsprocedure is dat ze kosteloos is. Er zijn geen gerechtskosten en men heeft niet meteen een advocaat nodig.

Dat verzoek moet men (schriftelijk of mondeling) richten aan de griffie van het vredegerecht van het kanton waarin de woning ligt. De griffie zal dan de partijen per brief oproepen om op een bepaald tijdstip voor de vrederechter te verschijnen.

Er zijn twee mogelijkheden:

- Ofwel lukt de verzoening: in dat geval zal het proces-verbaal akte nemen van het akkoord van de partijen; dat akkoord heeft dezelfde waarde als een vonnis;
- Ofwel verschijnt een van de partijen niet of is er geen akkoord: dan rest enkel de mogelijkheid van een gerechtelijke procedure.

VI. WAT BIJ EEN CONFLICT TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER?

2. Hoe verloopt de procedure voor de vrederechter?

Artikel 47 Vlaams Woninghuurdecreet

Als een partij in plaats van een verzoeningsprocedure meteen wil starten met een procedure voor de vrederechter, zal de rechter altijd eerst proberen om de partijen te verzoenen. Pas als dat niet lukt, zal hij zelf het geschil beslechten.

a. De vrijwillige verschijning

Artikel 1344bis Gerechtelijk Wetboek

De partijen kunnen vrijwillig voor de vrederechter verschijnen en hem vragen om akte te nemen van hun verschijning. Op die manier blijven de gerechtskosten beperkt en kunnen de partijen van bij het begin hun standpunten duidelijk omschrijven.

b. Inleiding van een vordering via een verzoekschrift

Artikel 45 Vlaams Woninghuurdecreet

De verzoeker kan op de griffie van het vrederecht een verzoekschrift neerleggen.

Dat verzoekschrift moet, op straffe van nietigheid, het volgende vermelden:

- De datum (dag, maand en jaar);
- De naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker;
- De naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats, of bij gebrek aan woonplaats, de verblijfplaats van de tegenpartij;
- Het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering (de bepalingen van de huurovereenkomst en een omschrijving van het geschil);
- De handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat;
- Een attest van de gezinssamenstelling dat wordt afgegeven door het gemeentebestuur.

Bij het verzoekschrift hoort ook een recent getuigschrift van de woonplaats van de tegenpartij, dat wordt afgegeven door het gemeentebestuur van de woonplaats van de tegenpartij.

De griffier zal dan de partijen met een gerechtsbrief, met daarbij een afschrift van het verzoekschrift, oproepen om voor de vrederechter te verschijnen.

Deze procedure voor huurbetwistingen is aan te raden als de vrijwillige verschijning van de partijen onmogelijk blijkt. Zo vermijdt men de kosten van een dagvaarding en betaalt men enkel de rolrechten.

c. Inleiding van een vordering door dagvaarding

Men kan ook een gerechtelijke procedure opstarten door de tegenpartij te laten dagvaarden door een gerechtsdeurwaarder. De kosten van een dagvaarding zijn vooraf door de verzoeker aan de gerechtsdeurwaarder te betalen. De vrederechter kan nadien beslissen dat de partij die in het ongelijk wordt gesteld die kosten moet terugbetalen.

Wie minder vertrouwd is met het verloop van een gerechtelijke procedure of met een ingewikkeld juridisch probleem zit, kan best een advocaat te raadplegen.

d. De procedure in kort geding

Artikel 43, §2 Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 1035-1041 Gerechtelijk Wetboek

Voor dringende geschillen waarvoor de gewone procedure voor de vrederechter te traag zou gaan, kan de eisende partij een behandeling in kort geding vragen. De vrederechter zal dan beoordelen hoe dringend de zaak is.

e. De uithuiszetting

Artikel 48 Vlaams Woninghuurdecreet

Wanneer de vrederechter de uithuiszetting beveelt, kan die in principe ten vroegste een maand na de betekening van het vonnis worden uitgevoerd.

In vier gevallen kan dat wel eerder of later gebeuren:

1. Als de verhuurder bewijst dat de huurder het goed al heeft verlaten;
2. Als de huurder en de verhuurder een andere termijn zijn overeengekomen en dat akkoord in het vonnis tot uithuiszetting wordt opgenomen;
3. Als de rechter de termijn op verzoek van de huurder of de verhuurder verlengt of verkort omwille van uitzonderlijk ernstige omstandigheden. De rechter houdt daarbij rekening met de belangen van beide partijen.
4. Als de rechter uitspraak deed in kort geding. In dat geval zal de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, opnieuw de termijn vastleggen waarbinnen de uithuiszetting niet kan plaatsvinden. Daarbij zal de rechter rekening houden met het dringende karakter van de zaak.

De gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Voorschriften rond de inboedel van de uitgezette huurder

Artikel 49 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij de betekening van het vonnis van uithuiszetting deelt de gerechtsdeurwaarder de huurder mee dat de goederen die zich na de termijn van uithuiszetting nog in de woning bevinden op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Als de goederen de openbare weg belemmeren, zal de gemeente ze op kosten van de huurder weghalen en gedurende zes maanden bewaren (behalve goederen die snel kunnen bederven of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid).

Alle meegenomen en bewaarde goederen worden per gemeente geregistreerd. De huurder kan gratis een uittreksel vragen met vermelding van zijn weggenomen goederen.

Het gemeentebestuur kan voor de teruggave van de goederen de betaling vragen van de kosten voor het weghalen en het bewaren van de goederen. Die kosten mag ze niet aanrekenen bij de teruggave van goederen die ze sowieso niet in beslag mag nemen. Het gaat om levensnoodzakelijke goederen, zoals bedden en beddengoed, kleren en kleerkasten, een wasmachine, een strijkijzer, een eettafel met stoelen, een kookfornuis, een koelkast, studie- en beroepsmaterieel. Een volledige lijst van goederen die niet in beslag mogen worden genomen, staat in artikel 1408, §1 van het Gerechtelijk Wetboek.

VI. WAT BIJ EEN CONFLICT TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER?

3. Wat is juridische bijstand en rechtsbijstand en wanneer heeft men er recht op?

a. Juridische eerstelijnsbijstand

Artikel 508/1-508/23 Gerechtelijk Wetboek

Eerstelijnsbijstand is juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie.

De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de justitiehuisen en de gerechtshoeven. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos.

De juridische eerstelijnsbijstand wordt in elk gerechtelijk arrondissement georganiseerd door de commissies voor juridische bijstand.

b. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Artikel 508/1-508/23 Gerechtelijk Wetboek

Tweedelijnsbijstand is juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding.

Tweedelijnsbijstand is er enkel voor financieel zwakke personen. Afhankelijk van de inkomsten is de bijstand gedeeltelijk of volledig kosteloos. De aanvrager richt zijn verzoek om tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

Meer informatie over de juridische bijstand krijgt u bij het justitiehuis of bij het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

c. Rechtsbijstand

Artikel 664-699 Gerechtelijk Wetboek

Waar de juridische bijstand gaat over bijstand door een advocaat, slaat de rechtsbijstand op de 'gerechtskosten'.

De verzoeker die bewijst dat hij financieel onvermogen is, kan afhankelijk van zijn inkomsten, geheel of gedeeltelijk worden ontslagen van de betaling van de gerechtskosten en de kosten van de tussenkomst van openbare en ministeriële ambtenaren, zoals een gerechtsdeurwaarder.

Voor geschillen over de huur van onroerende goederen is het verzoek tot rechtsbijstand in te dienen bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of al behandelt.

VII. NUTTIGE ADRESSEN



VII. NUTTIGE ADRESSEN

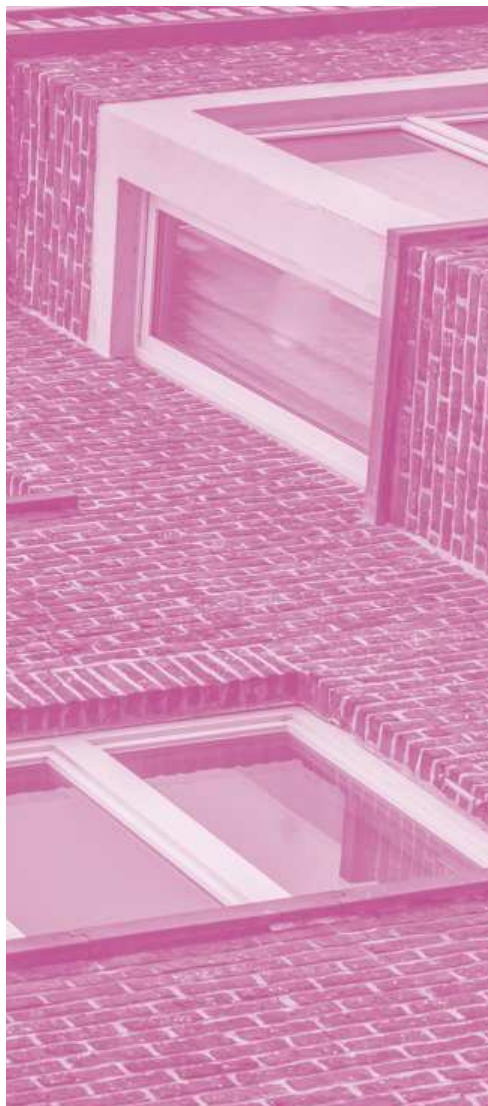
Voor een eerste juridisch advies over de huurovereenkomst kunt u terecht bij een van de belangenorganisaties:

- Voor huurders is er de huurdersbond (www.huurdersbond.be);
- Voor verhuurders zijn er de Verenigde Eigenaars (www.ve-pr.be) of de Eigenaarsbond (www.eigenaarsbond.be);
- Vastgoedmakelaars kunnen terecht bij CIB-Vlaanderen (www.cibweb.be).

U kan zich ook altijd wenden tot de studentenhuusvestingsdienst van de universiteit of hogeschool.

Voor advies van een advocaat kunt u terecht bij:

- De commissies voor juridische bijstand voor de juridische eerstelijnsbijstand (waarvan de gegevens terug te vinden zijn op de website www.advocaat.be);
- De bureaus voor juridische bijstand voor de juridische tweedelijnsbijstand (waarvan de gegevens op diezelfde site beschikbaar zijn).



VIII. BIJLAGEN

1. Tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet (uittreksel)

Titel 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Gewest- en gemeenschapsbevoegdheid

Dit decreet regelt een gewest- en gemeenschaps-aangelegenheid.

Artikel 2. Citeeropschrift

Dit decreet wordt aangehaald als: Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 3. Suppletieve werking gemeene huurrecht

Voor de aspecten die niet in dit decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan geregeld zijn, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4. Bekendmaking huurprijs en kosten en lasten

Als een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, wordt verhuurd, wordt in elke officiële of publieke mededeling minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermeld.

Als de verhuurder of zijn gevolmachtigde de verplichting, vermeld in het eerste lid, niet naleeft, kan de gemeente diegene die de officiële of publieke mededeling doet, een administratieve boete van 50 tot 350 euro opleggen.

De gemeente kan de inbreuken op de verplichting, vermeld in het eerste lid, vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. De inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft conform de vormvereisten, de termijnen en de procedures, vermeld in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Dit artikel is niet van toepassing wanneer het goed te huur wordt aangeboden als toeristisch logies in de zin van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.

Titel 2. Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen

Hoofdstuk 2. Aanvang van de huur

Artikel 8. Vereiste van een geschrift

Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, wordt een geschrift opgesteld, dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:

- 1° De identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:
 - a. Voor de natuurlijke personen: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b. Voor de rechtspersonen:
 1. Hun maatschappelijke naam;
 2. Hun maatschappelijke zetel;
 3. Hun ondernemingsnummer, toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen, vermeld in artikel I.2, 1°, van het Wetboek van Economisch Recht. Bij gebrek aan toekenning van het voornemde ondernemingsnummer, bevestigt die partij dit in de huurovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte;
- 2° De begindatum van de overeenkomst;
- 3° De exacte duur van de huurovereenkomst;
- 4° De aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- 5° Het bedrag van de huur;
- 6° De regeling over de kosten en de lasten;
- 7° Een verwijzing naar de vulgariserende toelichting, vermeld in artikel 10.

De partij die zijn verplichting tot identificatie met het ondernemingsnummer als vermeld in het eerste lid, 1°, bl. 3), niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst.

Als er binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt met een aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, geen uitvoering is gegeven aan een verzoek tot opmaak van een schriftelijke huurovereenkomst, zal de meest gereede contracterende partij de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervullen of te ondertekenen en als dat nodig is, verzoeken dat het vonnis de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft.

Artikel 9. Plaatsbeschrijving

§1. De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van één maand, vermeld in het eerste lid, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§2. Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 12. Leveringsplicht en staat van het goed

§1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de vereiste van conformiteit, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting, vermeld in het tweede lid.

§2. Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld.

Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid, vermeld in het eerste lid, uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.

Afdeling 3. De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst

Artikel 25. Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder

De verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.

De verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn.

Artikel 26. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, §2, tenzij hij aantoonst dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

De partijen kunnen overeenkomen om de herstellingsplicht van de huurder, vermeld in het eerste lid, te beperken of uit te sluiten.

Artikel 27. Dringende herstellingen

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 28. Gebruik van het goed als goed huisvader

§1. De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt.

Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming, vermeld in het eerste lid, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

§2. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

Artikel 34. Indexatie

§1. Als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten, wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, wordt alleen gedaan als de belanghebbende partij daar schriftelijk om verzoekt. De aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§2. De huurprijs wordt aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer} \\ \text{aanvangsindexcijfer}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijsherziening is in werking getreden.

§3. Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

Hoofdstuk 4. Einde van de huur

Artikel 39. Teruggaveverplichting door de huurder

§1. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

§2. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenpraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§3. Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Hoofdstuk 5. Betwistingen

Afdeling 1. Bevoegdheid

Artikel 43. Bevoegdheid vrederechter

§1. Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis van de geschillen over de huur-overeenkomsten waarop deze titel van toepassing is, en van de ermee samenhangende vorderingen.

Alleen de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, heeft bevoegdheid om van de vordering kennis te nemen.

§2. In afwijking van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek doet de vrederechter bij voorraad uitspraak over de geschillen, vermeld in paragraaf 1, die hij spoedeisend acht.

Onder voorbehoud van artikel 45, §1, eerste, tweede en derde lid, zijn artikel 1035 tot en met 1041 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing.

Artikel 44. Uitsluiting mogelijkheid tot arbitrage
Iedere arbitrage-overeenkomst die gesloten is voor het ontstaan van een geschil of naar aanleiding van een geschil, waarvan de rechter kennis neemt met toepassing van artikel 43, is van rechtswege nietig.

Afdeling 2. Rechtspleging

Artikel 45. Inleiding bij verzoekschrift

§1. Elke vordering over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is, kan worden ingeleid bij een verzoekschrift dat ter griffie van het vrederechter neergelegd wordt.

Het verzoekschrift vermeldt op straffe van nietigheid:

- 1° De dag, de maand en het jaar;
- 2° De naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker;
- 3° De naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;
- 4° Het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
- 5° De handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat;
- 6° Een attest van de gezinssamenstelling.

Een getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum van de persoon, vermeld in het tweede lid, 3°, wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

Het attest van gezinssamenstelling, vermeld in het tweede lid, 6°, wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

De griffier roept de partijen met een gerechtsbrief en een gewone brief op om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.

§2. In afwijking van artikel 1026 van het Gerechtelijk Wetboek is de handtekening van de verzoeker of de advocaat van de partij vereist voor vorderingen over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is.

Artikel 47. Verzoening

De rechter probeert de partijen altijd te verzoenen.

Als de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.

Artikel 48. Uitvoering uithuiszetting - termijn

De uithuiszetting, vermeld in artikel 46, kan pas na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis uitgevoerd worden, tenzij een van de volgende gevallen zich voordoet:

- 1° De verhuurder levert het bewijs dat het goed verlaten is;
- 2° De partijen kwamen een andere termijn overeen en dat akkoord werd in het vonnis opgenomen;
- 3° De rechter verlengt de termijn of kort die in op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in omstandigheden die geen afbreuk doen aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd;
- 4° De rechter deed uitspraak in kort geding op grond van artikel 43, §2. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. Deze termijn houdt in het bijzonder rekening met het spoedeisend karakter van de zaak;

De gerechtsdeurwaarder brengt de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Artikel 49. Uitvoering uithuiszetting - goederen

Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, vermeld in artikel 46, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen die zich na verloop van de wettelijke termijn of de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Hij deelt eveneens mee dat, als de voormelde goederen de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrigenden ze daar achterlaten, deze door het gemeentebestuur ook op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.

De gerechtsdeurwaarder neemt de mededeling, vermeld in het eerste lid, op in het exploit van betekening.

Titel 3. Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten

Artikel 53. Toepassingsgebied

Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is en het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Als student wordt gezien iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.

Artikel 54. Dwingend karakter van deze bepalingen

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht.

Artikel 55. Vereiste van een geschrift

Artikel 8 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke vulgariserende toelichting op voor huurovereenkomsten die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

Artikel 56. Plaatsbeschrijving

Artikel 9 en 39 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

Artikel 57. Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang

Artikel 12 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

Artikel 58. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder en verhuurder

Artikel 25 tot en met 28 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke lijst vast voor de kleine herstellingen van verhuurde goederen die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

Artikel 59. Overdracht van de huur en onderhuur

De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuur zijn verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuur aan een student als de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert.

De huurder blijft bij onderverhuur van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Artikel 60. Vaststelling van de huurprijs en de verrekening kosten en lasten

De verhuurder en de huurder komen in de huurovereenkomst een huurprijs overeen die een vergoeding omvat voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.

Artikel 61. Indexatie van de huurprijs

§1. Dit artikel is niet van toepassing op huurovereenkomsten waarbij een onderwijsinstelling verhuurt aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen.

§2. Als de duur van de huurovereenkomst langer dan een jaar bedraagt, wordt de huurprijs eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, gebeurt conform artikel 34.

§3. Als een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder, mag de basis huurprijs niet hoger zijn dan de bij de initiële huurovereenkomst bepaalde huurprijs. Die huurprijs kan proportioneel worden aangepast conform artikel 34, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20% of ten gevolge van werkzaamheden in het gehuurde goed met ten minste 10% is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar was krachtens de initiële huurovereenkomst, proportioneel aangepast conform artikel 34, als de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd conform het eerste lid.

Artikel 62. Huurwaarborg

§1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen een waarborg verstrekken aan de verhuurder. Die waarborg kan de vorm aannemen van een geldsom of van een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder en mag maximaal de waarde hebben van twee maanden huur. De waarborg moet ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst door de huurder verstrekt worden.

§2. De geldsom die als waarborg wordt gesteld, wordt ofwel geplaatst op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening. De wijze van waarborgstelling wordt vermeld in de huurovereenkomst.

Als de waarborg wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Als de waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

§3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, noch in hoofdsom, noch in rente, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niet-tegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De geldsom die wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, vermeerderd met de rente, vermeld in paragraaf 2, derde lid, wordt door de verhuurder aan de huurder teruggestort binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave heeft betwist bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.

Artikel 63. Verbod op stilzwijgende verlenging

De huurovereenkomst eindigt na verloop van de duur die in de overeenkomst, vermeld is.

Een bepaling op basis waarvan de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als de huurovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt opgezegd, wordt voor niet geschreven gehouden.

Artikel 64. Beëindiging van de huurovereenkomst

§1. De huurovereenkomst kan door de huurder worden beëindigd in de volgende gevallen:

- 1° vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
- 2° bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;
- 3° bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzegtermijn twee maanden. De opzegtermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

§2. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

Artikel 65. Betwistingen

Hoofdstuk 5 van titel 2, met uitzondering van artikel 46 en 50, is van overeenkomstige toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

Titel 5. Slotbepalingen**Artikel 82.**

Artikel 60 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet en die aansluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 83.

Dit decreet is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten voor de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 84.

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2019, met uitzondering van artikel 37 en artikel 79, tweede lid, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

2. Lijst van kleine herstellingen**1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:**

- Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn altijd voor rekening van de verhuurder.
- Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder.
- Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- Technische installaties, zoals elektrische installaties, verwarmingsinstallaties, brandveiligheidsinstallaties, domotica, zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden door de verhuurder.
- De huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn zonder het gebruik van een ladder.

- De lijst hierna is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Van de lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

2. Buitenzijde van de woning**2.1. (Voor)tuin**

- Grasperk maaien en tuinpad reinigen als de verhuurder daarvoor materiaal heeft voorzien

2.2. Balkon/terras

- Voorkomen dat de afvoer verstopt

2.3. Brievenbus

- Sleutels vervangen bij verlies

2.4. Ramen**Glas**

- Gebroken glas vervangen

Raamkader

- Afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- Verlichtingsroosters of -systemen vrijhouden
- Scharnieren vastschroeven als ze loskomen

Rolluiken

- Instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.5. Deuren

- Scharnieren vastschroeven als ze loskomen
- Sleutels vervangen bij verlies
- Batterijen van de bel en parlofoon vervangen

2.6. Garagepoort

- Instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- Batterijen van de afstandsbediening vervangen
- Sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

3. Binnenzijde van de woning**3.1. Lokalen****3.1.1. Muren/plafonds**

- Nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen
- Schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchttingsmogelijkheden voorhanden zijn)
- Het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.
- Het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

3.1.2. Binnendeuren

- Scharnieren vastschroeven als ze loskomen
- Sleutels vervangen bij verlies

3.1.3. Parketvloer

- Plasteren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder
- Kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder

3.1.4. Verluchting(srooster)

- Niet afdekken

3.2. Technische installaties

3.2.1. Elektriciteit

Verlichting

- Elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- Wachtdraden niet inkorten

3.2.2. Radiatoren/convectoren

- Radiatorkranen regelmatig gebruiken
- Ontluchten

3.2.3. Rookmelders/branddetectiesysteem

- Batterijen rookmelders vervangen

3.2.4. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

- Voorkomen dat ze verstoppem

3.3. Sanitair

Bad/douche/lavabo(meubel)

- Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

Toilet

- Scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- Voorkomen dat het toilet verstopt

3.4. Keuken

Gootsteen

- Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- Voorkomen dat gootsteen verstopt
- Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

Dampak

- Filter en lampen vervangen

3.5. Ongediepte

- Ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

MIJN NOTITIES



COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Helmer Rooze
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

Concept & grafische vormgeving

The Oval Office

Depotnummer

D/2021/3241/059

Uitgave

januari 2021

Foto

Piet De Kersgijter

Overname van de inhoud van deze brochure is toegestaan zonder toestemming mits bronvermelding.

Deze publicatie is louter informatief, en heeft geen bindende rechtskracht.

Deze publicatie bevat hyperlinks naar websites van andere overheden, instanties en organisaties, en naar informatiebronnen die door derden worden beheerd. De Vlaamse overheid beschikt voor deze sites over geen enkele technische of inhoudelijke controle of zeggenschap en kan daarom geen enkele garantie bieden over de volledigheid of juistheid van de inhoud en over de beschikbaarheid van de websites en informatiebronnen.



Agentschap Wonen-Vlaanderen

Herman Teirlinckgebouw

Havenlaan 88 bus 40

1000 Brussel

www.woninghuur.vlaanderen

Uitgave januari 2021