

Utrecht, 5 oktober 2021

Onderwerp: Regeling tijdelijke huurcontracten wezen

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

Sub-onderwerp (ingewikkelde oplossing, zie Nederland):

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

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

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

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "*Regeling tijdelijke huurcontracten wezen*".

Alvorens mijn suggesties op te sommen ga ik eerst in op diverse kwesties. Het laat zien hoe kansloos wezen en andere huurders (met tijdelijke en vaste contracten) feitelijk zijn. De diverse aangehaalde voorbeelden bevestigen dat alleen maar.

Het is voor mij de allereerste keer, dat ik mij zo uitlaat; vergeet niet: de achterblijvende wezen maken vaak nog wel deel uit van het gezin, waarvan helaas het lid dat huurder was hen is komen te ontvallen. Mijn inziens volkomen terecht, want geen enkele wees maakt je dakloos. Zelfs niet als het geen standaard verhaal is.

Van zowel verhuurder als gemeente wordt extra inspanning gevraagd. Het is moeilijk stil te blijven zitten als wezen steeds *vermorzeld* lijken te worden. Iedere wees heeft zonder meer recht op een dak boven zijn of haar hoofd. Iets dat gewoon een morele verplichting is van ons allen.

Iemand dakloos maken is in het huurrecht al de aller zwaarste straf, die nog extra verzaagd wordt als het om wezen gaat. Naast zorg- en rechtsplicht zijn verhuurder ook belast met een beroep ethische plicht om dakloosheid zoveel als mogelijk te voorkomen.

Verder kan Nederland in dit dossier echt iets van onze zuiderbuur België leren, waar het eerder draait om de achterblijvers en minder om de verhuurder; "*Verhuurt u in Vlaanderen en dateert het contract van na 1 januari 2019, dan wordt dat huurcontract automatisch **ontbonden** op het einde van de tweede maand na het overlijden van uw huurder. Tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard dat ze de huurovereenkomst willen voortzetten.*" (zie pagina 214); anders gezegd: een achterblijvende wees wordt minder snel van zijn huurwoning 'beroofd', feitelijk hoeft de wees zich helemaal geen zorgen te maken om dakloos te worden. Is dit niet de menselijke maat waar wij allen naar op zoek zijn voor zeker (jong volwassen) wezen.

Het kan voorkomen, dat sommige zaken herhaald worden maar dit is voor de leesbaarheid. De diverse aanhechtingen dienen ter ondersteuning van wat hier valt te lezen en welke wet- en regelgeving hier relevant is; besparing van het allemaal moeten aanklikken van *links*.

Dreigen met huisuitzetting na overlijden ouders (Enschede)

Voorgeschiedenis. Sinds de *parlementaire enquête woningcorporaties* en met de invoering van de *Europese Dienstenregeling* zijn allerlei wetten en regels aangepast w.o. *Huisvestingswet 2014*¹, waarmee gebroken wordt met de praktijken uit het verleden. In de kern komt het erop neer, dat als er schaarste is dat dan uitsluitend via de lokale of regionale *huisvestingsverordening* bepaald wordt hoe reguliere Daeb-woningen moeten worden aangeboden en worden toegewezen en onder welke omstandigheden urgentie/voorrang kan worden verleend. In een aantal gevallen kom ik de hardheids-clausule tot het verlenen van huisvestingsvergunningen in de huisvestingsverordeningen tegen.

¹ **Artikel 4 Huisvestingswet 2014**

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

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

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

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

Helaas blijken vele huisvestingsverordeningen geen voorrangs- of urgentie-regels voor (jong volwassen) (half)wezen te bevatten.

In de discussies rond wezen kwam ik vaak de gebezigde gedachten tegen van "andere woningzoekenden moeten vaak lang wachten op een woning. Het is **niet eerlijk** als mensen **voordringen** door in de woning van iemand anders te gaan wonen." tegen. Opmerkelijk daar men dan feitelijk aangeeft, dat deze wezen als voordringers woonfraude aan het plegen zijn; zie jurisprudentie. Bij wezen kan men niet spreken van oneerlijk voordeel verkrijgen of voordringen of eerder een woning krijgen toegewezen. Een wees (die onderdeel van een gezin uitmaakt) wordt met deze wel redelijk overkomende gedachten gestraft voor het feit, dat zij ooit kind was en dat dit kind daarom rechteloos mag zijn en dat dit kind (ondertussen wees) dus dakloos mag worden gemaakt.

Geen woningzoekende met een hart zal hierin meegaan. **Een dak hebben of een dak verliezen is iets dat niet met elkaar valt te vergelijken.**

Helaas blijken diverse gemeenten van mening te zijn, dat het toewijzen van reguliere Daeb-woningen via prestatieafspraken geregeld kan worden, terwijl de *Huisvestingswet 2014*^[1] op meerdere momenten duidelijk aangeeft dat dit niet via prestatieafspraken mag worden geregeld. Regelen dus buiten de wettelijke kaders hoe om te gaan met schrijnende gevallen. Regelen met partijen die helemaal niet opkomen of willen opkomen voor de bewoners/huurders van die huurwoningen; de vele *Kamervragen* bevestigen dit beeld alleen maar.

Uiteraard stellen de toegelaten instellingen zich eerst heel formeel op en beroepen zij zich op "*regels zijn regels*"; in deze inbreng gebruik ik de kwestie van de twee zussen uit Enschede als voorbeeld, waarmee het gelukkig goed lijkt te gaan aflopen.

Als de verhuurder dan ook nog eens gesteund wordt door de gemeente "**Formeel heeft de gemeente Enschede geen invloed op het woningtoewijzingsbeleid van Ons Huis. De corporatie is daarin autonoom.**" dan denkt en moet de huurder erop vertrouwen, dat wat door haar professionele verhuurder en de gezaghebbende instantie (lees: gemeente) zegt juist is; juist 'autonoom mogen handelen' was de reden, ook al druist dit tegen de wet in, dat ik al bij de internetconsultatie "*wetsvoorstel goed verhuurderschap*"^[2] van 1 september 2021 aan dit probleem rond wezen extra aandacht gaf.

In dit specifieke geval is dit helaas niet het geval. Zie de verpakte gemeentelijke *huisvestingsverordening* in de "*Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2014*"^[3] die nog kort daarvoor door de "*Verordening geliberaliseerde middenhuur Enschede*"^[4] werd voorafgegaan.

Overduidelijk wordt met deze doelgroepenverordening het recht van de vrije vestiging in de gemeente Enschede ingeperkt, dus deze doelgroepenverordening mag/kan mijn inziens juridisch alleen maar als een huisvestingsverordening worden gezien; nieuwe namen bedenken veroorzaakt alleen maar een enorme hoeveelheid ruis voor de personen die van die regeling/verordening afhankelijk zijn. Gelukkig is er wel een hardheidsclausule^[5] in opgenomen, dus gemeente Enschede heeft wel degelijk

² <https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap>

³ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR655786/1> ← geldig per 1.4.2021

⁴ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628277>

⁵ **Artikel 6. Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

invloed op het woningtoewijzingsbeleid bij de woningcorporatie *Ons Huis* en had wel degelijk volgens haar eigen regels iets voor deze twee zussen kunnen en moeten betekenen. Zeker als de woningcorporatie direct komt met "*regels zijn regels*" en "*de regels moeten ook gevolgd worden*". Uiteraard moet je dan wel eerst de regels volgen/erkennen en willen volgen/erkennen.

Als mijn zienswijze onjuist is, dan geloof ik vanaf nu eindelijk in de Sinterklaas voor volwassenen.

Verder lees je: "*Blijven kan gewoon niet (...) proberen wij echt naar eer en geweten te handelen*" en "*De regels moeten ook gevolgd worden*"^[6]. Dit is niet hoopgevend. Wetend dat diverse woningcorporaties zich aan zowel wetten met zelfs dwingendrechtelijke wetsartikelen als bestaande huisvestingsverordeningen weigeren te houden, want het liefst bepalen zij zelf aan wie zij wat voor hoelang verhuren en het lijkt deze verhuurders evenmin te deren dat zij daarbij hun maatschappelijke kerntaak^[7] overduidelijk veronachtzamen;

enkele veelvuldig door mij gebruikte voorbeelden zijn:

- *woningen-met-campuscontract* later als *woning-zonder-campuscontract* gaan verhuren,
- art.7:271 BW hanteren en daarbij willens en wetens het wettelijk recht voor huurders om tussentijds de huur op te kunnen zeggen uit te sluiten;
vaak gehanteerd bij internationale studenten;
vaak gaat het dan om *short stay*-contracten (ECLI:NL:RBNNE:2017:4921),
- *campuscontracten* opdringen terwijl sinds invoering *Wet doorstroming huurmarkt 2015* deze vorm van *campuscontracten* niet meer bestaan en dus niet langer zijn toegestaan, want niet alleen iedere verhuurder maar ook iedere gemeente moet immers weten dat bestaande contracten (aangegaan voor onbepaalde tijd) door alle verhuurders gerespecteerd moeten worden,
- de verhuurder (lees: woningcorporatie) maakt kenbaar -ondanks dat zij en anders haar huisadvocaten weten- dat op termijn (volledig buiten de spelregels van de huisvestingsverordening om) zij al haar reguliere Daeb-woningen zelf willen gaan toewijzen; dus deze corporatie gaat dan een eigen niet-transparant toewijzingsbeleid hanteren waar dan bepaald wordt 'wie waar voor hoelang daar mag wonen',
- een oneigenlijke toepassing van de *jongerencontracten*, als de woningcorporatie uitsluitend eigen huurders (die wegens *campuscontracten* moeten verhuizen) voor deze woningen met *jongerencontracten* in aanmerking laat komen; de meest kansrijke groep woningzoekenden krijgt wederom voorrang en krijgt feitelijk hun hele sociale woon-carrière buiten alle wachtlijsten om cadeau en de minder kansrijke groep wordt dan ook nog maar even uit- of buitengesloten (dit riekt naar *discriminatie*),
- hoe kan een woningcorporatie nog een woningcorporatie zijn, als deze verhuurder uitsluitend nog tijdelijke contracten hanteert en daarmee steeds huurders laat 'oprotten',
- etc., etc.

⁶ Het volgen van de regels kan eerst aan de orde zijn, als de verhuurder daadwerkelijk de geldende regels volgt. Evenzo spant de verhuurder zich eerst in, als bij het aanbieden van andere passende en betaalbare woonruimte de aspirant-huurders niet aan het lotingscircuit mee hoeven te doen. De verhuurder moet buitenstaanders niet iets laten geloven, dat gewoon niet waar is maar waardoor die aspirant-huurders wel dreigen te worden vermorzeld.

Dus voor het imago van de woningcorporaties moeten buitenstaanders geloven, dat de corporaties de regels netjes volgen. Vele jaren van bestuderen van verhuurders en corporaties hebben wel duidelijk gemaakt, dat een aantal van de corporaties met bijbehorende raden van commissarissen/toezicht er zeker weer een zootje van aan het maken zijn en geen oog hebben voor haar zittende huurders en haar maatschappelijke kerntaak^[7].

Eerst is dit mogelijk als steeds onduidelijker wordt wanneer onze *Autoriteit woningcorporaties* ingrijpt. Het gaat hier slechts om 288 woningcorporaties waarop deze autoriteit toezicht moet houden. Het gaat feitelijk om toezicht ter voorkoming van 'het berokkenen van leed bij huurders door slecht/ongewenst verhuurderschap'; het starten van *proefprocessen* tegen goede huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd om hen daarna dakloos te maken kan nimmer de bedoeling zijn als de huurrecht-huisadvocaten van deze woningcorporatie weten en anders behoren te weten dat bestaande contracten moeten worden gerespecteerd en dat nimmer een simpele beleidswijziging voldoende is om iemands huurbescherming volledig af te breken, dit riekt naar misbruik maken van het procesrecht, dit is eerst allemaal mogelijk als deze (vaak zeer gespecialiseerde) huurrecht-huisadvocaten allerlei gedragsregels voortvloeiend uit de Advocatenwet -soms zelfs willens en wetens- overtreeden

↳ **zo maak je feitelijk huurders kansloos en dus dakloos**, waarbij vaak de wettelijke kernregel "*kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken*" (15x in BW7) dan ook nog eens (zeker in het verleden) te vaak door rechters volkomen wordt genegeerd.

Het waarom willen starten van *proefprocessen* richting haar huurders om hen dakloos te maken is gewoon niet te volgen; voor sommige huurders wordt dit dan de zoveelste keer dat zij moeten 'oprotten'; eerst vanwege *campuscontracten* en nu weer, terwijl deze huurders was beloofd "*je kunt in je woning blijven zolang je wil*". Een toezegging die bij deze corporatie niets lijkt voor te stellen; afspraken zijn geen afspraken; contracten zijn geen contracten; vaste huurcontracten biedt geen enkele zekerheid qua huurbescherming, want met het doorvoeren van een simpele beleidswijziging **vervalt** in de ogen van deze corporatie **iedere vorm van huurbescherming**,

Waarom steeds loopje met wetten en regels nemen!?

Iedere huurder moet er toch op moet kunnen vertrouwen, dat zeker woningcorporaties als zeer professionele verhuurders zich niet alleen aan alle wetten en regels houden maar ook hun maatschappelijke taak^{[7][8]} richting de kwetsbare huurders nakomen en blijven komen.

⁷ "Hoewel de voorwaarden die aan goed verhuurderschap worden verbonden gelden voor alle verhuurders (inclusief corporaties) wordt het niet mogelijk gemaakt om corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Op basis van de Woningwet hebben zij namelijk **een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien**. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurdersvergunning zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de Woningwet, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. Corporaties dienen bijvoorbeeld passend toe te wijzen en DAEB-woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens."

⁸ "Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs

Mijn ervaring heeft mij geleerd, dat het begrip "regels zijn regels" zeer eenzijdig wordt uitgelegd en erg rekbaar is en dat (wettelijke soms dwingende) regels die duidelijk niet welgevallig voor de verhuurders zijn voor hen onbekend zijn of gewoon niet bestaan; verhuurders vertrouwen erop dat niet snel een huurder naar de rechter stapt om 'fout' gedrag en/of beleid van haar verhuurder te laten toetsen, anders gezegd: op deze manier kunnen wij als verhuurders met heel veel weggkomen wat er ook gebeurt; zie talrijke andere eerdere inbrengen van mij als bezorgde burger. Door dergelijk handelen worden (kwetsbare) huurders wel vermorzeld door hen die er zelf niet snel door getroffen zullen worden.

Vergeet niet

Het gaat om **medebewoners** die vaak al vanaf het allereerst moment **deel uitmaken van het gezin dat de woning huurt**; medebewoners op dat moment vaak te jong om huurovereenkomsten als medehuurders te tekenen; medebewoners die samen met de andere bewoners een gezin vormen.

Bewoners die helemaal geen *contract-toevoegers* (=op een later moment is de bewoner aldaar (weer) gaan wonen) zijn.

Bewoners die als kind helemaal geen medehuurder kunnen worden, omdat de wetgeving niet met de tijd is mee geëvalueerd. Bij de invoering van art.7:268 BW ging met ervan uit dat kinderen op een bepaald moment 'uitvliegen' en een eigen woning gaan huren of kopen. Niet als gepensioneerde, maar als jonge twintiger.

*Hoezo 'uitvliegen'!? Het gaat om de generatie **boemerangkinderen**.*

Recente berichtgeving laat steeds meer zien, dat vele jonge woningzoekenden snel tot hun 30^{ste} levensjaar geen schijn van kans hebben om 'uit te vliegen'. En als zij wegens studie (vaak dankzij het tijdelijke *campuscontract* tijdelijk woonruimte met voorrang hebben gekregen) even elders wonen, dan moeten zij na hun studententijd weer als *boemerangkinderen* thuis gaan wonen.

Dit is voor vele jong volwassen de werkelijkheid. Alleen wezen hebben die mogelijkheid van terugkeren naar huis niet meer, als zij moeten 'oprotten', als zij van hun enige thuis worden 'berooft'. Uiteraard wil je als verhuurder redelijk overkomen en dat je wel iets wil doen maar vanwege (duidelijk niet bestaande) regels dit niet mag doen. **Het imago van de verhuurder is duidelijk belangrijker** dan om iets te willen doen voor de achterblijvende wezen van het aldaar woonde gezin. De verhuurder leeft duidelijk in een bubbel, waarin geen ruimte lijkt te zijn voor de eventuele kritiek om 'wezen niet van hun dak te beroven'. Ik kan mij niet voorstellen, dat de verontwaardiging dan enorm zal zijn. Iets dat duidelijk nu wel het geval is.

Van links tot rechts roept het toch een gevoel van erge harteloosheid op. Een gevoel van grote verontwaardiging is het gevolg vanuit de maatschappij. Als dit niet zo is, dan heb ik duidelijk iets gemist.

behoren zij dan ook **het woongenot van hun huurders te garanderen** en ervoor **in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder.**"

In een tijd, dat 'uitvliegen' heel normaal was en nog kon:

- dat de wooncrisis niet zo groot is als nu,
- dat de wachtlijsten niet zo lang waren als nu,
- dat (huur)woningen nog redelijk betaalbaar waren,
- dat huurbescherming nog iets *absoluuts* bleek te zijn (lees: enige woonzekerheid bood),
- dat langer zelfstandig blijven woning niet de norm was,
- dat kraken (ter voorkoming van leegstand) nog was toegestaan,
- dat de verdringing van woningzoekenden door o.a. expats, arbeidsmigranten, internationale studenten en AirBNB-bezoekers niet echt aan de orde was,
- dat tijdelijke huurcontracten niet eens bestonden en dus helemaal niet de norm waren,
- dat een gedwongen uitstroom wegens *campuscontracten* helemaal niet aan de orde was; een uitstroom die de woningnood alleen maar heeft laten toenemen,
- dat

Een lijst die moeiteloos nog fors kan worden aangevuld.

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

Mevrouw dr. C.J. Huisman^[9] was in haar dissertatie "*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*" al heel duidelijk, maar recent was zij hierin nog duidelijker; "Nu is zij nog stilliger in haar negatieve oordeel 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. **De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeslagen in het nadeel van de huurders**" (bron: De Volkskrant, 28 augustus 2021). Eerst is dit mogelijk als o.a. tijdelijke contracten ZONDER voorwaarden de norm zijn

⁹ 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 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)

geworden en dat tijdelijke contracten in deze vorm op geen enkele manier hebben bijgedragen aan het oplossen van de enorme woningnood. Eerst kan men nu veel leren van hoe onze zuiderbuur **België** die **tijdelijke contracten** sinds 1 januari 2019 wel de norm laat zijn, maar dan wel **MET voorwaarden** om slechts *scheefwonen* en *te groot wonen* en *verhuur van eigen woning* tegen te gaan; *Woninghuurdecreet België 2019*.

Terug naar Enschede

Diverse uitlatingen van de Enschedese wethouder tijdens de commissievergadering van 14 december 2020 kan ik niet volgen.

Hoezo niet volgen?

1. de wethouder geeft aan, dat de eventuele afspraken rond toewijzen huurwoningen via de prestatieafspraken kunnen worden gemaakt. Wel volgens oude *huisvestingswet* (geldig tot 1 januari 2015), maar niet meer via de nieuwe *huisvestingswet 2014*^[1] (geldig vanaf 1 januari 2015). Het is een van de wetswijzigingen, die na de parlementaire enquête woningcorporaties is doorgevoerd.
2. de wethouder geeft aan, dat de gemeenteraad slechts een *huisvestingsverordening* mag vaststellen bij significante schaarste aan woonruimten voor de woningzoekenden. Zeer opmerkelijk deze uitlating daar *huisvestingswet 2014*^[1, bij schaarste of leefbaarheidsproblemen] noch *Europese dienstenrichtlijn* dit criterium hanteert.

Schaarste is mijn inziens al aan de orde als er lotingsystemen, voorrangs- of urgentieregels en/of wachtlijsten aan de orde zijn en woningzoekenden met wachttijden te maken krijgen en als je over het voordringen praat omdat de vrijgekomen woning voor iemand anders is bedoeld. Op dat moment is het dan de taak van de gemeenteraad om een *huisvestingsverordening* vast te stellen, zodat de schaarse reguliere Daeb-woningen op een voor iedere woningzoekende transparante wijze worden aangeboden en toegewezen.

Vergeet niet dat als het **inperken** van het **recht op vrije vestiging** aan de orde is, dan **moet** de **gemeente** echt een **huisvestingsverordening op- en vaststellen**.

Iets een *doelgroepenverordening* noemen is absoluut niet in het belang van de (kwetsbare) woningzoekenden en zittende huurders. Dit riekt dan sterk naar misleiding van deze groep, want deze groep zal van de gemeente Enschede dan vast en zeker te horen krijgen 'de gemeente heeft geen huisvestingsverordening', terwijl de werkelijkheid met de kennis van nu heel anders is. Niet de titel of benaming van een verordening bepaald om wat voor soort stuk het gaat, maar de inhoud ervan.

3. bij het 'doorzoeken' van de gemeentelijke geschiedenis (raads- en commissieverlagen bij de gemeente Enschede zijn uitsluitend via video toegankelijk en niet op de wijze zoals in het *reglement van orde*^[10] is bepaald; veel beeldmateriaal moeten terugkijken; zeer tijdrovende bezigheid) van de gemeente Enschede wordt duidelijk, dat de woningcorporaties nog van de oude huisvestingsverordening van 25 mei 2009 gebruik maakt, die zeer recent partieel lijkt te zijn geactualiseerd; recent partieel actualiseren van de *huisvestingsverordening*^[11] is prima, maar dan mag deze verordening toch op geen enkele punt in strijd met de geldende *huisvestingswet 2014* zijn.

¹⁰ Reglement van orde vergaderingen gemeenteraad en raadscommissies Enschede

Artikel 10: Vastlegging openbare vergadering

1. De vergaderingen worden integraal vastgelegd door middel van een digitale opname.
2. Van elke vergadering wordt door of onder verantwoordelijkheid van de griffier een verslag opgesteld. Het verslag van een openbare vergadering wordt zo spoedig mogelijk ter kennisneming aan de raad of de raadscommissie aangeboden.
3. De verslagen worden door de voorzitter en de (commissie)griffier ondertekend.

↳besluitenlijst ≠ verslag

¹¹ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR22452/1> ← *geldend van 01-07-2009 t/m 15-09-2021*

Iedereen zal iedereen begrijpen, dat de uitkomst van de *huisvestingswet 2014* NOOIT twee verschillende verordeningen kan opleveren. Het is niet uit te sluiten, dat men dan burgers hierdoor wel het verkeerde juridische bos gaat insturen. Wat de gemeente Enschede doet

Nogmaals waarom? De huisvestingsverordening vs. doelgroepenverordening.

Wat in de *huisvestingsverordening* van 15 september 2021^[12,artikel 10] valt te lezen is zeer opmerkelijk, daar de afspraken (lees: **huisvestingsovereenkomsten**) maken **tussen gemeente en corporaties** sinds de invoering van de *huisvestingswet 2014* **niet langer meer zijn toegestaan**. Volgens de wetgever MOET alles wat betrekking heeft op woonruimteverdeling (dus de inperking van het recht van vrije vestiging) via de *huisvestingsverordening* wordt geregeld en niet via een verordening met een wel erg fancy naam. En dit zijn al wel de wettelijke regels sinds 1 januari 2015.

Alles dat betrekking heeft op *woonruimteverdeling* mag uitsluitend via de *huisvestingsverordening* worden geregeld. **Verhuurders zijn slechts uitvoerders** en bepalen niet hoe de woningen moeten worden toegewezen/verdeeld.

Helaas doet deze *huisvestingsverordening* het gevoel ontstaan, dat het een verordening is die aan de wettelijke eisen voldoet. Iets dat gewoon niet het geval is.

Je gelooft ook in eerste instantie, dat de *doelgroepenverordening* helemaal geen *huisvestingsverordening* is terwijl deze *doelgroepenverordening* duidelijk het recht van vrije vestiging inperkt en dus als *huisvestingsverordening* moet worden gezien.

De Enschedese *huisvestingsverordening*^{[25.5.2009][11,15.9.2021]} staat toe, dat buiten de gemeenteraad en dus ook buiten de *huisvestingswet 2014* om huisvestingsovereenkomsten gesloten kunnen worden tussen gemeente en woningcorporaties. Enkele telefoontjes leren, dat wat in de krant viel te lezen t.w. "*de corporatie is daarin autonoom*" nog steeds in de gemeente Enschede de werkelijkheid is. Duidelijk bepalen de Enschedese corporaties wie waar voor hoelang mag blijven wonen. De corporaties en niet de gemeenteraad perken dus duidelijk het recht van vrije vestiging in. Iets dat volkomen in strijd is met de *huisvestingswet 2014*^{[1][13]}; een bevoegdheid die de gemeenteraad zeker niet in de richting van enige corporatie kan delegeren, als onze wetgever heel veel waarde hecht aan het via de raadsvergadering democratisch legitimeren van deze vrijheidsbeperking.

¹² Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet; ← wetgeving die per 1.1.2015 is ingetrokken
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. Huisvestingsovereenkomst: een overeenkomst tussen gemeente(n) en een toegelaten instelling, waarin afspraken met betrekking tot woonruimteverdeling zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 3 - Huisvestingsovereenkomsten

Artikel 10

1. Het is toegestaan huisvestingsovereenkomsten aan te gaan tussen gemeente en corporatie(s) met als doel een evenwichtige verdeling van woonruimte.
2. Bestaande overeenkomsten die niet in strijd zijn met deze verordening blijven in stand.

Regels rond iedere vorm van woonruimteverdeling in de ruimste zin gezien en dus regels die het recht van vrije vestiging inperken dan mogen die regels uitsluitend in de *huisvestingsverordening* zijn opgenomen; zie *huisvestingswet 2014*^[13]. Anders zijn dergelijke regels/afspraken gewoon nietig en anders wel vernietigbaar; dat is het wettelijke kader.

Gelukkig nemen veel gemeenten in hun *huisvestingsverordeningen* een hardheidsclausule op voor niet-voorzienbare gevallen (buiten de rechter om) om toch iets voor haar burgers te kunnen betekenen. Niet alle denkbare (vaak schrijnende) situaties zijn immers vooraf te voorzien.

Opmerkelijk dat de gemeente Enschede niet de gemeente Hengelo hierin volgt. Een gemeente wel met een mooie urgentieregeling^[14] die via *Woningnet* wordt aangeboden.

13 Artikel 4 Hw2014

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

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

Toelichting

Artikel 4 bepaalt waarop een huisvestingsverordening betrekking kan hebben. De gemeenteraad kan uitsluitend in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik nemen of geven van goedkope huurwoonruimte en omtrent wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. Daarbij kan een gemeente een verordening vaststellen voor een maximale periode van vier jaar.

Over woonruimteverdeling kunnen uitsluitend in de huisvestingsverordening regels worden gesteld. Het stellen van eisen via convenanten met woningeigenaren is niet toegestaan.

Artikel 51 Hw2014 (overgangs- en slotbepalingen)

1. De Huisvestingswet wordt ingetrokken.

2. Een verordening die berust op de Huisvestingswet vervalt zes maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

3. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 25 en 26, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning.

4. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 30, eerste lid, en 33, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 21 onderscheidenlijk 22.

5. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, worden behandeld volgens het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

14 Urgentie ← <https://www.woningnethengeloborne.nl/Help%20en%20uitleg/Verdeling%20van%20woningen/Urgentie>

Er zijn situaties waarin het noodzakelijk is dat u op korte termijn verhuist. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kunnen mensen voorrang krijgen bij het zoeken naar een woning.

Als u door een acute noodsituatie, zonder dat u dit kon voorzien, op korte termijn andere huisvesting nodig hebt, kunt u eventueel in aanmerking komen voor urgentie. Urgentie betekent dat u voorrang krijgt op andere woningzoekenden. Voorrang is een zwaar middel. Immers iemand die al lang ingeschreven staat en op een woning heeft gereageerd moet voor de urgent woningzoekende een stapje terugdoen. Dat voelt niet altijd even rechtvaardig. Wij verlenen daarom alleen urgentie als uw situatie aan een aantal voorwaarden voldoet.

Voor wie is een urgentieverklaring bedoeld?

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

- U woont ten minste één jaar in Hengelo of Borne, uw relatie is beëindigd en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen;
- U moet gedwongen uw woning in Hengelo of Borne verkopen en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen.
- Door brand is uw huurwoning van Welbions of Twinta Wonen niet meer bewoonbaar.
- U reist dagelijks meer dan 1,5 uur - op basis van een enkele reis - tussen uw woning en uw werk in Hengelo en uw gezin moet meeverhuizen.
- U verleent mantelzorg in Hengelo of Borne en dit is officieel erkend.

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

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

Hoe werkt een urgentie?

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

Wat constateer ik verder? Geen voorrangs- of urgentieregels voor wezen.

Bij de gemeenten met wel *huisvestingsverordeningen* die aan alle wettelijke eisen voldoen treft ik vele verschillende voorrangs- en urgentieregelingen voor de diverse (spoedzoekende) doelgroepen aan.

Helaas ben ik vooralsnog nergens zo'n voorrangs- of urgentieregel voor (jong volwassen) (half)wezen tegengekomen. Zeker niet voor de groep jongeren tot hun 27^{ste} levensjaar. Dit was zeker in het verleden een bijzondere leeftijdsgrens, als het gaat om bijvoorbeeld kinderbijslag of onderhoudsplicht door ouders; voor de invoering van de basisbeurs ontving het gezin (dus feitelijk de kinderen die hun 27^{ste} levensjaar nog niet hadden bereikt) voor zowel studerende als niet-studerende kinderbijslag, waarbij de hoogte afhing van thuis of uit huis wonen; geen lening; geen terugbetaling.

Wat is het advies aan alle gemeenten met (of zonder) huisvestingsverordening?

Neem of wijzig de *huisvestingsverordeningen* en neem hierin ten minste standaard de voorrangs- of urgentieregels op voor (jong volwassen) (half)wezen en met als toelichting dat wezen bij de verhuurder en anders bij de rechter op basis van art.7:268 BW binnen de wettelijke termijn van nu van zes maanden na wees worden een huurovereenkomst en ook een huisvestingsvergunning kunnen aanvragen of vorderen en dat de verhuurder zelf en anders via een collega-verhuurder voor andere passende en betaalbare woonruimte zorg zal dragen^[15, bij zo'n 41.380 VHE moet dit in de gemeente Enschede toch kunnen lukken].

Geen enkele wees zet je immers op straat.

Feitelijk behoort eigenlijk iedereen van een gezin een eigen huisvestingsvergunning krijgen. Zeker als het gezinlid de leeftijd van 18 jaar bereikt. Het belang hiervan wordt eerst duidelijk, als dit een rol gaat spelen in rechtszaken (zie jurisprudentie).

Het liefst dient de huidige wettelijke fatale termijn van zes maanden (genoemd in art.7:268 BW) naar zeker twee jaar te worden opgerekt.

Zeker (half)wezen mogen niet dakloos worden.

Laat dit ook een taakstelling van onze overheid en gemeenten zijn/worden.

¹⁵ De woonplaats 19.435 VHE, *Domijn* 16.355 VHE en *Ons Huis* 5.590 VHE samen 41.380 VHE/woningen te verhuren.

Waarom iets regelen?

Ook al komt 'het wees worden' gelukkig niet al te vaak voor, dan is het meer dan wenselijk (lees: menselijk) dit wel via de gemeenteraad te regelen. Het mag niet steeds van de zogenaamde coulance van verhuurders afhangen, die zich dan steeds weer beroepen op "*regels zijn regels*" maar die (er te vaak al blij van hebben gegeven) de toewijzingsregels van de huisvestingsverordening met bijbehorende wetgeving niet te kennen, maar wel weten 'wanneer kan ik als verhuurder medebewoners hun woning uitjagen'.

Het gaat hier wel om het goed moeten toepassen van de spelregels, die op een volstrekt democratische wijze door de vele gemeenteraden zijn vastgelegd en vastgesteld. Iedere verhuurder die dit niet doet ondermijnt mijn inziens onze democratie en dus ook onze rechtstaat; zo'n verhuurder vindt het blijkbaar acceptabel om huurders te vermorzelen, terwijl mijn inziens op dat moment dan wel **ieder moreel en menselijk kompas zoek is geraakt**.

Geen enkel gemeenteraadslid wil toch dat zeker een jong volwassen als wees op straat wordt gezet. Voor deze wezen moet toch de huidige en anders andere passende woonruimte te vinden zijn.

De beslissers/verhuurders moeten zich realiseren, dat wezen vele zekerheden in hun leven ineens kwijtraken. Hun basisbehoefte dan ook nog eens kwijt dreigen te raken, doordat zij eventueel van hun huis (lees: het enige dak boven hun hoofd) worden 'berooft' maakt het allemaal nog erger. Zeker als hierbij van niet-geldige regels gebruik wordt gemaakt, of hieraan wordt gerefereerd. Zeker als de **informatie** verstrekt aan deze wezen feitelijk **onjuist en onvolledig** is; dit getuigt absoluut niet van goed verhuurderschap.

Uiteraard mogen verhuurders/woningcorporaties maatwerk leveren, maar het 'dreigen' met '*je wordt straks een dakloze zonder thuis*' op het kwetsbaarste moment mag daar geen onderdeel van uitmaken; de bewoner die net wees is geworden wordt als wild opgejaagd en wordt richting de buitenwereld afgeschilderd als iemand die *illegaal aldaar verblijft*; dat is gewoon **de verkeerde tekst voor ieder verhuurder en nog meer van iedere woningcorporatie met enig moreel besef**.

Een wees kan niet terugkeren naar zijn of haar ouders. Voor een wees is dit zijn of haar enige thuis/zekerheid; zeker als dit al die tijd of al zeer lange tijd zijn of haar hoofdverblijf is. **Iemand dakloos maken is de allerzwaarste straf**, die je een bewoner kan aandoen. Zeker als de 'schuld' zo te handelen helemaal niet bij deze bewoner ligt.

Wat wil je niet?

Duidelijk laten talrijke verhuurdersdossiers (beter gezegd: procesdossiers) rond huisuitzettingen zien, dat de menselijke maat vaak ver zoek is bij verhuurders. Alleen bij media-aandacht, want het gaat natuurlijk om het imago van de verhuurders in de media, dan zijn sommige verhuurders w.o. woningcorporaties die eerst tot niets bereid waren bereid om iets voor deze wezen of andere kwetsbaren te doen.

Huurbescherming reikt mijn inziens verder, dan puur kijken wie waren de huurders. Ook naar de medebewoners (zonder huurovereenkomst, maar die wel al zeer lang vanwege kind zijn aldaar hun hoofdverblijf hebben) moet gekeken worden. Het gaat hier immers om een groep, die een gezin vormen of vormden, dat ineens niet meer lijkt te bestaan als een van de bewoners (in dit geval toevallig de huurder) 'wegvalt'.

Iemands woonzekerheid (blijven) aantasten moet stoppen. Zeker gespecialiseerde verhuurders, zeker woningcorporaties, waar verhuren hun *core-business* is, moeten stoppen met goede huurders op straat te gooien. Zo heeft onze wetgever het niet bedoeld. Zelden zoveel verontwaardiging uit de politiek van links tot rechts gehoord.

Waarom zeker voor alleenstaanden iets regelen?

Een groep die een wees nog kwetsbaarder maakt.

Hoe kwetsbaar alleenstaanden met een reguliere huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd zijn is wel duidelijk geworden met de uitrol van de *campuscontracten* in de jaren 2006-2016. Huurbescherming stelde toentertijd zelfs bij de rechter (met de kennis van nu) met valse uitlatingen en toezeggingen van de verhuurders weinig voor. Eerst is dit mogelijk, als de verhuurders waartoe zeker sommige woningcorporaties mogen worden gerekend weten dat er feitelijk nimmer wordt gehandhaafd als wetten en regels worden overtreden.

Recent was een van de wethouders in ons land heel helder hierin: "*ik ben huiverig om woningcorporaties aan te pakken*", terwijl **juist bij zo'n enorme woningnood het aanpakken van eventuele woonfraude door zowel gemeenten als Autoriteit woningcorporaties voor de hand ligt**. Woonfraude gaat past ten koste van die woningzoekenden die daadwerkelijk recht hebben op die woning en zeer zeker niet die enkele wees die ineens (in de ogen van de verhuurders; de verhuurder kan door deze huurmutatie ineens de huurprijs fors verhogen) lijkt voor te willen dringen want elke woningzoekende met al een dak boven zijn of haar hoofd heeft wel degelijk begrip voor de situatie en heeft er weinig moeite mee (=door een wees te helpen) iets langer te moeten wachten.

Het bevestigt alleen maar, dat de huurders feitelijk machteloos en rechteloos zijn. Dus helemaal de wezen. Sommige rechtszaken laten zien hoe harteloos sommige verhuurders zijn; het gerechtelijk gaan innen van niet altijd inbare huurachterstanden, het opleggen van boetes bij niet schoon opleveren huurwoning, de wettelijke rouwperiode van zes weken die bijvoorbeeld door deurwaarders en anderen in acht wordt genomen te negeren.

Eerder schreef ik al: **verhuurders zijn duidelijk alleen bekend met rechtszaken om huurders uit hun woningen te zetten en minder met rechtszaken die dit voorkomen.**

Hoe kan dit huurders overkomen?

Als de huurders onvolledig en onjuist worden geïnformeerd. Evenmin dat deze huurders die soms als heel hun leven huurder zijn niet actief door verhuurders (via bijvoorbeeld nieuwsbrieven) worden geïnformeerd over gewijzigde regels.

In vele jaren zijn vele wijzigingen vaak in het nadeel van de huurders doorgevoerd; zie eerder aangehaalde citaat van mevrouw dr. Carla Huisman (pagina 9).

↓

Hoezo gebrekkig informeren? Dit komt toch niet voor!?

Sinds 1 juli 2019 heeft de regio Utrecht een nieuwe regionale huisvestingsverordening waarin huurders die verhuizen 75% van hun opgebouwde inschrijftijd bij in dit geval *Woningnet* kunnen terug claimen. Wat blijkt nu, dat ondanks wat door de gemeenteraden van de Utrechtse U16-regio is beslist, dat er nauwelijks tot geen ruchtbaarheid aan deze regeling wordt gegeven. Niet door de verhuurders, niet door de vertegenwoordigers van de huurders (de zogenaamde huurdersorganisaties die zeker sinds 1 juli 2021 uitsluitend nog voor de belangen van de zittende en niet voor de toekomstige huurders mogen opkomen). Dit te vertellen is juist nodig, zodat sommige zittende huurders wel geneigd zijn om door te stromen.

"Regels zijn regels" maar je maakt die regels die je wel onderschrijft te weinig bekend, want waarin help je als verhuurder een huurder überhaupt als je geen oog hebt of wil hebben voor de belangen van je huurders/bewoners!?!; zo nodig verwijder je op advies van de advocaat zeer relevante informatie uit het huurcontract^{[16, Modelcontracten voor tijdelijke verhuur][17]} te halen.

Het gaat hier juist wel om de groep bewoners/huurders, die als eersten worden getroffen. Het gaat hier in sommige gevallen zelfs om de meeste kwetsbaren. Duidelijk doen de **verhuurders/corporaties** maar wat, want zij **zijn er bekend mee dat zij er in de meeste gevallen mee weten weg te komen**.

"*Dakloos worden doet echt iets met je*" wordt eerst echt duidelijk, als je volledig buiten je schuld dakloos wordt of dreigt te worden. Iets dat huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd zonder dat deze huurders op enig punt ergens nalatig in waren moesten 'oprotten' (gedwongen verhuizen zonder het aanbieden van alternatieve woonruimte en enige vorm van compensatie) tijdens de zeer drastische uitrol van de *campuscontracten* in de periode 2006-2016 bij enkele woningcorporaties; zwichtend voor het grote geld en veel hogere huuropbrengsten, iets dan vanzelfsprekend wordt ontkend.

Bij diverse huurders veroorzaakte dit **veel onzekerheid** en zeer **veel stress**; een aantal personen hebben het deze *campuscontracten*-uitrol wegens aantasting van hun woonzekerheid niet overleefd, anders gezegd: **bij de *campuscontracten*-uitrol** zijn sommige verhuurders **letterlijk over lijken gegaan om hun doelen te bereiken**.

Ook waren sommigen te moe om de strijd tegen de dure huisadvocaten (feitelijk betaald door de huurders) aan te gaan.

¹⁶ <https://www.platform31.nl/nieuws/modelcontracten-voor-tijdelijke-verhuur>

¹⁷ "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."

Slechts een enkeling deed dit wel, maar met een ongelofelijke kater; behoorlijke parallellen met gerechtelijke uitspraken inzake *toeslagen-affaires* en nu ook weer met de *wezen-affaires* zijn te trekken, zeker als een van deze woningcorporaties vindt dat een simpele beleidswijziging de huurbescherming volledig mag afbreken terwijl onze wetgever met de invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* heeft beslist dat bestaande contracten worden gerespecteerd en dat dezelfde woningcorporatie zelfs proefprocessen tegen haar vaste huurders wil starten om hen te laten 'oprotten' wat alleen maar mogelijk is als zowel *Autoriteit woningcorporaties* als *gemeenten* niet ingrijpen als wetten en regels willens en wetens door deze woningcorporaties met steun van de raad van toezicht/commissarissen worden overtreden. Feitelijk ben je op deze manier als huurder rechteloos, als toezicht- en handhavende instanties het volkomen laten afweten.

Het zou allemaal anders lopen, als verhuurder haar huurders moet gaan 'ronselen' en als de druk op de woningdruk op de woningmarkt behoorlijk verkleind wordt en als de onderwijsinstellingen zelf verantwoordelijk worden voor het gaan huisvesten van in het bijzonder *internationale studenten*; het argument van deze instellingen "wij zijn geen huisvester" is gewoon vals, want door het overal gaan reserveren van woonruimten gedragen deze instellingen zich toch als huisvester maar laten het beheer over aan anderen.

O ja, diverse onderwijsinstellingen vragen sinds kort aan hun docenten om eventueel een of meer *internationale studenten* in de eigen woning op te gaan nemen; het moet toch niet gekker worden met de onderwijsinstellingen! Misschien wordt het wel een tijd voor 'geen woning, geen inschrijving'.

O ja, vroeger kwam je niet eens in aanmerking voor een studentenwoning, als je zeker bij de aanvang van je studie al in de nabijheid van de onderwijsinstelling woonde; hiermee voorkomt je dat het kind goedkoop op een studentenkamer gaat wonen en dat de ouders de kamer thuis wegens de enorme vraag zeer winstgevend kan gaan verhuren. Iedereen kent die voorbeelden.

Zie de speciale regeling studentenhuisvesting in België; nimmer zal een voormalig student aldaar dakloos worden.

Eerst was advies aan de diverse lezers; actualisering van eerdere versie:

Advies aan huurders:

Laat de rechter desnoods over de situatie oordelen. Ondanks bluffen met "*regels zijn regels*" dienen de rechters bij het inwilligen van het beëindigen van huurovereenkomsten belangen af te wegen en kunnen de rechters de verhuurder opdragen voor andere passende woonruimten te zorgen onder de last van "*geen andere woonruimte dan mogen de achterblijvers er blijven wonen*".

Mijn is jurisprudentie bekend, dat rechters hierin zeer zorgvuldig te werk gaan. Sleutels eerst echt inleveren na oordeel rechter is mijn advies, als je aldaar wil blijven wonen en als je als aspirant-huurder huurder wil worden; een opzeggingsbrief is slechts een aankondiging daar iedere verhuurder weet, dat uitsluitend rechters het finale oordeel over huisuitzetting geven.

Het is niet verkeerd om dan ook het moment van opzegging te laten toetsen; als de nabestaanden nog druk met de begrafenis/crematie bezig zijn dan al een harteloze opzeggingsbrief te sturen, terwijl achterblijvers voor een zekere periode van twee of zes maanden huurbescherming genieten; zie Enschede.

Vergeet niet, dat de huurovereenkomst eerst na twee of zes maanden na het eind van de maand waarin de huurder is overleden eindigt^[18]; vergelijkbaar met schuldeisers die ook enige tijd met vorderen moeten wachten na overlijden erflater.

Suggestie aan *Onze Minister*:

Feitelijk is het niet mogelijk, dat kinderen medehuurder kunnen worden. De wetgever gaat ervan uit, dat de kinderen op enig moment het ouderlijk nest verlaten. De wetgever heeft er wel voor gekozen, dat medebewoner feitelijk hoofdhuurder kunnen worden. Alleen dit worden de achterblijvers (vaak) niet (tijdig) verteld. Dus ook wordt deze huurders/bewoners/achterblijvers niet verteld, dat zij hiervoor slechts zes maanden de tijd hebben.

Uiteraard speelt dit allemaal niet als je over de juiste 'papieren' (=huwelijk of geregistreerd partnerschap) beschikt. Zonder die papieren moet de aspirant-huurder zich wel tot de rechter wenden.

Behandel erfgenamen op dezelfde manier. Het moet hierbij niet veel uitmaken, of de erflater eigenaar of huurder is van een woning. Niet direct beschikken over de juiste 'papieren' moet nooit direct fataal zijn. Inwonende kinderen die nooit over de juiste 'papieren' kunnen beschikken moeten hiervan niet snel het slachtoffer worden. Inwonende kinderen zouden, als de ouder(s) (veel te vroeg) komt te overlijden gewoon een huurovereenkomst (zonder tussenkomst van de rechter) moeten kunnen krijgen; uit de cijfers blijkt dat het jaarlijkse aantal gelijksoortige gevallen verwaarloosbaar klein is. Ook kan de verhuurder zo nodig een tijdelijke huurkorting geven. Past mooi bij dit wetsvoorstel.

België is hier helder in: vrij eenvoudig kunnen de achterblijvers de overeenkomst overnemen, als deze blijvers dit uiteraard willen.

¹⁸ Eerst na beslissing rechter om de woonruimte te ontruimen is het eerst nodig om sleutels in te leveren. Een beslissing rechter is gewenst, als de achterblijvers er gewoon willen kunnen blijven wonen.

Het is gewoon triest, dat een professionele verhuurder gewoon de regels niet lijkt te kennen, terwijl ieder huurder erom moet kunnen vertrouwen dat zo'n verhuurder de wetten en regels kent en anders behoort te kennen. Huurders hoeven toch niet het slachtoffer te worden van eventuele onbewuste onwetendheid bij verhuurders. Dit lijkt wel steeds aan de orde te zijn.

Het eventueel aanbieden van een tijdelijke huurovereenkomst is niet nodig, als de aspirant-huurder via de rechter eventueel een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan krijgen of anderszins andere passende woonruimte kan verkrijgen.

Verhuurder zijn duidelijk alleen bekend met rechtszaken om huurders uit hun woningen te zetten en minder met rechtszaken die dit voorkomen. Kwestie van voorlichting.

Grote vraag van mijn kant is ook: hoe kan het zo zijn, dat allerlei professionele partijen dit gewoon niet weten. Komt het door 'ik kan er toch nooit door geraakt worden, dus waarom hier tijd aanbesteden'. In alle gevallen kan alleen huurders of aspirant-huurders slachtoffer van dergelijke onwetendheid bij verhuurders worden. Mogelijk dat in dit wetsvoorstel hierover iets kan worden meegenomen. Fatale termijnen van 'binnen zes maanden' het liefst volledig doen vervallen en anders oprekken naar ten minste bijvoorbeeld twee of vijf jaar.

Suggestie aan iedere corporatie/verhuurder^[19]:

Informeer de huurders volledig en juist en wijs hen op al hun rechten. Zorgplicht van de verhuurder richting huurders niet veronachtzamen. Bij wezen behoort die zorgplicht gewoon aan zwaardere eisen te voldoen.

Woongenot aangetast, gezondheid aangetast; het verliezen van het dak boven je hoofd kan zeer verstrekende gevolgen hebben, dat heeft de uitrol van de *campuscontracten* door twee toegelaten instellingen de afgelopen jaren 2006-2016 wel geleerd (zie eerder).

Zeker als een medebewoners eerst na zes maanden eventueel hoeft te vertrekken, dan moeten verhuurders niemand laten geloven dat hun handelen voortkomt uit coulance; je stuurt dan niet al een huuropzegging als de overledene nog niet eens is begraven of gecremeerd;

je bent dan niet zo *harteloos* om je te beroepen op "*regels zijn regels*", terwijl de regels voor de aspirant-huurder (lees: medebewoner niet zijnde medehuurder) wel eens heel anders kunnen zijn. **Naast een rechtsplicht** heeft zeker een toegelaten instelling ook nog met **beroepsethische verplichtingen** te maken; zie wettelijke kerntaak^[7] toegelaten instellingen.

Zeker als hier een **zes maanden** termijn in het spel is, is het bij **fatale termijnen** tijdig informeren van zeer groot belang. Zeker van belang als, als deze persoon in de woonruimte zijn/haar hoofdverblijf heeft en met de huurder een gezin vormde en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde; onze zuiderbuur België hanteert hiervoor een huurpact, waarin vastligt wat ieders bijdrage is aan de huishouding. **De aspirant-huurder moet dan wel binnen zes maanden na het overlijden van de huurder een vordering bij de rechter instellen tot verkrijging tot het huurderschap.** Let op de vervaltermijn! Een te laat indienen van deze vordering kan tot niet-ontvankelijkheid leiden.

Suggestie aan gemeenteraad Enschede:

Stel een *huisvestingsverordening* op en neem hierin de hardheidsclausule voor o.a. dit soort situaties op. Evenzo een voorrangsregel voor wezen. Trek hierbij samen op met de gemeente Hengelo.

¹⁹ Zeer waardevolle inbreng over dit onderwerp afkomstig van *mr.F.C.P. Teeuwen* van www.huurgeschil.nl en van de driedelige reeks "*Huurgeschillen ontleed*" (omvang 2357 pagina's); een van de weinig personen die zich vooral richt op de belang van huurders.

Zie pagina's 191-195; extractie over dit onderwerp website www.huurgeschil.nl.

Mijn suggesties aan *Onze Minister* en andere geïnteresseerden:

1^{ste} suggestie

Neem altijd een hardheidsclausule op in de *huisvestingsverordening*.

2^e suggestie

Vorrangs- of urgentieregels opstellen voor (jong volwassen) (half)wezen. Een wees mag nimmer dakloos worden. Laat het desnoods een taak van de gemeente zijn om hiervoor te zorgen.

Laat het een taakstelling van onze overheid en onze gemeenten zijn/worden om wezen niet van hun enige dak boven hun hoofd te 'beroven'; zie parallellen met de andere gemeentelijke taakstelling.

3^e suggestie

Verleng de fatale termijn van zes maanden naar ten minste twee jaar in art.7:268 BW^[20].

4^e suggestie

Op een bepaald moment (liefst al vanaf de geboorte) heeft een bewoner recht op een huisvestingsvergunning, want anders is deze bewoner op voorhand al kansloos om een huurovereenkomst te vorderen op basis van art.7:268 lid 3 sub c BW^[20].

Een verhuurder zal die na overlijden huurder niet snel meer aan wezen afgeven. Hoogstens niet tijdig ingeschreven echtgenoot of echtgenote of geregistreerde partner maken een kans. Logisch, op basis van art.7:266 lid 1 BW^[21]; een van de corporaties had recent nog het lef om partners te doen geloven, dat de verhuurder het medehuurder zijn kan weigeren ondanks het bestaan van een partnerrelatie zoals in het wetsartikel is bedoeld; hoe **kansloos** (beter gezegd: **machteloos** en **rechteloos**) ben je dan tegen een verhuurder die zo denkt en meent te kunnen handelen.

²⁰ **Art.7:268 BW**

1. Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur als huurder voort. Hij kan de huur binnen zes maanden na het overlijden bij exploit of aangetekende brief opzeggen met ingang van de eerste dag van de tweede maand na de opzegging.
2. De persoon die niet op grond van lid 1 huurder wordt, doch wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding heeft gehad, zet de huur voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder; de tweede zin van lid 1 is van toepassing. Hij zet de huur ook nadien voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkende binnen die termijn ingestelde vordering, en in elk zolang op deze vordering niet onherroepelijk is beslist.
3. De rechter wijst de vordering bedoeld in lid 2 in ieder geval af:
 - a. indien de eiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij aan de vereisten van lid 2 voldoet;
 - b. indien de eiser vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
 - c. indien het woonruimte betreft waarop hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is, indien de eiser niet een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 van die wet overlegt.

²¹ **Artikel 7:266 lid 1 BW**

De echtgenoot of geregistreerde partner van een huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot of geregistreerde partner tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na het aangaan van het huwelijk of van het geregistreerde partnerschap is gesloten.

5^e suggestie

Stel als verhuurder/woningcorporatie zo nodig een *wezenregeling* op, waarin de wees op de eerste plek komt en niet dakloos wordt. Een wees maak je gewoon niet dakloos. Een wees straf je niet met de alle zwaarste straf (het 'beroven' van het dak boven zijn hoofd), omdat deze persoon op jeugdige leeftijd wees is geworden.

Bij iedereen moet tussen de oren komen, dat iedereen ten minste recht heeft op een dak boven zijn hoofd en daarbij doel ik niet op het dak van de crisisopvang. Help de wees zoveel als mogelijk. Breng de menselijke maat terug. Iedere wees verdient een dak boven zijn of haar hoofd.

Iedere woningzoekende heeft er vrede mee, als een wees voorrang krijgt en daarmee niet dakloos wordt. Begrijpelijk daar de woningzoekende meestal al een woning heeft en helemaal niet dakloos dreigt te worden. Dit in tegenstelling tot de wees zonder huurovereenkomst en zonder huisvestingsvergunning. Ook het zorgen voor andere passende woonruimten voor de achterblijvers mag niet iets vrijblijvends zijn; 'sorry, niet gelukt. jammer' mag er niet zomaar toe leiden dan wezen dakloos worden.

6^e suggestie

Erken het bestaan van een gezin en hun gezinsleven. Op vele momenten worden de andere leden van het gezin samen met de huurder als bewoners van de woonruimte erkend. Behandel de achterblijvers als gezin en niet als individuen, die ieder maar hun eigen weg als wees moeten gaan vinden.

7^e suggestie

Voorkom het vermorzelen van huurders/wezen.

8^e suggestie

Stop met beroep doen op "*regels zijn regels*", als de verhuurders er steeds blijk van geven deze niet te willen kennen of te willen volgen.

Vele gemeenten hebben in hun *huisvestingsverordeningen* een hardheidsclausule opgenomen. Pas die dan ook toe, als het om wezen gaat. Je moet **niet** anderen **laten geloven, dat een wees eenzelfde woningzoekende is als iedere andere woningzoekende**. Wonen is gewoon een recht^[22].

Woningcorporatie mogen zo'n 10% van hun bezit zelfstandig toewijzen; zie art.50 BTIV^[23].

²² **Artikel 21 Gw (grondwet)**

De zorg van de overheid is gericht op de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu.

Artikel 22 Gw

1 De overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid.

2 **Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.**

3 Zij schept voorwaarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding.

²³ **Artikel 50 BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015)**

De toegelaten instelling kan met betrekking **tot ten hoogste 10%** van het bruto-vloeroppervlak van haar gebouwen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, **overeenkomsten van huur en verhuur aangaan met anderen** dan die, bedoeld in artikel 48, zesde lid, van de wet. Tot het bruto-vloeroppervlak, bedoeld in de eerste volzin, behoort mede het vloeroppervlak van de bij die gebouwen behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen behorende overige parkeervoorzieningen.

9^e suggestie

Breng geen valse argumenten in, als de wees al (bijna) zijn hele leven daar woont. Even 'uitgevlogen' wegens studie en daarna als *boemerangkind* 'terug vliegen' is steeds meer de norm.

Realiseer je, dat het om een gezin gaat waar toevallig de huurder komt te overlijden.

Ruk dat gezin niet uit elkaar.

10^e suggestie

Tijdelijke huurcontract aan een wees aanbieden is meer dan **onwenselijk**, als die woning voor een wees zijn enige plek is. Een wees moet je niet steeds van zijn woning 'beroven' of blijven 'opjagen'. Een wees heeft recht op zekerheid. Ook als het gaat om wonen.

Te jong zijn mag nooit een belemmering zijn.

Het enige dat hier mag tellen zijn de belangen van de wees.

11^e suggestie

Laat de **totale woonduur in het gezin omzetten naar inschrijftijd**. Hiermee krijgt de wees een extra voorsprong om binnen redelijke tijd een fijne eigen gekozen nieuwe plek te vinden. Vergeet niet, dat de wachttijden per stad/dorp behoorlijk kunnen verschillen. **Iedereen gunt een wees een nieuw fijn thuis.**

Vele van ons zullen blij zijn nooit jong wees te zijn geworden.

12^e suggestie

Richt een apart 'nabestaandenloket' bij de gemeente in voor wezen of voor hen die dreigen wees te worden. 'loket' opvatten, als een vast aanspreekpunt die de wezen met van alles kan helpen opdat zij niet tussen wal en schip vallen. Wezen laat je niet aan hun lot over. Wezen moet je helpen als het nodig is. Laat de gemeente (lees: het 'loket') een luisterend oor voor deze wezen zijn.

Geen enkele gemeente heeft er belang bij, dat wezen dakloos worden.

13^e suggestie

Besef dat **jongeren** weer **vaak** als **boemerangkinderen** thuis moeten gaan wonen daar allerlei tijdelijke huurcontracten w.o. *campuscontracten* hen hiertoe dwingt.

Iemand die weer thuis is gaan wonen kan moeilijk als *misbruiker* worden aangemerkt; hierbij zie ik parallellen met onzer zuiderbuur België waar de ouderlijke woning het hoofdverblijf van de student blijft en de studentenkamer slechts als tijdelijke tussenstop wordt gezien. Ook logisch, als een studenten-huurcontract steeds voor slechts 12 maanden wordt aangegaan.

14^e suggestie

Behandel wezen gelijkwaardig. Het mag niet uitmaken, dat het hoofd van het gezin nu wel of niet huurt. Bij een huurwoning dreigt een wees dakloos te worden, terwijl bij koopwoning dit minder snel aan de orde zal zijn.

Bij een huurwoning moet je als wees 'smeken' om hoofdhuurder te worden, maar bij een koopwoning is het vanzelfsprekend dat de wees hoofdbewoner kan worden.

15^e suggestie

Stop ermee om te suggereren dat een wees voordringt.

16^e suggestie

Laat verhuurder **echt naar de wees luisteren**. Leer hun wensen kennen. Bekijk wat de beste oplossing is. Wil de wees en kan de wees in de ouderlijke huurwoning blijven wonen: prima, anders ga op zoek naar een passend (betaalbaar) alternatief. Wil wees een tijdelijk huurcontract, dan moet de verhuurder dit afraden daar een wees recht heeft op zekerheid.

17^e suggestie

Aedes kan wel zeggen, dat nooit een wees op straat wordt gezet en dat maatwerk wordt geleverd; zie pagina's 36-37 en 187. Maar wat als de woningcorporatie helemaal geen lid van *Aedes* is.

Ligt het niet voor de hand, dat alle corporaties verplicht van *Aedes* of diens rechtsopvolgers lid moeten zijn. Je wil wel of geen corporatie zijn.

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,
dré hopmans
een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

Interessante of relevante video-links:

- 20210916 TK - rondetafelgesprek "Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties" (https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2021A04913)
- 20201214 Gemeenteraad Enschede - motie 15 "Voorkomen huishuiszetting mantelzorgers" (agendapunt 5.3) (https://channel.royalcast.com/enschede/#!/enschede/20201214_1)
- 20210925 BnnVara-Kassa "Je recreatiewoning moet plaatsmaken voor dure chalet: kan dat zomaar?" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571374>)
- 20211002 BnnVara-Kassa "Corporatie GroenWest zet wees geworden huurder uit huis zonder alternatief" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571777>) (zie ook pag.178 e.v.)



- 20210906 KroNcrv-Pointer "Help! Ik zoek een huurwoning" (https://www.npostart.nl/pointer/06-09-2021/KN_1727110)
- 20210223 NOS op 3 "op straat gezet na de dood van je ouder" (<https://www.youtube.com/watch?v=8sf2jkQKP8s>)
- 20210911 NOS op 3 "woningnood - Zo ontstond de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=-S5IopCV0Ro>)
- 20210918 NOS op 3 "wooncrisis - Zo komen wij uit de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=9jioHgSTZQo>)
- 20210925 NOS op 3 "kijk terug: in gesprek over de wooncrisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=uEmLpOJXFSw>)

overige link: www.weeswijzer.org

Bijlagen:

- 29- 20211005 internetconsultatie *"Regeling tijdelijke huurcontracten wezen"*
- 30- 20210916 TK rondetafelgesprek *"Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties"*
- 31- ↳ convocatie bijeenkomst
- 32- 20210902 gespreksnotitie - mw.Pippi Dijkstra (*Niemand's nummer 1*)
- 34- 20210903 gespreksnotitie - mw.Joanneke van den Bosch (www.weeswijzer.org)
- 36- 20210913 gespreksnotitie - *Aedes* (vereniging van woningcorporaties)
- 38- 20210910 gespreksnotitie - *Platform31* (kennis- en netwerkorganisatie voor maatschappelijke vraagstukken)
- 40- overzicht contractmogelijkheden | verschil *campuscontract* en *jongerencontract*
- 41- 20160701 platform31 - beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten
- 45- 20121022 dr.C.J.Huisman *"Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands"*
- 46- 20210705 MinBZK ('tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan' & help huurder met vinden nieuwe woning)
"Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."
- 48- 20170328 De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (deel 1)
- 53- 20170831 De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (deel 2)
- 58- 20150719 de Correspondent *"Alles flex: hoe flexibele huurcontracten tot permanente onzekerheid kunnen leiden"*
- 64- 20201207 Groene Amsterdammer *"Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers"*
- 70- 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."*)
- 72- 20210407 Pointer *"Komt deze alleenstaande moeder straks met kinderen op straat te staan?"*
(een van de gevolgen van o.a. *jongerencontracten*)
- 74- 20201026 Trouw *"Woningzoekers zitten klem: 'Er is gewoon helemaal niets'"*
(inclusief landelijk overzicht wachttijden voor sociale huurwoningen)
- 78- 20210515 NRC *"In de strijd om een woning verzuipt de solidariteit"*
(*"Tussen 2011 en 2019 slonk het aandeel corporatiewoningen in die stad van 48 naar 40 procent van de woningvoorraad."*)
(*"In heel Nederland verkochten woningcorporaties tussen 2009 en 2020 ruim 236.000 woningen."*)
(*"de mensen die niet kunnen kopen, komen er steeds bekaaid vanaf"*)
(*"steeds meer (...) alleen tijdelijk verhuurd"*)
(*"steeds meer huurders in woononzekerheid verkeren."*)
(*"De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie heeft het meeste recht op een woning: jongeren, ouderen, starters, particuliere huurders, mensen met beperkingen?"*)
(*"Erken huisvesting als een grondrecht. zei het Europe Parlement in januari tegen overheden*
(*...*)
uitvoering geven aan het recht op wonen vereist niet alleen bescherming tegen de uitwassen van marktwerking maar ook tegen de perverse effecten van decennialang woonbeleid dat dit recht niet heeft gerespecteerd.")
- 81- 20190118 BvdV advocaten - *"Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale duur; toch (nog) mogelijk?!"*
(*"een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur is nietig?"*)
- 95- 20190117 ecli:nl:rbnne: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"*)

- 86- 20210828 VK "Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijn bij tijdelijke huurwoningen"
- 88- ↳ VK "Het leven van flexhuurders staat stil. 'Kinderen krijgen stellen we maar uit'"
- (mw.Huisman:
- "Je ziet goed hoe deze wet een negatief effect heeft op de bestaanszekerheid. De reacties tonen aan dat tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het raakt dertigers net zo hard."
 - "Nu is ze nog stiller in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. Er is niet één voordeel. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeschoten in het nadeel van huurders.'"
 - "geen enkele indicatie' dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de wetgever. 'Er zijn alleen tweederangs burgers ontstaan. Mensen die leven met angst en stress'"
-)
- 93- 20210831 Vastgoed "Verhuurders gebruiken ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurcontracten"
- 95- 20210620 De Stentor "Nog héél lang bij je ouders door woningnood: 'Bij vlagen word ik moedeloos van de situatie'"
- 99- 20210706 MinBZK "Plan om huisuitzetting meerderjarige weeskinderen te voorkomen"
- 100- MinBZK "Positie van de echtgenoot en de medehuurder"
- 102- 20201109 TK motie nr.42 Koerhuis 'in kaart brengen problematiek wezenkinderen en niet toepassen menselijke maat'
- 103- 20210706 TK ↳ brief minister 'huurbeleid' (TK 27926 nr.341)
- 107- 20201028 AD "Help nabestaanden met vragen door apart loket" → het nabestaandenloket.
- 108- 20210302 AD "Al 60 à 70 huisuitzettingen voorkomen in gemeente Woensdrecht: 'Snel ingrijpen scheelt ellende'"
("Huisuitzetting kan 100.000 euro kosten")
- 109- 20160610 AD "Protest tegen optreden contra oud-studenten" (gerelateerd aan corporatie Duwo)
("kosteloos contractbreuk plegen")
("Kwetsbare arme huurdertjes worden door dure advocaten belaagd met huisuitzetting")
- 110- 20200215 AD-opinie "SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming"
- 111- 20190628 Tubantia "Heeft Almelo teveel sociale huurwoningen"
- 112- 20210508 Tubantia "Op zoek naar een huurwoning moet je óók in Twente jaren wachten"
("Ik sta ingeschreven bij de drie woningcorporaties in Enschede")
- 113- 20101230 AD "Huisuitzetting dreigt voor ernstig zieke Erik"
- 114- 20151027 AD "Weduwe voelt zich gegijzeld door regeltjes"
- 115- 20151110 AD "Portaal zet inwonend 'kind' uit na overlijden ouder"
- 117- 20160827 AD "Gezin uit huis gezet 'als dank' voor jaren mantelzorg"
("Het is treurig, maar zo zijn de regels. Die kunnen wij niet veranderen.")
("Ik snap hoe vervelend dit is, maar van de wet mogen we deze uitzondering niet maken.")
("Ook de regels die urgentie mogelijk maken, gaan in dit geval niet op.") ← volstrekt foute informatie
- 118- 20160829 AD "Steun voor gezin dat uit huis moet"
("Nog steeds kan de gemeente Utrecht urgentie verlenen, als er minimaal één minderjarige kind in het geding is")
- 119- 20170422 AD "'Portaal heel maling aan mantelzorgers'"
- 120- 20190916 SP.Enschede "SP wil 'urgentieverklaring' voor woningzoekenden terug"
- 121- 20180707 AD "Noodkreet Yesse (18) helpt: hij wordt niet dakloos"
- 122- 20200116 Tubantia "Eddy (23) uit Enschede wordt na het overlijden van zijn vader bijna uit huis gezet"
- 124- 20200305 Pointer "Bewoner moet huis uit na overlijden moeder: 'Straks sta ik op straat'"
- 125- 20200214 Pointer "Kaylee moet na overlijden moeder woning uit: 'Straks sta ik met mijn dochtertje op straat'"
- 127- 20200804 AD "Pascalle (26) wordt uitgezet na overlijden van haar moeder: 'Ik verlies niet alleen m'n moeder, maar heel mijn omgeving'"
- 129- 20200818 RTLNieuws "Sammy-Jo (21) wordt huis uitgezet na overlijden vader"
- 130- 20200819 RTLNieuws "In woningnood als je ouders sterven: 'Schandalig'"
("Schandalig dat een meisje na het overlijden van haar vader wordt vermorzeld door een corporatie.")
- 132- 20200820 AD "Uit huis gezet omdat je ouder overlijdt, is dat te voorkomen?"
- 134- 20201118 NOS "(Nog) geen oplossing voor jongeren die na overlijden ouders huis uit moeten"
("Huurcorporatie na dood ouder: 'Ik zal met de deur in huis vallen, je moet eruit'")
- 135- 20200924 TK brief minister (beantwoording) "het bericht dat woningcorporatie De Alliantie Sammy-Jo uit huis zet na het overlijden van haar vader"

-140-	20200826	AD "Annica (19) moet huurhuis uit nadat beide ouders zijn overleden: 'Het is erg dat dit zo moet gaan'"
-141-	20201116	AD "Nadat Semra's vader overleed, dreigt ze nu hun huurhuis te verliezen"
-143-	20201222	AD "Semra (24) mag toch in huurhuis overleden vader blijven wonen: 'Dat ik dit moest doorstaan vind ik niet kunnen'"
-144-	20210502	AD "Faith (20) moet het huis uit na overlijden moeder: 'Ik krijg niet eens tijd om te rouwen'"
-145-	20210525	AD "Rechter besluit dat rouwende Faith (20) huis uit moet: 'Hoe vervelend dit ook is, ik kan niet anders'"
-147-	20210827	Tubantia "Moeder overlijdt, en nu moeten dochters hun huis in Enschede uit: 'Mama zou dit vreselijk vinden'" ("het zijn regels") ("Op de dag van de crematie hoorde ik dat ik eruit moest. Het was echt harteloos.")
-149-	20210829	Tubantia "BBB en VVD samen in de bres voor Enschedese zusjes die op straat worden gezet na overlijden moeder: 'Waar is de menselijke maat?'"
-150-	20210830	Tubantia "Gerichte aanslag op gebouw van woningbouwvereniging Ons Huis in Enschede"
-151-	20210830	Tubantia "Enschedese zusjes snappen niets van brandstichting bij Ons Huis: 'Dit doe je toch niet?'"
-152-	20210830	Tubantia "Woningcorporatie Ons Huis reageert op vandalisme in Enschede: 'Dit is niet acceptabel'"
-154-	20210830	Tubantia "Enschedese zussen hoeven na commotie hun huis nog niet uit: voorlopig 'adempauze'" ("Formeel heeft de gemeente Enschede geen invloed op het woningtoewijzingsbeleid van Ons Huis. De corporatie is daarin autonoom.")
-155-	20210830	Tubantia "Geschrokken reactie op brandstichting en bekladding Ons Huis: 'Er zijn alleen maar verliezers'" ("uithuiszetting (...) Alles wordt geprobeerd om dat te voorkomen.")
-156-	20211001	Tubantia "Enschedese zusjes mogen in huis overleden moeder blijven wonen: 'Natuurlijk gaan we een kaarsje branden'"
-157-	20211001	Tubantia "Woningcorporatie Ons Huis 'heel blij' met oplossing voor Enschedese zussen: 'Zoeken altijd maatwerk'"
-159-	20210830	RTV Oost "Raad Enschede riep gemeente eind 2020 al op om 'schrijnende' huisuitzettingen te voorkomen"
-160-	2020	RTV Oost "Wetswijziging in de maak voor ouderloze kinderen zoals Enschedese zusjes in huurhuis"
-160-	2020	RTV Oost "Enschedese zusjes mogen langer in woning blijven, wethouder wil eerst gesprek"
-161-	20200830	RTV Oost "VVD legt bal bij minister: 'Pas regels aan voor uithuiszetting kinderen na overlijden ouders'"
-162-	20201214	gemeenteraad Enschede motie 15 "Voorkomen huisuitzetting mantelzorgers"
-163-	20201214	↳ SP-motie 15 (unaniem aangenomen)
-164-		SP-raadsvoorstel "opstellen huisvestingsverordening"
-165-	20210927	SP-amendement "wonen is een mensenrecht" (23 voor, 13 tegen; aangenomen)
-166-	20210901	Huis aan Huis - column Magriet Visser (raadslid Enschede) "Regels"
-167-	20210904	Tubantia - column Linda Hilberink "Het trieste geval van de Enschedese zusjes geeft een gezicht aan de crisis die al tijden gaande is in de stad"
-169-	20200830 TK	vragen minister "over het op straat zetten van meerderjarige weeskinderen"
-171-	20210917 TK	↳ brief minister (beantwoording) "over het op straat zetten van meerderjarige weeskinderen"
-172-	20200424	Tubantia "Huurder in Enschede in de clinch met corporatie: 'Eerst feestelijk onthaald, nu eruit geschopt'"
-123-	20210830	Tubantia "Ook Rolf moest huurhuis in Enschede uit na overlijden moeder: 'Je wordt gewoon gedwongen'"
-178-	20210927	AD "Tansu (29) wordt na 27 jaar uit woning gezet waar ze opgroeide: 'Het is onmenselijk'"
-180-	↳ 20210525	vonnis: ecl:nl:gharl:2021:4991
-187-	20210707	Aedes "Meer ruimte voor maatwerk bij overlijden ouder(s) jongvolwassenen" ("Gevolgen van verlies ouders", "op een zorgvuldige en invoelende manier met de bewoner besproken worden.", "Bestaande wetgeving schrijft voor dat deze mensen maximaal een half jaar in de woning mogen blijven na het overlijden van de laatste ouder en dan naar een andere passende woning moeten vertrekken, omdat het niet eerlijk is naar andere woningzoekenden als grote meerkamerwoningen door eenpersoonshuishoudens worden bewoond. Indien blijkt dat de bewoner niet in de woning kan blijven, biedt de corporatie een alternatieve, passende woning aan. Het is belangrijk om hierbij een redelijke overgangstermijn te hanteren.")
-188-	20210830	Aedes "De oplossing bij overlijden van de huurder is maatwerk" (dossier: bijzondere doelgroepen)
-189-	20211002	Aedes "Aedes: Meer ruimte voor maatwerk bij overlijden ouder(s) jongvolwassenen"

-190-	20210712	Woonbond "Gedragscode: geef jongere die ouders verliest tijdelijk huurcontract"
-191-	20210209	www.huurgeschil.nl "Er geldt een termijn van zes maanden" (art.7:268 BW; om als bewoner huurder te worden)
-194-	20210901	www.wetten.nl - art.7:268 BW art.7:229 BW ("De persoon die niet op grond van lid 1 huurder wordt, doch wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding heeft gehad, zet de huur voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder;") ("Hij zet de huur ook nadien voort, indien de rechter dit heeft bepaald") ("Van dit artikel kan niet ten nadele van de personen aan wie dit artikel recht op voortzetting van de huur toekent") ("De dood van de huurder of de verhuurder doet de huur niet eindigen.")
-195-	20180423	www.huurgeschil.nl "FAQ - overlijden huur"
-196-	20210216	Advocatie "Vader overlijdt. Mag dochter Diane in de huurwoning blijven?"
-199-	2021	JustionAdvocaten "Wanneer kan een samenwoner de huurovereenkomst van een overleden huurder voortzetten"
-201-	20200612	JPR "Kan een inwonend meerderjarig kind de huur van een (sociale) huurwoning na overlijden van een ouder voortzetten?"
-202-	2021	VanDalen advocatuur "voortzetting huur na overlijden ouders"
België	-203- 20180530	DeTijd "10 nieuwigheden voor huurders en verhuurders" - "huurovereenkomst wordt ontbonden (...) tenzij de erfgenamen in die periode hebben aangegeven dat ze de overeenkomst zullen voortzetten." (overlijden van laatste huurder) - "In het verleden hield de bescherming op zodra de relatie op de klippen liep. In het nieuwe decreet is voorzien dat als een van de partners de huurovereenkomst wil voortzetten, ze moeten uitmaken wie." (bescherming gezinswoning scheiding)
België	-207- 202109	model "negenjarige huurovereenkomst hoofverblijf voor woning of appartement onder toepassing van woningdecreet." ↓ Artikel 19: Overlijden van de huurder "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 (...)"
België	-214- 20200101	DeTijd "Wat als de huurder overlijdt?" (contracten vanaf en voor 2019)
België	-216- 20100316	GvA "Uw moeder is overleden dus moet u de woning verlaten, zo zegt de wet" ↳ Freya van den Bossche (Sp.a) "wil wet versoepelen"
België	-217- 20190508	Bruzz "Huurdersbond: 'Volwassen wezen worden uit sociale woningen gezet'"
-218-	wetten.nl	Huisvestingswet 2014
-233-	20141111	De Huisvestingswet 2014 met toelichting
-270-	20210915	Gemeente Enschede - Partiële huisvestingsverordening 2009
-277-	20210401	Gemeente Enschede - Doelgroepenverordening
-282-	20151109	Rigo - Woningtoewijzing zonder verordening (10 praktijkvoorbeelden)

Regeling tijdelijke huurcontracten wezen

Met deze wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt het woningcorporaties toegestaan om meerderjarige weeskinderen tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar toe te kennen.

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	07-09-2021
Einddatum consultatie	05-10-2021
Status	Actief
Type consultatie	Ministeriële regeling
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
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.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

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

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Voor alle corporaties gezamenlijk worden de administratieve lasten geraamd op maximaal circa €3.198 per jaar. Voor de meerderjarige wezen die tot de doelgroep behoren worden de totale administratieve lasten geraamd op maximaal circa €1.947,50.

Waarop kunt u reageren

Er kan gereageerd worden op het gehele voorstel.

Downloads

[Concept regeling](#) 98 KB

Conceptregeling RTIV tijdelijke huurcontracten meerderjarige wezen

Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

[IAK](#) 129 KB

Beantwoording vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)



Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties

Deze vergadering is geweest

Bekijk via Debat Gemist

Bekijk dagoverzicht

16 september 2021
17:00 - 18:00 uur

Locatie: Thorbeckezaal

Commissie: Binnenlandse Zaken

Bijlagen



Convocatie commissieactiviteit

Convocatie rondetafelgesprek Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties 16 september 2021



Deelnemers



S.M. Beckerman (SP)



D.A.N. Koerhuis (VVD)



F. Boulakjar (D66)



H. Nijboer (PvdA)

Agendapunten

1



Programma rondetafelgesprek uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties:



Details

Blok 1 van 17.00-18.00 uur:

- Jozanneke van den Bosch (Stichting Weeswijzer)
- Pippi Dijkstra (documentaire Niemands Nummer 1)
- Anouk Corel (senior projectleider Wonen van Platform 31)
- Hester van Buren (Algemeen Bestuurslid Aedes en tevens directeur-bestuurder van woningcorporatie Rochdale)

2



Position papers

Te behandelen:



2021Z14967 Position paper d.d. 6 september 2021 - Position paper Niemands Nummer Een t.b.v. rondetafelgesprek Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties d.d. 16 september 2021



2021Z14968 Position paper d.d. 6 september 2021 - Position paper WeesWijzer t.b.v. rondetafelgesprek Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties d.d. 16 september 2021



2021Z15392 Position paper d.d. 13 september 2021 - Position paper Aedes t.b.v. rondetafelgesprek Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties d.d. 16 september 2021



2021Z15455 Position paper d.d. 14 september 2021 - Position paper Platform31 t.b.v. rondetafelgesprek Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties d.d. 16 september 2021



Den Haag, 14 september 2021



Voortouwcommissie: **vaste commissie voor Binnenlandse Zaken**

Activiteit: **Rondetafelgesprek**
Datum: donderdag 16 september 2021
Tijd: 17.00 - 18.00 uur
Openbaar/besloten: openbaar

Onderwerp: Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties

Agendapunt: **Programma rondetafelgesprek uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties:**

Blok 1 van 17.00-18.00 uur:

-Jozanneke van den Bosch (Stichting Weeswijzer)
-Pippi Dijkstra (documentaire Niemands Nummer 1)
-Anouk Corel (senior projectleider Wonen van Platform 31)
-Hester van Buren (Algemeen Bestuurslid Aedes en tevens directeur-bestuurder van woningcorporatie Rochdale)

Agendapunt: **Position papers**

Zaak: Position paper - - 6 september 2021
Position paper Niemands Nummer Een t.b.v. rondetafelgesprek Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties d.d. 16 september 2021 - 2021Z14967

Zaak: Position paper - - 6 september 2021
Position paper WeesWijzer t.b.v. rondetafelgesprek Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties d.d. 16 september 2021 - 2021Z14968

Zaak: Position paper - - 13 september 2021
Position paper Aedes t.b.v. rondetafelgesprek Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties d.d. 16 september 2021 - 2021Z15392

Zaak: Position paper - - 14 september 2021
Position paper Platform31 t.b.v. rondetafelgesprek Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties d.d. 16 september 2021 - 2021Z15455

Griffier: A.C.W. de Vos

Activiteitsnummer: 2021A04913

Aan: de genodigden voor het rondetafelgesprek uithuiszetting
weeskinderen door woningcorporaties

Betreft: gespreksnotitie rondetafelgesprek op 16 september 2021

Datum: 2 september 2021, 's-Hertogenbosch

NIEMANDS NUMMER 1

Pippi Dijkstra

Geachte leden van de Tweede Kamer en andere betrokkenen,

In augustus 2020 las ik in de Gelderlander een artikel over Annica van 19 jaar die haar huurwoning werd uitgezet na het overlijden van haar beide ouders. Een week later zag ik een soortgelijk artikel over Sammy-Jo, die ook haar woning werd uitgezet. Een maand later was ik volop bezig met mijn afstudeerwerk aan de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht, de documentaire Niemands Nummer 1. In deze documentaire nemen Wim Brouwers en ik, Pippi Dijkstra, je mee in de levens van Nadja (21), Amber (21) en Faith (20). We zien hoe zij een weg zoeken in hun leven, terwijl ze moeten opgroeien zonder ouders. Hoe ziet hun leven eruit? Waar lopen ze tegenaan? Hoe zorgen ze ervoor dat de wereld weer aan hun voeten ligt? Een van de thema's die in de documentaire wordt behandeld is 'uithuiszetting' bij jonge wezen.

'Ik voel me onbegrepen. Alleen. Verloren. Ik voel me niemands nummer 1'. Dit vertelde een van de jongvolwassenen die ik sprak tijdens de research periode van deze documentaire. Niemands Nummer 1 werd de titel van mijn afstudeerwerk. Het werk waar ik vandaag de dag mijn aandacht, tijd en energie in wil steken omdat ik vind dat deze problematiek gezien moet worden door beleidsmakers, instanties, scholen en dichterbij: vrienden en familie.

Er zijn verschillende scenario's waarin wezen verkeren wanneer zij hun beide ouders verliezen: Faith wordt door haar wooncorporatie gedwongen om haar woning te verlaten, omdat zij niet op het huurcontract stond bijgeschreven. Amber wil zo snel mogelijk haar ouderlijk huis verkopen. Nadja woont al jaren op zichzelf maar moet na het overlijden haar ouderlijk huis gaan opruimen. De stress, de angst en het trauma wat hierbij komt kijken is hartverscheurend. Deze jonge meiden zijn bezig met overleven in plaats van leven. Zij hebben hun ouder verzorgd tot het overlijden. Dat maakt diepe indruk, zeker op zo'n jonge leeftijd. Vervolgens komt er onvoorstelbaar veel op je af. Alles omtrent het overlijden moet geregeld worden, maar daarnaast veranderen ook relaties met vrienden en familie. Ineens moet je hen om hulp en advies vragen terwijl dat voorheen je ouders waren. Deze meiden stonden midden in een studie, hadden bijbaantjes om in het weekend leuke dingen te kunnen doen met vrienden. Terwijl jouw vrienden doorgaan met hun leven, sta jij te overleggen met je advocaat omdat je binnenkort op straat staat. Het is enorm moeilijk om weer structuur en regelmaat te vinden na zo'n ingrijpende gebeurtenis. Om passende hulp te vinden. Dit zijn momenten die impact hebben. Niet alleen nu, maar ook op latere leeftijd. Dan spelen er weer nieuwe vragen op die bij een andere levensfase horen.

Voor het research proces van deze documentaire heb ik mensen gesproken in allerlei leeftijdscategorieën die beide ouders zijn verloren. Zo heb ik een goed beeld gekregen van de impact van het verliezen van ouders op een jonge leeftijd. Amber vroeg eens hardop af: 'Wie geeft mij weg wanneer ik ga trouwen?'. Ook tijdens haar diploma uitreiking waren haar ouders niet aanwezig. Dit zijn nog maar de highlights van het leven. Wat doet de tussentijd met iemand die zijn of haar ouders is verloren? De 'gewone' dagen wanneer het leven voorbij sluipst? Waarin je plots ouder bent dan je eigen ouder mocht worden, je zelf kinderen hebt gekregen of misschien de gok nooit hebt durven wagen uit angst dat hen hetzelfde overkomt als jou is overkomen. Het aangaan van nieuwe relaties, weer bij iemand de verbinding kunnen vinden, is voor veel mensen die dit is overkomen ontzettend moeilijk. Zeker op langere termijn ervaren wezen hier veel last van. Vele mensen die ik sprak zeiden me dat dit vragen en kwesties zijn waar zij zich hun hele leven al mee bezig houden.

www.niemandsnummereen.nl

Ook dachten veel van hen dat zij de enige waren die hun beide ouders verloren hebben. Sommigen waren bang om zich uit te spreken over woningcorporaties, of te moe om de strijd aan te gaan. Anderen zeiden me dat hen destijds was verteld dat zij simpelweg geen enige kans maakten om in hun huis te blijven wonen. Sommigen waren wanhopig en stonden bijna op straat, of deden noodgedwongen hun verhaal in de media. Soms ontstond hieruit een tijdelijke oplossing, maar vaak ook niet. Wat gebeurt er met wezen die níét naar de media stappen? Waar komen zij terecht? De lange wachtlijsten voor hulpverlening zorgen ervoor dat het moeilijk is om perspectief te zien. Veel van de mensen die ik heb gesproken worstel(d)en met depressies, angststoornissen en zelfmoordpogingen. En dit alles bovenop het rouwproces waar zij mee moeten dealen. Waarom zouden we hetgeen wat hen nog dat kleine beetje houvast geeft, bij hen vandaan halen?

Het afgelopen jaar heb ik intensief gefilmd bij Amber, Nadja en Faith. We waren er tijdens alledaagse momenten zoals een werkdag of een gezellige avond met vrienden. Maar we waren er ook toen Amber's vader precies een jaar geleden overleed en toen Nadja haar ouderlijk huis moest leegruimen. Toen Faith in de rechtszaal stond om aan te horen dat zij haar woning moest verlaten. Deze momenten hebben ook op mij veel indruk gemaakt. Niet alleen als maker maar ook als mens. Het geeft een ontzettend machteloos gevoel om te moeten toekijken hoe bang deze jongeren zijn voor de toekomst. Daarbij zit je ook constant in het dilemma te willen helpen. Ik kan dat zeker niet alleen. Mijn kracht als maker ligt bij het in beeld brengen van een van deze problematieken waar weeskinderen mee te maken kunnen krijgen wanneer hun beide ouders overlijden.

Op 16 september 2021 zijn we met een groep mensen die samen een verschil kunnen maken. Laten we hier allen aan werken zodat we de stress, de angst en het trauma wat deze wezen hebben opgelopen niet nog groter maken dan het al is.

Ik kijk er naar uit om bovenstaande persoonlijk toe te lichten op 16 september 2021.

Met vriendelijke groet,
Pippi Dijkstra

www.niemandsnimmereen.nl

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken
t.a.v. Dhr. C. Roovers
Postbus 20018
2500 EA Den Haag
cie.BiZa@tweedekamer.nl



Betreft: Gespreksnotitie t.b.v. rondetafelgesprek op 16 september 2021 over de uitvoering van de motie Koerhuis over barmhartig woonbeleid voor weeskinderen

WeesWijzer
www.weeswijzer.org

Geachte leden van de Tweede Kamer en deelnemers van het rondetafelgesprek,

Pagina 1

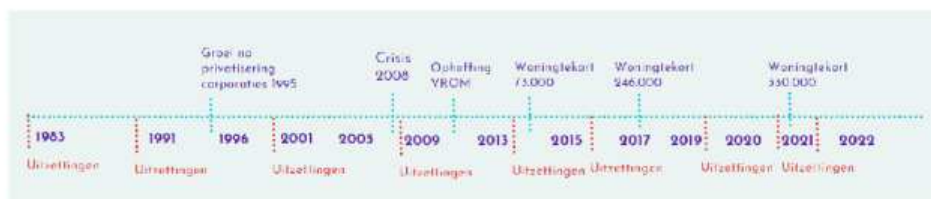
Dank voor de gelegenheid het standpunt van WeesWijzer toe te mogen lichten tijdens het rondetafelgesprek op 16 september a.s. Hierbij ontvang ik mijn gespreksnotitie.

Datum
3 september 2021

Sinds het met algemene stemmen aannemen van de motie van dhr. Koerhuis over toepassing van de menselijke maat door corporaties op 17 november 2020 waarin o.a. staat dat een commissie opgericht moest worden die de handelswijze van woningcorporaties ten opzichte van jonge nabestaanden zou onderzoeken, koos de minister ervoor geen commissie op te zetten, maar een expertgroep met daarin ook de woningcorporaties, ervan uitgaande dat een zelfreflectieve houding aangenomen kon worden in het bezien, bespreken en waar nodig aanpassen van de handelswijze tot op heden. In de door de minister geschetste oplossingsrichting in haar brief aan de Tweede Kamer is volgens WeesWijzer sprake van een aantal ingrepen die volgens ons geen oplossing vormen voor de jonge nabestaanden om wie het gaat. In het bijzonder het voornemen om een gedragscode op te stellen zonder accountability voor woningcorporaties (maar slechts optionele suggesties die naar eigen inzicht wel of niet opgevolgd mogen worden). Ook tijdelijke huurcontracten van 1 à 2 jaar sluiten in de voorgestelde vorm volgens WeesWijzer niet aan op de behoeften van jonge nabestaanden. Ook vinden we het van belang dat bij het ontwerpen van maatwerk de specifieke situaties, levensfasen en bijkomende scenario's waar weeskinderen in verkeren worden meegewogen, om met passende oplossingen te kunnen komen. Dit is tot op heden niet gebeurd.

Een gedragscode berust per definitie op intenties, mogelijkheden en opties (voor woningcorporaties), en niet op garanties, vaststelling en veiligheid (voor weeskinderen). In het huidige voorstel van de minister wordt maatwerk voor woningcorporaties geschetst: meer mogelijkheden tot het bieden van tijdelijke contracten, meer mogelijkheden om zelf maatwerk te kunnen aangeven, en de mogelijkheid om de keuze te hebben om zich barmhartiger op te kunnen stellen. Maar *geen maatwerk voor weeskinderen*. En al zou er maatwerk in zitten; zonder garanties bieden intenties geen zekerheid. Zekerheid en veiligheid zijn noodzakelijk voor jonge nabestaanden.,

Woningcorporaties hebben momenteel al de vrijheid om de keuze te maken om een nabestaande het huurcontract te gunnen. Hiervoor hoeven zij geen toestemming te vragen bij de rechter. Woningcorporaties staat het vrij om deze beslissing te nemen. Dat zij hier vaak niet voor kiezen, geeft ons de indruk dat de bereidheid hiertoe grotendeels ontbreekt. Die bereidheid hebben we, gezien alle gevallen van uitzetting of dreiging daartoe, niet gezien in de afgelopen dertig jaar, en ook niet in de maanden sinds het aannemen van de motie Koerhuis. Deze handelswijze is niet iets van de afgelopen jaren, sinds sociale media onlosmakelijk zijn verklonken in onze maatschappij en wezen op deze wijze hun stem kunnen laten horen. Het beleid van woningcorporaties om jonge nabestaanden kort na het overlijden van hun ouders uit te zetten dateert voor zover WeesWijzer weet, sinds het begin van de jaren '80. Het is standaardbeleid. Het zijn geen incidenten.



Dat het standaardbeleid is over decennia heen, en dus losstaat van fluctuerende woningmarkten of andere factoren, geeft ons niet het vertrouwen dat de vrijblijvendheid van een gedragscode voor woningcorporaties om zich sociaal op te stellen ten opzichte van jonge wezen de oplossing zou kunnen zijn. Wij vragen ons af, gezien het gedrag van woningcorporaties ook in het afgelopen jaar (ook na nieuwe schrijnende gevallen), wat een gedragscode kan veranderen, als hier geen accountability voor woningcorporaties aan verbonden is. Dit betekent dat weeskinderen geen garantie, geen zekerheid, geen veiligheid hebben met deze ingrepen van de minister, maar evenveel onzekerheid, onveiligheid en afhankelijkheid van de keuze die de woningcorporatie maakt. Soms zien we een aanpassing op het

laatste moment bij een schrijnend geval; tóch een jaar (of meer) toestemming om in het huis van de overleden ouder te mogen blijven, tóch een contract aangeboden krijgen, tóch een alternatieve woning krijgen. Dat dit op het laatste moment - meestal wanneer het specifieke geval breed in de media is behandeld - geeft ons de indruk dat woningcorporaties momenteel al de mogelijkheid hebben om uit eigen beweging maatwerk te plegen, maar er bewust niet voor kozen in een vroeger stadium. De intentie van de minister om maatwerk mogelijk te maken klinkt ontegenzeggelijk sociaal, maar geeft eigenlijk weinig nieuws aan. Want als na media-aandacht het nu tóch al blijkt te kunnen, dan kun je ook stellen dat aandacht in de media niet nodig zou moeten zijn voor barmhartig behandelen van jonge nabestaanden door woningcorporaties. Maar dat gebeurt dan weer meestal niet.

De uitkomst van het zelfreflectief onderzoek van woningcorporaties matcht niet met de ervaringen van jonge nabestaanden en met de meldingen die wij ontvangen. Bevindingen als 'wij krijgen juist vaak dankbare reacties te horen over hoe goed wij meedenken met nabestaanden' stroken niet met de reden dat de motie vorig jaar werd ingediend, niet met de ervaringen die ook sindsdien nog in de media kenbaar zijn gemaakt door nabestaanden (en meldingen die WeesWijzer krijgt) die, ook na het met algemene stemmen aannemen van de motie Koerhuis, vaak al binnen 14 dagen na het overlijden van hun ouders, de brief ontvangen waarin staat dat zij hun huis dienen te verlaten. Deze week zien we de meisjes in Enschede, voor wie nog geen oplossing is gevonden. Deze meisjes, en hun lotgenoten, ervaren enorme stress en rouw, en het wordt hen hierdoor extra moeilijk gemaakt om het leven weer op te pakken. Deze woonstress heeft, vooral als deze langer aan zou houden, een grote psychische impact op hen (en op veel andere jongeren die hetzelfde lot beschoren zijn).

Deze jongeren zijn niet als andere kinderen, die op hun achttiende vol vertrouwen uitvliegen en op kamers gaan, op weg naar een leven waar zij alle vertrouwen in hebben. Deze jongeren zijn al bijna alles verloren, en verliezen daarbij hun huis - snel, of binnen 1 of 2 jaar. Dan vlieg je niet uit vrije wil uit richting een kansrijke toekomst, maar ben je aangeschoten wild in een harde wereld, die jou je huis niet gunt.

Dit brengt ons op de tijdelijke huurcontracten, die de minister wil formaliseren. De gevolgen hiervan in deze vorm zouden inhouden dat jonge nabestaanden, wanneer ze het enige onvoorwaardelijke in hun leven zijn verloren - terwijl de maatschappij van hen verwacht dat ze voor de volle honderd procent blijven participeren in de maatschappij - niet alleen getraumatiseerd raken door het verlies van hun ouders, maar ook alsnog snel worden verjaagd van hun meest vertrouwde plek. De piramide van Maslow toont de eerste levensbehoeften van de mens aan. Zekerheid van wonen is hier een basisbehoefte. Het voorstel van de minister zou betekenen dat jongeren slechts kort uitstel van executie krijgen. De ervaring leert dat jongeren die 1 jaar na het overlijden van hun ouder(s) worden uitgezet, die korte tijd als uitermate stressvol ervaren, en niet als 'tijd om te rouwen'. Het is groeiende angst, die als een zwaard van Damocles boven hun hoofd hangt. De voorbij vliegende maanden terugtellen, en niet weten of je drie maanden later nog wel een dak boven je hoofd hebt. De oplossingsrichting van de minister is ongetwijfeld goed bedoeld, maar werkt in deze vorm vooral stresserend. Bouwt een maatregel iemand op, of breekt deze iemand af? Wat als een jongere de garantie zou krijgen om in de woning te blijven tot het 27e levensjaar, en daarna garantie op een passende woning? Zonder te hoeven dealen met al die dreigende brieven en continue onzekerheid, maand na maand? Dat zou werkelijk een veilige thuisbasis zijn voor een kansrijke toekomst met goed burgerschap, en een gezonde integratie van rouw en verlies in een volwassen leven.

Het is wetenschappelijk bewezen dat wanneer jongeren meerdere traumatische ervaringen hebben, deze zich opstapelen tot complex trauma, met grote gevolgen op korte, middellange en lange termijn. Onderzoek naar de ACE-score (Adverse Childhood Experiences) toont deze aan. In combinatie met de gevolgen van gedwongen huisverlaten (ontworteling, risico op dakloosheid, posttraumatische stressstoornis, hechtingsproblematiek, angststoornissen, langdurig complexe rouw, depressie, decimering van het gevoel van eigenwaarde, en soms zelfmoordpogingen), zijn wij van mening dat wij als maatschappij niet extra debet zouden moeten zijn aan het nog moeilijker maken van toekomstperspectieven van deze kwetsbare jongeren. Gestapeld gedwongen verlies is traumatisch. Gedwongen woningverlies zonder enige eigen regie veroorzaakt meervoudige schade op korte, middellange en lange termijn. Schade die te voorkomen is, in ieder geval op het gebied van wonen. Maar dan moet dit wel gebeuren.

Wij willen dat weeskinderen duidelijkheid, veiligheid en garanties krijgen, zodat zij zich kunnen richten op hun rouwproces, en op het proces van leren doorleven zonder ouders. En, zij het op een later moment dan jongeren die in normale omstandigheden kunnen uitvliegen, op een door hen zelf gekozen moment een nieuwe woning betrekken. Hiervoor is accountability nodig. Niet voor wezen, maar voor woningcorporaties. Hun bereidheid tot het bieden van zekerheid moet worden vastgesteld, en iets worden waar een jonge nabestaande op kan bouwen. Het resultaat: goed burgerschap, gezonde hechting, veiligheid, kansrijke jongeren.

In de negentiende eeuw was het in Nederland zo dat weeskinderen pas het weeshuis verlieten rond hun zesentwintigste, werden klaargestoomd voor de maatschappij, en werden begeleid in wonen, werk, inkomen en meer. Anno 2021 zijn we zover dat als je wees wordt op je achttiende, je vertrouwde huis uit moet en maar moet afwachten of er vervangende woonruimte wordt aangeboden. Laten we ons als land, maatschappij en vooral als mensen pal achter deze jonge nabestaanden scharen. Zij hebben een steun in de rug nodig, niet een dreigement tot verlies van hun huis, met alle schadelijke gevolgen van dien.

Hoogachtend,

Joanneke van den Bosch
Initiatiefnemer WeesWijzer



Meer ruimte voor maatwerk bij overlijden ouder(s) jongvolwassenen

Bijdrage Aedes - Rondetafelgesprek Tweede Kamer

13 september 2021

In het kort

Wanneer jongvolwassenen hun ouder(s) verliezen zijn dit uiterst verdrietige omstandigheden. De Tweede Kamer zal op 16 september in een rondetafelgesprek spreken over jongvolwassenen die in deze situatie hun corporatiewoning moeten verlaten. In dergelijke treurige omstandigheden is er bij corporaties altijd sprake van maatwerk en wordt gelukkig in de meeste gevallen in goed onderling overleg een oplossing in de vorm van een passende woning gevonden. Het is belangrijk dat elke situatie met de benodigde aandacht en zorg bekeken wordt. Aedes pleit al langer voor meer maatwerkmogelijkheden in de vorm van een ruimere overgangstermijn. Daarnaast werken we aan een gezamenlijke gedragscode. Met een combinatie van aanpassingen zullen corporaties instrumenten in handen gegeven worden om nog beter maatwerk te kunnen leveren in deze schrijnende situaties. Zo kunnen corporaties samen met deze jongvolwassenen altijd tot een passende oplossing komen.

Corporaties en maatwerk

Frequentie

Volgens het CBS komt het jaarlijks bij 82 inwonende jongvolwassenen voor dat zij na het overlijden van hun ouder(s) achterblijven in een sociale huurwoning van een corporatie. Van deze 82 jongvolwassenen verhuizen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 40 binnen zes maanden naar een andere woning. Dit komt overeen met de resultaten van een Aedes enquête onder 24 corporaties. Dat betekent dat deze situatie bij de meeste corporaties maar maximaal 1 keer per jaar voorkomt.

Juridisch kader

Voor corporaties staat het leveren van maatwerk in deze situaties voorop. Doordat deze casussen zich niet frequent voordoen, dient elke individuele casus met persoonlijke aandacht behandeld worden. Dit betekent dat de corporatie en bewoner op een gepast moment met elkaar om tafel gaan zitten. Waarbij de mogelijkheden op een zorgvuldige en invoelende manier met de bewoner besproken worden. Of de bewoner in het ouderlijk huis kan blijven of dat er samen naar een ander passend huis wordt gezocht, hangt af van de specifieke situatie. Hierbij kijkt de corporatie onder meer naar duurzame huishouding, vraag/aanbod van het woningtype en financiële passendheid. Bestaande wetgeving schrijft voor dat mensen die geen duurzaam huishouden vormen, twee maanden in de woning mogen blijven na het overlijden van de laatste ouder en dan naar een andere passende woning moeten vertrekken. Bij wet is geregeld dat huur niet overerfbaar is. Dat wil zeggen dat wanneer de ouder(s) de huurder is (/zijn), dan gaat de huur na overlijden niet automatisch door op de (volwassen) kinderen.

Samen zorgen voor passende oplossingen

Een overgangstermijn van twee maanden is gezien de emotionele belasting voor de jongvolwassene bijzonder kort en al helemaal in de huidige woningmarkt. Aedes heeft in een expertgroep meegewerkt om de situaties in kaart te brengen en oplossingen voor te stellen. En heeft daarin, evenals in een brief naar de Tweede Kamer, gepleit voor een combinatie van verschillende maatregelen die corporaties ondersteunen bij de maatwerkbenadering, waaronder een langere overgangstermijn.

Het zijn verdrietige situaties waarin gezamenlijk moet worden gezocht naar een passende oplossing. Het permanent toewijzen van een meerkamerwoning aan de jongvolwassene heeft grote gevolgen voor de vele andere urgenten en woningzoekenden op de wachtlijst. Het is namelijk niet eerlijk naar andere

woningzoekenden als grote meerkamerwoningen door eenpersoonshuishoudens worden bewoond. Corporaties dienen zorg te dragen voor een eerlijke en rechtvaardige verdeling van de sociale woningvoorraad. Door woningzoekenden in passende woningen te plaatsen, zorgen we dat zoveel mogelijk mensen kunnen worden gehuisvest.

Meer tijd en ruimte voor toepassing van de menselijke maat

Aedes zou graag zien dat de politiek voor enkele aanpassingen kiest waardoor woningcorporaties meer mogelijkheden tot maatwerk krijgen. Met deze maatregelen zullen corporaties altijd kunnen zorgen voor een passende oplossing.

Wettelijke uitbreiding overgangstermijn

Om de jongvolwassenen meer ruimte te geven een passende oplossing te vinden, moeten corporaties de mogelijkheid hebben de jongvolwassenen tijdelijk langer in de woning te kunnen laten wonen. Dit kan bijvoorbeeld door de overgangstermijn uit te breiden. De wet schrijft voor dat jongvolwassenen twee maanden na het overlijden van de laatste ouder de woning moeten verlaten. In de huidige woningmarkt is dat een onrealistische termijn. Gelet op de emotionele impact is deze termijn ook onwenselijk. Aedes zou graag zien dat dit ook wettelijk vastgelegd wordt, zodat corporaties altijd deze mogelijkheid kunnen bieden.

Opstellen leidraad bij het handelen in betreffende situaties

Aedes is betrokken bij het opstellen van een gedragscode. Deze gedragscode schetst de mogelijkheden en kaders waarbinnen corporaties maatwerk kunnen leveren. Elke situatie en jongvolwassene is uniek en vereist een passende behandeling op maat. In de gedragscode wil Aedes opnemen dat corporaties in deze gevallen, altijd een alternatieve, passende woonruimte aanbieden. Ook is er meer aandacht nodig van de gemeente en zorgpartijen. Goede zorg en begeleiding van deze jongvolwassenen is meer dan alleen de woning.

Conclusie

Binnen de huidige wet- en regelgeving en met inachtneming van de schaarste in het aanbod in de volkshuisvesting spannen corporaties zich in om het beste maatwerk voor deze jonge wezen te kunnen leveren. Aedes ziet graag dat door een combinatie van maatregelen corporaties meer ruimte krijgen om passend maatwerk te kunnen leveren. Daarmee zullen corporaties in deze verdrietige situaties altijd zorgen voor een passende oplossing. We gaan hierover graag in gesprek.

Meer informatie:

- Hester van Buren, AB-lid Aedes, bestuurder Rochdale
hvanburen@rochdale.nl
- Richard Bos, Public Affairs Aedes
Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl



Aan: *genodigden voor het rondetafelgesprek uithuiszetting
weeskinderen door woningcorporaties*
Van: *Platform31 – Anouk Corel*
Betreft: *Gespreksnotitie t.b.v. rondetafelgesprek op 16 september 2021*
Datum: *10 september 2021*

Inleiding

Platform31 is eerder in een expertmeeting en nu tijdens het kamerdebat gevraagd om een bijdrage te leveren aan de discussie over huisuitzettingen van weeskinderen door woningcorporaties. Platform31 is een kennis- en netwerkorganisatie voor maatschappelijke vraagstukken. Wij werken samen met gemeenten, Rijk, woningcorporaties, marktpartijen en ook huurdersorganisaties. Voor de voorbereiding van de expertmeeting en het debat heb ik meerdere woningcorporaties over huisuitzettingen van weeskinderen gesproken.

Uithuiszetting jongvolwassen weeskinderen

Wanneer jongvolwassenen hun ouders verliezen, is dat een verdrietige en vaak ook traumatische gebeurtenis. Een belangrijke basis verdwijnt uit het leven. Deze jongvolwassenen moeten op adem komen, het verdriet verwerken en op zoek naar nieuwe stabiliteit in hun leven. Juist op dat moment is de resterende basis - het thuis - enorm van belang. De laatste tijd zijn meerdere weeskinderen in het nieuws geweest die graag in het ouderlijk huis wilden blijven wonen, maar waarvan de woningcorporatie heeft aangegeven dat dat niet mogelijk is. Deze situaties werpen de vraag op of het niet wenselijk is om deze jongvolwassenen wezen beter te beschermen.

Als reactie op een motie van de heer Koerhuis stuurde de minister in juli een brief naar de kamer waarin zij voorstelt om corporaties de mogelijkheid te bieden om meerderjarige weeskinderen tijdelijke huurcontracten toe te kennen, zodat tijd ontstaat voor rouwverwerking en het vinden van een passende oplossing. Daarnaast wil de minister samen met verhuurders en experts een gedragscode voor woningcorporaties uitwerken waarin staat opgenomen welke stappen en afwegingen corporaties zouden moeten nemen om te komen tot deze passende oplossing. Hierna zijn kamervragen gesteld waaruit blijkt dat er twijfels zijn of de niet-afdwingbare gedragscode voldoende opgevolgd gaat worden en afdwingbare regelgeving niet wenselijker is.

Opgave

Voordat wordt overgegaan tot het opstellen van dwingende wetgeving – en eigenlijk ook voorafgaand aan het opstellen van een gedragscode – is het wenselijk om zowel de problematiek als de gewenste oplossingsrichting(en) scherp in beeld te hebben. Beide zijn momenteel beperkt. Uit gegevens van het CBS blijkt dat gemiddeld 82 jongvolwassenen tussen de 16 en 30 jaar wees worden en op het moment van overlijden bij hun ouder(s) in een sociale huurwoning wonen. Van deze 82 jongvolwassenen verhuizen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 40 binnen zes maanden naar een andere woning. Van deze 82 jongvolwassenen zijn de afgelopen tijd een aantal schrijnende casussen in de media uitgelicht omdat zij door de woningcorporatie gedwongen worden om tegen hun zin het ouderlijk huis te verlaten. De casussen laten zien dat het belangrijk is dat er aandacht is voor het onderwerp en ook dat er meer ondersteuning geboden moet worden. Uit de berichten in de media wordt echter niet alles duidelijk. Hoe is het proces exact gelopen? Waar ligt de ontevredenheid? En welke rol hebben beide partijen gespeeld? Evenmin is niet duidelijk of de resterende weeskinderen - zowel degene die in het ouderlijk huis zijn blijven wonen als degene die zijn verhuisd - tevreden zijn met de nieuwe woonsituatie en de proces daarnaartoe. De beschikbare informatie over huisuitzettingen bij weeskinderen lijkt derhalve onvoldoende om zware stappen te ondernemen.

Maatwerk draagt bij aan stabiele woonsituatie voor de (middel)lange termijn

Voorafgaand aan de expertmeeting en het debat heb ik 9 corporaties uit het netwerk van Platform31 gesproken over hun aanpak. Bij allen geldt dat de enkele gevallen de afgelopen jaren

via maatwerk zijn opgelost. Wanneer het kind al jarenlang in het ouderlijk huis woont en de woning passend is, wordt het huurcontracten op de naam van het achterblijvende kind gezet. In gevallen waarin de woning te duur of te groot is, wordt gezamenlijk gezocht naar vervangende woonruimte. De wettelijke oplevertermijn wordt hierbij regelmatig opgerekt. Ook op lokaal niveau heeft men aandacht voor de problematiek. Zo heeft de gemeenteraad in Rotterdam als afdoening van een motie een notitie vastgesteld over de wijze waarop de Rotterdamse woningcorporaties om dienen te gaan met achterblijvende weeskinderen na het overlijden van de hoofdhuurder. Ook hier is maatwerk het credo.

Lokale afweging gewenst

Maatwerk laat zich lastig in wetgeving gieten. De gewenste oplossing verschilt immers per situatie. Wanneer jongvolwassenen wees worden, zijn zij erbij gebaat dat zij kunnen vertrouwen op de vastigheid die zij nog hebben. Stabiliteit in de woonsituatie is noodzakelijk om te zorgen dat zij toekomen aan rouwverwerking en het op orde krijgen van hun leven. Die stabiliteit zit bij een deel van hen in het ouderlijk huis. Dit betekent echter niet dat het in alle gevallen wenselijk is dat achtergebleven weeskinderen ook op de (middel)lange termijn in deze woning blijven wonen. Een woning moet immers ook betaalbaar zijn. Wanneer de huurprijs niet past bij het inkomen ontstaan betalingsrisico's, stress en mogelijk schulden wat weer kan leiden tot nieuwe problematiek. Een betaalbaarder woning leidt in een dergelijk geval tot een stabielere basis. Ook is het van belang om de huishoudensomvang mee te nemen in de maatwerkoplossing. Als gevolg van het huidige woningtekort wonen meerdere gezinnen noodgedwongen in piepkleine appartementen of bij hun (schoon)ouders in huis. Om de zorgen dat de huidige woningvoorraad beter benut wordt, hebben veel gemeenten bezettingsnormen opgesteld. Achterblijvende weeskinderen voldoen niet altijd aan deze bezettingsnormen. Het lijkt heel sympathiek om voor deze specifieke groep uitzonderingsregels op te stellen en elk weeskind bijvoorbeeld vanaf zijn/haar 18 jaar tot 27^e de mogelijkheid te geven om in het ouderlijk huis te blijven wonen. Daarmee worden naar verwachting schrijnende situaties voorkomen. Of creëer je ze juist? Het betekent namelijk ook dat een gezin hier niet kan wonen; twee of drie kinderen die hun halve jeugd op een klein flatje zitten met alle mogelijke spanningen van dien. De juiste balans hierin zal per situatie en per woningmarkt anders uitpakken. Kortom: er is ruimte nodig voor lokale afwegingen en maatwerk om te zoeken naar de beste oplossing waarbij de belangen van meerdere schrijnende groepen op de woningmarkt worden meegewogen.

Terug naar het voorstel

De voorgestelde aanpak om corporaties de mogelijkheid te geven om tijdelijke huurcontracten te bieden aan achterblijvende weeskinderen, leidt ertoe dat de weeskinderen enige tijd hebben om weer wat op krachten te komen en tegelijkertijd gezamenlijk met de corporatie te zoeken naar een structureler woonoplossing. Dit betekent wel dat de woning tijdens deze tijdelijke contractperiode betaalbaar moet worden gemaakt; hier hebben zowel corporatie als Rijk een taak in.

Voor het bieden van het juiste maatwerk om tot een structurele woonoplossing te komen, is een gedragscode geschikt. Deze gedragscode zal corporaties richting bieden bij het opstellen van dit maatwerk en biedt ook weeskinderen inzicht in het proces en mogelijke oplossingsrichtingen die ze kunnen verwachten. Om te zorgen dat de gedragscode aansluit op de wensen van zowel corporatie als weeskinderen, lijkt het verstandig om ook de weeskinderen – zowel tevreden als ontevreden – te betrekken bij het opstellen van de gedragscode en niet alleen Rijk, corporaties en experts. En ja, een niet-afdwingbaar kader biedt corporaties de ruimte om deze niet te volgen en zo alsnog schrijnende situaties te creëren. Maar ik denk dat we er vanuit kunnen gaan dat woningcorporaties, die het bieden van betaalbare en passende huisvesting voor een veelal kwetsbare doelgroep als kerntaak hebben, geen slechte intenties hebben en streven naar maatwerk. En mocht je daaraan twijfelen, dan kan je het natuurlijk ook nog monitoren.

Meer informatie:

Anouk Corel – senior projectleider wonen
06 – 8317 1495

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.

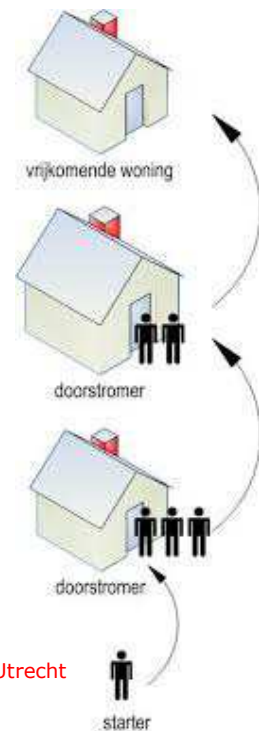
Mogelijkheden

- 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

PLATFORM31
kennis van stad en regio

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



Doelgroepcontract

Woonruimte voor een specifieke doelgroep

Soms heeft woonruimte een bestemming. De woningen moeten dan beschikbaar blijven voor een bepaalde doelgroep. Mensen die buiten deze doelgroep vallen mogen hier niet wonen.

Jongerencontract

Voor wie: Jongeren tot 28 jaar

Wat moet er in het huurcontract staan?

- De woonruimte is bestemd voor een jongere.
- Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere. Of aan een student of promovendus.

Duur contract

Minimaal 3 jaar, met de mogelijkheid om met 2 jaar te verlengen.

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. U kunt op zijn vroegst opzeggen tegen 5 jaar, of 7 jaar bij verlenging. Uw minimale opzegtermijn is dan 6 maanden.

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

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een voor de verhuur aan jongeren of promovendi.

Campuscontract

Voor wie: Student of promovendus

Wat moet er in het contract staan?

- De woonruimte is bestemd voor een student/promovendus.
- Na beëindiging van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een student of promovendus (of jongere) verhuurd.

Duur contract

Bent u verhuurder? Dan mag u de huurder jaarlijks om een bewijs van inschrijving van een opleiding vragen. Dit kan ook een verklaring van de onderwijsinstelling zijn, dat de huurder bezig is met een promotie, of voorbereiding daarvan.

Bent u huurder? Dan moet u dit binnen 3 maanden aantonen. Doet u dat niet? Dan mag de verhuurder de huur opzeggen.

Het campuscontract geldt alleen voor huurovereenkomsten die op of na 15 juli 2006 zijn afgesloten.

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.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de verhuur aan promovendi.

Grote-gezinnencontract

Voor wie: Gezinnen met 8 of meer personen

Wat moet er in het contract staan?

- De woonruimte is bestemd voor een gezin van 8 of meer personen.
- Bij beëindiging van het contract, wordt de woning opnieuw verhuurd aan een gezin van 8 of meer personen.

Duur contract

Bent u verhuurder? Dan mag u de huurder vragen om een afschrift uit de Basisregistratie personen. Hieruit moet blijken dat het huishouden uit 5 personen of meer bestaat.

Bent u huurder? Dan moet u dit binnen 3 maanden aantonen. Doet u dat niet? Dan kan de verhuurder de huur opzeggen.

Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

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.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor grote gezinnen.

Gehandicapten

Voor wie: Mensen die als gevolg van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervinden

Duur contract

Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan:

- De woning is nodig voor een andere gehandicapte.
- Geen van de huidige bewoners is gehandicapt, of niet meer.
- De woning is bij de bouw ingericht of bestemd voor iemand met een handicap. Of de woning is na de bouw met wettelijke financiële steun aangepast voor iemand met een handicap.

Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

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.

Ouderen

Voor wie: Ouderen

Duur contract

Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan:

- De woning is nodig voor een andere oudere.
- Geen van de huidige bewoners is een oudere.
- De woning is onderdeel van een complex van zelfstandige woningen. Bij de bouw was dit complex al ingericht en bestemd voor ouderen.

Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

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.

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 ontferming van het gebouw? Dan moet de vergunning voor tijdelijke verhuur verleend worden voor de duur van de ontferming.

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 sloppen 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

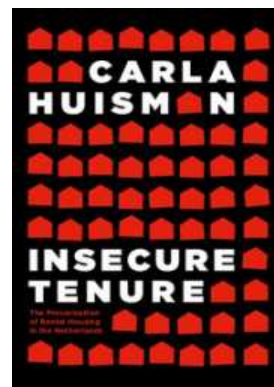
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

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>



Tijdelijk huren wint aan populariteit bij verhuurders:

"Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven"

Praktijkverhaal | 05-07-2021

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

Waarom is Wet doorstroming huurmarkt ingezet?



Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK. Bron: privéfoto

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

Op 1 juli 2016 ging daarom de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in om flexibiliteit op de huurmarkt te bevorderen en de prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen te verbeteren. Deze wet introduceerde het tijdelijke huurcontract, waarmee huurders 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>

HIP 2017(2) 46 Art. - De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast

28-03-2017

Auteur(s): Beij, G.L.

Deel I - publiekrechtelijk kader

De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast Deel I – publiekrechtelijk kader

Het tijdelijk kortdurend in gebruik geven van woonruimte via Airbnb of vergelijkbare sites, ook wel vakantieverhuur¹ genoemd, staat in toenemende maatschappelijke belangstelling. Recente discussies zijn bijvoorbeeld of het mogelijk moet zijn om sociale woningen te verhuren via Airbnb,² of op welke wijze de (eventuele) overlast door Airbnb-verhuur te beperken.

Ook juridisch levert de vakantieverhuur interessante vraagstukken op. Dit komt onder meer omdat er verschillende rechtsgebieden zijn die hier een rol spelen, zowel publiek recht zoals de Wet ruimtelijke ordening en de Huisvestingswet, als burgerlijk recht zoals huur- en appartementsrecht. Verder is ook gemeentelijke regelgeving en beleid van belang om te bepalen wat wel en niet is toegestaan op het gebied van vakantieverhuur.

In dit artikel zal ik een rondgang maken langs de verschillende rechtsgebieden die een rol spelen bij vakantieverhuur. Ik behandel in het eerste deel van dit artikel eerst het publiekrechtelijk kader, met onder meer de Huisvestingswet, Wet ruimtelijke ordening en gemeentelijke regelgeving. Wat betreft de gemeentelijke regelgeving gebruik ik daarbij voorbeelden uit de vier grote steden.

In het tweede deel van dit artikel dat later dit jaar zal verschijnen, ga ik in op de juridische aspecten van vakantieverhuur bij het appartementsrecht en het huurrecht. Om te beginnen definieer ik eerst welke vormen van vakantieverhuur aan bod komen.

Begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverhuur)

In dit artikel behandel ik de begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverhuur), omdat dit wat betreft de vakantieverhuur in de jurisprudentie en (lokale) regelgeving de meest voorkomende begrippen zijn. Voor al deze begrippen geldt dat er geen vastomlijnde wettelijke definitie is, maar dat die in de praktijk gevormd is en met name onschreven in gemeentelijk beleid.

Definitie short stay

Doorgaans wordt short stay omschreven als verhuur voor de minimumperiode van één week en maximaal zes maanden. In Amsterdam wordt short stay bijvoorbeeld gedefinieerd als *'het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste vijf nachten en maximaal zes maanden'*.³ De grens van één week wordt gebruikt om een onderscheid te maken tussen hotelovernachtingen of korte vakantieverhuur. De grens van zes maanden wordt gehanteerd omdat op basis van de wetsgeschiedenis bij de Huisvestingswet en de rechtspraak van de Raad van State dat als de grens wordt beschouwd voor duurzaam verblijf, waardoor er sprake is van wonen.⁴

Definitie bed and breakfast

In het *Handboek Bed & Breakfast* wordt de volgende definitie gehanteerd:

*Een bed & breakfast is een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers.*⁵

Bed and breakfast onderscheidt zich van hotel/horeca, onder meer omdat het kleinschalig(er) is, niet openbaar toegankelijk en het een nevenactiviteit is van de bewoner van een woonhuis. In bestemmingsplannen wordt een bed and breakfast, voor zover toegestaan, dan ook niet onder de bestemming horeca maar onder de bestemming wonen gebracht, zoals hierna ook aan bod zal komen. Overigens wordt de uitgebreide definitie van het handboek niet altijd door gemeenten gebruikt. In de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam is bed and breakfast bijvoorbeeld als volgt gedefinieerd: *'het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt'*.

Definitie Airbnb (overige vakantieverhuur)

Het begrip Airbnb gebruik ik in dit artikel als synoniem voor korte vakantieverhuur, die geen bed and breakfast is en ook geen permanent gebruik als short stay, hoewel die laatste twee vormen van vakantieverhuur uiteraard wel via Airbnb geboekt kunnen worden. Airbnb is zoals bekend een site waarin het mogelijk is om tijdelijk een ruimte te huren waar ook ter wereld, doorgaans voor vakantie doeleinden. Het aanbod van de ruimtes varieert van gehele woningen tot kamers al dan niet met gedeelde voorzieningen. Vergelijkbare sites zijn talrijk, waarvan Wimdu een van de bekendere is.

Overige begrippen

Naast deze begrippen zijn er ook aanverwante termen als long stay en extended stay (meestal gedefinieerd als verhuur van zes maanden tot één jaar).⁵ Deze begrippen behandel ik niet in dit artikel omdat ik met name beoog de (relatief) kortdurende vakantieverhuur te behandelen, terwijl vormen als long stay dicht tegen reguliere verhuur voor gebruik als woonruimte aanzitten, zeker sinds de inwerkingtreding van de Wet Doorstroming Huurmarkt.

Publiekrechtelijk kader: Huisvestingswet, bestemmingsplan, gemeentelijk beleid en handhaving

Op het publiekrechtelijk vlak spelen bij vakantieverhuur met name de Huisvestingswet 2014, de Wet ruimtelijke ordening en gemeentelijk beleid een rol.

Huisvestingswet 2014

Omdat de Huisvestingswet 2014 wellicht wat minder bekendheid geniet een korte introductie daarvan. De essentie van de Huisvestingswet 2014 (verder: 'de Huisvestingswet'),⁶ de opvolger van de oude Huisvestingswet,⁷ is in de kern het beschermen van de schaarse voorraad van met name goedkope woningen.⁸ Daartoe kent de wet aan gemeenten verschillende bevoegdheden toe, zoals de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te verlangen alvorens bepaalde woningen in gebruik kunnen worden genomen. De wijze waarop de gemeente die bevoegdheden toepast dient te worden vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Een belangrijke bevoegdheid in dit verband is dat op grond van artikel 21 Huisvestingswet gemeenten kunnen bepalen dat woonruimte niet kan worden gebruikt voor andere doeleinden (onttrokken) zonder vergunning, de zogenaamde onttrekkingsvergunning. Bij vakantieverhuur speelt deze bepaling een grote rol. De vraag is namelijk of gebruik voor short stay, bed and breakfast en Airbnb als onttrekking van woonruimte kan worden gekwalificeerd.

De definitie van woonruimte in de Huisvestingswet is: *'besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden'*.⁹

In de jurisprudentie is voorts inkleuring gegeven aan dat begrip doordat is bepaald dat bewoning in de zin van de Huisvestingswet een permanent karakter heeft en de bewoner een intentie moet hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen.¹⁰

Huisvestingswet en short stay

Als een woning steeds in gebruik wordt gegeven ten behoeve van short stay wordt dit niet als wonen beschouwd. Uit jurisprudentie¹¹ blijkt dat volgens de Raad van State short stay geen duurzaam en permanent karakter heeft. Voor het permanent in gebruik nemen van een woonruimte voor short stay zal dus een onttrekkingsvergunning nodig zijn als in de betreffende huisvestingsverordening een verbod tot woningonttrekking is opgenomen.¹² Als een gemeente een 'short stayvergunning' verleent, zal daarmee doorgaans een onttrekkingsvergunning worden bedoeld.¹⁴

Huisvestingswet en bed and breakfast

Bij bed and breakfast is enige discussie mogelijk of daarbij sprake is van woningonttrekking. Immers, bij bed and breakfast gaat het in beginsel om activiteiten die ongeschikt zijn aan de functie wonen, waardoor het standpunt verdedigbaar is dat er geen sprake is van woningonttrekking. Uit de schaarse jurisprudentie op dit punt kan echter worden afgeleid dat ook voor een bed and breakfast een onttrekkingsvergunning nodig is.¹⁵

Huisvestingswet en Airbnb

Wat betreft Airbnb-verhuur geldt ook dat dit in strijd is met de bestemming wonen, indien een woning permanent of grotendeels voor Airbnb-verhuur wordt gebruikt.¹⁶ De vraag is wel wanneer een woning zodanig vaak wordt verhuurd dat er van woningonttrekking sprake is. Als een woning incidenteel eens een keer via Airbnb wordt verhuurd is er nog geen sprake van onttrekking. De grens wordt in de jurisprudentie niet duidelijk bepaald, maar in de praktijk geeft de gemeentelijke regelgeving ter zake daar handvatten voor, waar hierna op in wordt gegaan.

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening is bij vakantieverhuur van belang met name bij de uitleg van de planologische bestemming. Vergelijkbaar met de Huisvestingswet speelt daarbij de discussie met name wat er onder wonen wordt verstaan. Kan onder wonen ook short stay of bed and breakfast worden begrepen? En hoe vaak kan via Airbnb verhuur plaatsvinden zonder dat er afbreuk aan de bestemming wonen wordt gedaan?

Voorop dient te worden gesteld dat ieder bestemmingsplan op zichzelf staat, zodat de planologische bestemming wonen steeds afhankelijk van de specifieke bepalingen van elk bestemmingsplan dient te worden uitgelegd. Niettemin zijn er in de jurisprudentie wel algemene lijnen daarover te ontdekken.

Bestemmingsplan en short stay

Interessant is de uitspraak van de Raad van State van 28 oktober 2015.¹⁷ In de casus die leidde tot die uitspraak had het college van B&W van Maastricht besloten niet op te treden tegen shortstayverhuur omdat de bestemming woning in het betreffende bestemmingsplan ruim

uitegelegd diende te worden op grond van door de gemeente gehanteerde leidraad. De rechtbank gaf het college daarin gelijk, maar de Raad van State overwoog dat die leidraad niet kon dienen voor de uitleg van de bestemming. Volgens de Raad van State moest aangesloten worden bij het normale spraakgebruik en volgde daaruit dat voor het woonkarakter een zekere duurzaamheid was vereist, die ontbrak bij short stay. Short stay moet dus expliciet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan en bed and breakfast

Bij bed and breakfast is de vraag van belang of dergelijk gebruik in strijd is met de bestemming wonen. De jurisprudentie van de Raad van State lijkt erop te wijzen dat een bed and breakfast niet toegestaan is onder de bestemming wonen als deze activiteit niet expliciet is benoemd als geoorloofd gebruik. Bij de uitspraak van de Raad van State van 2 juli 2003¹⁸ betrof het de exploitatie van een bed and breakfast in Zuidhorn. Op grond van de planologische bestemming waren uitsluitend eengezinshuizen toegestaan. In het bestemmingsplan was voorts opgenomen dat de woningen niet mochten worden gebruikt voor winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte. Wel kon er een vrijstelling worden verleend voor gebruik van een deel van de woning voor dienstverlenende beroepen als artsen, notarissen, makelaars en vergelijkbare beroepen. In de betreffende woning werd een bed and breakfast gerund. Buurtgenoten verzochten om handhaving omdat dit in strijd zou zijn met de bestemming. Het college van B&W weigerde dat omdat de bed and breakfast ondergeschikt zou zijn en dus zou passen onder de bestemming wonen. De Raad van State beoordeelde de situatie en concludeerde dat er regelmatig personen tegen betaling in de woning verbleven, dat het steeds ging om wisselend publiek dat voor korte nachten verbleef en dat er geadverteerd werd. In die omstandigheid overwoog de Raad van State dat er sprake was van een bedrijfsmatig karakter, en dat dit daarom in strijd was met het bestemmingsplan waarin was bepaald dat de woningen niet bedrijfsmatig mochten worden gebruikt. Uit deze en andere uitspraken¹⁹ valt af te leiden dat een structureel gebruik als bed and breakfast in beginsel niet verenigbaar is met de bestemming wonen, als bed and breakfast daarin niet expliciet is benoemd.

Bestemmingsplan en Airbnb

Bij Airbnb-verhuur geldt een zelfde redenering als bij short stay, namelijk dat dit onvoldoende duurzaam is om een woonkarakter te hebben. Ook hier geldt echter dat incidentele verhuur nog geen strijd met de bestemming oplevert. In de jurisprudentie is daaromtrent geen harde grens gesteld zodat ook daaromtrent de gemeentelijke regelgeving van belang is.

Gemeentelijke regelgeving

Zoals hiervoor al bleek worden de verschillende vormen van vakantieverhuur nader uitgewerkt in het gemeentelijk beleid c.q. regelgeving. Hierna een korte schets van de regelgeving die geldt bij de verschillende vormen van vakantieverhuur in de vier grote steden.

Gemeentelijk beleid short stay

In de gemeente Amsterdam is het shortstaybeleid het meest uitgewerkt.²⁰ Het beleid is terughoudend in die zin dat er geen onttrekkingsvergunningen meer worden afgegeven voor short stay. Short stay is (nog) wel toegestaan bij omzetting van andere functies (bijvoorbeeld kantoren) naar short stay of bij nieuwbouw. Vereiste is dan wel dat short stay is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Andere gemeenten hebben (nog) geen specifiek shortstaybeleid, maar valt dit onder de normale vereisten van woningonttrekking, waarbij onder meer wordt getoetst aan de invloed op de leefbaarheid en de mogelijkheid om het verlies aan woningen te compenseren.

Gemeentelijk beleid bed and breakfast

Wat betreft bed and breakfast valt op dat in de gemeentelijke beleidsregels er geen beperkingen worden gesteld aan het aantal dagen dat verhuurd mag worden. Het gemeentelijk beleid lijkt als uitgangspunt te hebben dat zo lang aan de voorwaarden wordt voldaan de woonfunctie overheersend is en derhalve geen beperking noodzakelijk. Wel verschillen de voorwaarden waaronder de gemeenten bed and breakfast toelaten. Zo geldt in Amsterdam dat alleen een zelfstandige woonruimte gedeeltelijk in gebruik kan worden gegeven als bed and breakfast.²¹ Als de ruimte die in gebruik wordt gegeven met eigen voorzieningen (kitchenette, douche, wc) heeft en een eigen opgang, kan dat dus in strijd zijn met de Amsterdamse Huisvestingsverordening. Verder geldt dat maximaal 40% van de woning voor bed and breakfast in gebruik mag worden gegeven. In Utrecht geldt een beperking van twee kamers (maximaal vijf personen), in Den Haag een maximum van vier personen.

Gemeentelijk beleid Airbnb

Als het gaat om Airbnb is Amsterdam het meest specifiek. Bij de gemeente Amsterdam is Airbnb toegestaan voor maximaal twee maanden per jaar. Ook mogen er niet meer dan vier mensen tegelijkertijd op basis van tijdelijke vakantieverhuur verblijven.²² Tevens geldt dat de hoofdbewoner ingeschreven moet staan in de woning. Voor een tweede woning is vakantieverhuur dus in ieder geval niet toegestaan.

Bij de andere grote steden zijn de regels vergelijkbaar, al is bijvoorbeeld in Utrecht en Den Haag nog niet bepaald voor hoeveel dagen Airbnb is toegestaan en geldt er in Utrecht (nog) geen maximum aantal personen.²³

Handhaving

Inmiddels wordt de handhaving van de regels omtrent vakantieverhuur steeds strenger. Op een overtreding staat in Amsterdam bijvoorbeeld een flinke boete van thans € 20.500 per overtreding.²⁴

Voor eigenaren/verhuurders van vastgoed is het uitkijken, aangezien zij ook als overtreder aangemerkt kunnen worden, ook al hebben zij

niets van doen met de exploitatie van de illegale vakantieverbuur. Illustratief voor deze lijn in de jurisprudentie is de uitspraak van de Raad van State van²⁵ 27 juli 2016.

In die zaak ging het om eigenaren van 53 panden, waarbij een deel in gebruik was gegeven bij een professionele partij die ervaring had met shortstayverhuur. In het contract met die partij was opgenomen dat de shortstayverhuur zou plaatsvinden conform de daarvoor geldende regels. In de praktijk werden echter de shortstayregels niet helemaal nageleefd en werd er ook voor kortere perioden dan een week verhuurd. Het college van B&W trad hier tegen op en legde de eigenaren een boete op. De eigenaren meenden dat zij niet als overtreder konden worden aangemerkt, omdat zij niet actief betrokken waren bij de exploitatie.

De Raad van State oordeelde echter dat de eigenaar alleen niet verantwoordelijk is als deze aannemelijk maakt dat hij niet wist en niet kon weten dat er sprake was van illegale vakantieverbuur. Het opnemen in het betreffende contract dat er geen vakantieverbuur mag plaatsvinden in strijd met de regels is in beginsel niet voldoende. Van een eigenaar kan volgens de Raad van State worden verwacht dat deze een actief(re) houding inneemt en zich ervan vergewist wat er zich in het pand afspeelt. In dit geval was de boete derhalve terecht opgelegd, wat zeer kostbaar was omdat het om zes kamers ging, en dus om zes keer de boete.

In recente uitspraken is er wel een kentering zichtbaar dat er onder omstandigheden sprake kan zijn van in ieder geval matiging van de boete. Zo werd de boete van een eigenares in een uitspraak van de Rechtbank Amsterdam aanzienlijk gematigd van € 12.000 naar € 3.000 omdat zij slechts voor 1/100 eigenaar was en heel beperkt betrokken bij de illegale verhuur.²⁶

Samenvatting/Conclusie

Samenvattend zijn er verschillende publiekrechtelijke regelingen die van belang zijn voor de vraag of een bepaalde vorm van vakantieverbuur is toegestaan. Hoewel met name de vraagstukken die spelen bij de Huisvestingswet en de Wet ruimtelijke ordening overeenkomsten hebben, zijn het verschillende toetsingskaders. Zo is het mogelijk dat short stay is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, maar er geen onttrekkingsvergunning (meer) kan worden verkregen. De gemeentelijke regelgeving geeft in de praktijk handvatten om te bepalen wat de grens is tussen incidenteel c.q. ondergeschikt gebruik voor vakantieverbuur en horeca/hotelachtige exploitatie.

Wat betreft handhaving doen eigenaren er goed aan om actief in de gaten te houden of er sprake is van illegale vakantieverbuur in hun eigendom. Doen zij dat niet, dan riskeren zij als overtreder te worden aangemerkt met mogelijk hoge boetes als gevolg.

Als er wordt voldaan aan de publiekrechtelijke regels is nog niet gegeven dat een bewoner gerechtigd is om tot vakantieverbuur over te gaan. Het is ook van belang dat, indien van toepassing, de VvE en/of de huurovereenkomst vakantieverbuur toelaten. Daarover meer in het tweede deel van dit artikel.

mr. G.I. Beij

Mr. Ginio Beij is advocaat bij M2 Advocaten te Amsterdam

VOETNOTEN

- 1) Dit is een term die in veel gemeentelijke beleidstukken wordt gebruikt, die hierna nog aan bod komen. De term vakantieverbuur dekt niet helemaal de lading, aangezien iemand ook als bijvoorbeeld uitwisselingsstudent of zakenreiziger voor korte tijd een ruimte kan huren via Airbnb of anderszins. Voor de in dit artikel te bespreken vormen van tijdelijke ingebruikgeving vat ik echter wel samen als vakantieverbuur.
- 2) <http://www.parool.nl/ opinie/-waaron-airbnb-in-sociale-huurwoning-wel-niet-moet-kunnen-a4317768/>.
- 3) Beleid short stay Amsterdam, 11 juli 2012, zoals aangepast bij de Beleidsnotitie short stay Amsterdam 2014. Zie voor bijvoorbeeld de gemeente Utrecht: <https://www.utrecht.nl/onderwerpen/economisch-beleid/toerismebeleid/beleid-vakantieverbuur-als-particulier/regels-voor-tijdelijke-verhuur-van-uw-woning/>.
- 4) Zie bijvoorbeeld Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012: BX6487.
- 5) Bron: Bed & Breakfast Nederland, *Handboek Bed & Breakfast* (2012).
- 6) Zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam, 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 waarin de vraag werd behandeld of extended stay huur naar aard voor korte duur was in de zin van artikel 7:232 BW. Volgens de kantonrechter was dit niet het geval.
- 7) *Stb.* 2014, 248.
- 8) *Stb.* 1992, 548.
- 9) *Kamerstukken II 2009/10, Kamerstuk 32271, nr. 3.*
- 10) Artikel 1 lid 1 sub b Huisvestingswet 2014.
- 11) Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 10 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2016:196.
- 12) Onder meer Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012: BX6487.
- 13) In schaars bevolkte gebieden waar gebrek aan woonruimte geen rol speelt, zal in de huisvestingsverordening minder snel een verbod op woningonttrekking worden opgenomen.
- 14) Het kan ook een omgevingsvergunning zijn om afwijkend gebruik van het bestemmingsplan mogelijk te maken zoals hierna aan bod

komt.

- 15) Rechtbank Arnhem 9 september 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BN6419.
- 16) Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 14 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3155; Rechtbank Amsterdam 20 december 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:8447.
- 17) Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State 28 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3294.
- 18) Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State 2 juli 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AH9034.
- 19) Rechtbank Amsterdam 8 juli 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:4256.
- 20) Beleid short stay Amsterdam, 11 juli 2012, zoals aangepast bij de Beleidsnotitie Short Stay Amsterdam 2014.
- 21) Artikel 1 sub c Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.
- 22) <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7B9B2C2273-F797-460B-AD20-05DFB9F6F39F%7D>.
- 23) Zie: <https://www.utrecht.nl/ondernemen/economisch-beleid/toerismebeleid/beleid-vakantieverhuur-als-particulier-en> en <https://www.denhaag.nl/home/bewoners/wonen-en-bouwen/to/Verhuur-van-woning-tijdens-vakantie.htm>.
- 24) Artikel 4.2.2. lid 2 Huisvestingsverordening.
- 25) Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2080.
- 26) Rechtbank Amsterdam 29 september 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:6187, zie ook Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2803.

Copyright 2020 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.

HIP 2017(6) 108 Art. - De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (II)

31-08-2017

Auteur(s): Beij, G.I.

De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (II)

In HIP 2017/46 verscheen het eerste deel van dit artikel over vakantieverblijf¹ (short stay, bed and breakfast en Airbnb).² Daarin zijn de publiekrechtelijke aspecten van deze vormen van vakantieverblijf besproken, voortvloeiende uit de Huisvestingswet, de Wet ruimtelijke Ordening en gemeentelijke regelgeving. Ook de handhaving van de publiekrechtelijke regels is aan bod gekomen. In het tweede deel van dit artikel ga ik in op de privaatrechtelijke juridische aspecten van vakantieverblijf bij het appartementsrecht en het huurrecht.

Deel II – privaatrechtelijke aspecten (appartementsrecht en huur)

Om te beginnen herhaal ik kort nog de definities die ik hanteer voor de verschillende begrippen. Daarna ga ik eerst in op vakantieverblijf in het kader van het appartementsrecht en daarna op de huurrechtelijke aspecten.

Begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf)

Net als in het eerste deel van dit artikel hanteer ik hierna de begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf), als volgt gedefinieerd:

Definitie short stay

Short stay wordt in dit artikel omschreven als verblijf voor de minimumperiode van één week en maximaal zes maanden.

Definitie bed and breakfast

Bed & breakfast wordt omschreven in het Handboek Bed & Breakfast als:

Een bed & breakfast is een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers.³

In gemeentelijke regelgeving wordt vaak een kortere definitie gehanteerd. In de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam staat bijvoorbeeld: *'het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.'*

Definitie Airbnb (overige vakantieverblijf)

Het begrip Airbnb gebruik ik in dit artikel als synoniem voor korte vakantieverblijf, die geen bed and breakfast is en ook geen permanent gebruik als short stay, hoewel die laatste twee vormen van vakantieverblijf uiteraard wel via Airbnb of vergelijkbare sites geboekt kunnen worden.

Overige begrippen

Aanverwante termen als long stay en extended stay (meestal gedefinieerd als verblijf van zes maanden tot één jaar),⁴ zullen ook in dit tweede deel niet aan bod komen, omdat ik beoog de juridische aspecten van (relatief) kortdurende vakantieverblijf te behandelen.

Appartementsrecht en vakantieverblijf

Binnen veel VvE's is de vakantieverblijf een bron van discussie (gewees). Er zijn gevallen bekend waarbij een belegger appartementen aankoopt binnen een VvE, met slechts als doel om deze in gebruik te geven voor vakantieverblijf. VvE-besturen zien zich vaak genoodzaakt om een evenwicht te vinden tussen leden die moricus tegen vakantieverblijf zijn en de overlast vrezen, tegenover leden die graag de extra inkomsten verwelkomen die vakantieverblijf met zich meebrengt.

Juridisch gezien concentreert deze discussie rondom de uitleg van de splitsingsakte en dan name over de reikwijdte van het begrip 'wonen' in de splitsingsakte. Wat betekent het als een appartementsrecht bestemd is tot wonen? Kan daar ook vakantieverblijf onder vallen?

In sommige splitsingsakten is ook opgenomen dat het verboden is om in een appartement dat bestemd is tot wonen een bedrijf uit te oefenen. Dat roept de vraag op of vakantieverblijf als bedrijfsmatige exploitatie is te beschouwen.

Ook is er, met name in wat oudere splitsingsakten expliciet een verbod opgenomen om het appartement als 'pension- of kamerverhuurbedrijf' te exploiteren. Daarmee rijst de vraag of vakantieverhuur is te beschouwen als pension dan wel kamerverhuur. Over deze en andere aanverwante vragen is er inmiddels de nodige jurisprudentie verschenen die hierna zal worden besproken.

Valt vakantieverhuur onder begrip wonen?

De kernvraag in dit verband is of vakantieverhuur onder de bestemming wonen is te scharen.

Bij het arrest van het Hof Amsterdam van 10 september 2013³ ging het om een VvE waarbij was besloten dat short stay, hotel en bed & breakfast-activiteiten, korter dan een maand, niet werden toegestaan. Een van de leden was niet enige regelmaat afwezig en verhuurde dan zijn appartement. Hij verzocht aan de rechter om het besluit van de VvE te vernietigen.

Het hof overweegt dat het in dezen gaat om de vraag of deze verhuuractiviteiten al dan niet in strijd zijn met de bestemming wonen. Het hof acht daarbij van belang dat in het splitsingsreglement is opgenomen dat een appartementseigenaar alleen zijn appartement in gebruik mag geven aan een derde mits deze een ondertekende verklaring aan het VvE-bestuur afgeeft dat hij de bepalingen van het reglement zal naleven. Het hof oordeelt dat een dergelijke verklaring weinig nut heeft bij kortdurende toeristische verhuur en ziet daarin een aanwijzing dat alleen reguliere ingebruikgeving voor de langere termijn is toegestaan. De vakantieverhuur kenmerkt het hof als bedrijfsmatige exploitatie en acht dit in strijd met de bestemming wonen in de splitsingsakte.

Ook in een uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 10 augustus 2016⁴ wordt de verklaring van de derde omtrent het naleven van de regels als belangrijk argument gebruikt voor het oordeel dat vakantieverhuur niet onder de bestemming wonen valt.

Bij de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 31 januari 2013⁵ gaat het eveneens over een besluit van de VvE om vakantieverhuur korter dan een maand niet toe te staan. In dat geval speelde ook dat een eigenaar een paar dagen per maand zijn appartement verhuurde. De rechtbank oordeelt ook hier dat vakantieverhuur in strijd is met de bestemming wonen. Anders dan het hof wordt ter motivering van dat oordeel niet verwezen naar de verklaring omtrent het naleven van het reglement. De rechtbank achtte van belang dat er sprake was van algehele ingebruikgeving van het appartement en commerciële exploitatie op regelmatige basis, volgens de uitspraak één tot twee keer per maand. Daarom wordt volgens de rechtbank niet voldaan aan de bestemming wonen.

In de uitspraak van het Hof Amsterdam van 12 april 2016⁶ ging het om zogenaamde atelierwoningen, waarbij een appartement bestond uit een woongedeelte en een ateliergedeelte, die als woning of 'ambachtelijk bedrijf' kon worden gebruikt. Het ateliergedeelte van het appartement van appellanten werd in gebruik gegeven voor vakantieverhuur. Appellanten betoogden ten eerste dat vakantieverhuur was te scharen onder ambachtelijk bedrijf, maar daar ging het hof niet in mee. Het hof overwoog verder: 'Het gebruik van een deel van een appartement als vakantiewoning is naar het oordeel van het hof niet gelijk te stellen aan het gebruik als woonruimte in de zin van permanente of reguliere bewoning als in de splitsingsakte bedoeld.' Ook hier wordt dus geoordeeld dat vakantieverhuur niet valt onder de bestemming wonen.

Een opvallende dissonant is de uitspraak van Rechtbank Noord-Holland van 4 februari 2016.⁸ In die uitspraak had een VvE besloten om geen 'recreatieve verhuur' (lees: vakantieverhuur) zoals dat werd genoemd toe te staan. In het daar geldende splitsingsreglement was ook opgenomen dat een appartementseigenaar de woning in gebruik kon geven na overlegging van een verklaring van de derde dat de VvE-regels zouden worden nageleefd. Nochtans oordeelde de rechtbank dat de 'recreatieve verhuur' niet in strijd was met het splitsingsreglement en overwoog onder meer: 'In deze zaak is in artikel 24 bij reglement bepaald [sic] dat de appartementseigenaar zijn privégedeelte met inbegrip van gemeenschappelijke gedeeltes en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik kan geven, mits hij er voor zorgt/braagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na afgifte van een verklaring dat de gebruiker de bepalingen van het reglement naleeft. In het reglement zijn geen beperkingen gesteld aan de duur van de verhuur, bijvoorbeeld door short stay en/of recreatieve verhuur niet toe te staan. Omdat deze beperking ontbreekt, moet er van worden uitgegaan dat verhuur ook van korte duur, is toegestaan.'

De rechtbank komt dus tot een wezenlijk andere benadering van het splitsingsreglement en de betekenis van de verklaring. Hoewel dit een afwijkende uitspraak is, is de argumentatie van de rechtbank wat mij betreft wel zuiverder. Niettemin meen ik wel dat, zeker het structurele gebruik van een woning voor vakantieverhuur, strijdig is met de bestemming wonen. Ik ga daar hierna bij de samenvatting nog op in.

Incidenteel gebruik; geen strijd met splitsingsakte?

In de uitspraak van het Hof Amsterdam van 25 september 2012¹⁰ ging het om een appartementseigenaar die het betreffende appartement gebruikte als pied-à-terre. Zij gaf het pand met enige regelmaat in gebruik bij familie en/of vrienden. Volgens de VvE was dat in strijd met de splitsingsakte. Het hof maakt een afweging en oordeelde dat aangezien de appartementseigenaar zelf geregeld gebruikmaakt van de woning, het ter beschikking stellen niet in strijd is met de (privaatrechtelijke) bestemming wonen. De Hoge Raad casseerde dit oordeel niet.¹¹

Dit oordeel van het hof kan ik op zichzelf begrijpen, aangezien het bij tijd en wijle in gebruik geven van een woning nog niet betekent dat er door de appartementseigenaar daadwerkelijk gewoond wordt en derhalve voldoet aan de woonbestemming.

Tegelijkertijd geeft dit wel problemen met begrenzing. Als een appartementseigenaar nu frequent gemiddeld drie maanden per jaar in het buitenland is en dan steeds verhuurt? Er lijkt dan gezien de stand van de jurisprudentie in dat geval dan toch sprake te zijn van structureel gebruik van het appartement voor vakantieverhuur, waardoor dit alsnog in strijd is met de bestemming wonen.

In de jurisprudentie is dan ook een steeds strengere tendens te zien. De Rechtbank Rotterdam oordeelde in een geval van iemand die slechts drie weken per jaar in vakantietijd verhuurde, dat zelfs dat al in strijd was met de splitsingsakte. Dat is dus een strengere maatstaf

dan het Hof Amsterdam heeft aangelegd. Daarbij speelt wellicht een rol dat het bij de uitspraak van het Hof Amsterdam ging om ingebruikgeving aan familie en vrienden, terwijl in het geval van de Rechtbank Rotterdam het appartement via internet werd aangeboden. Als er een 'commerciële' inslag aan de verhuur is, wordt dit kennelijk eerder gezien als strijdig met de bestemming wonen. In het hiervoor besproken arrest van het Hof Amsterdam van 25 september 2012 wordt in r.o. 3.3.5. ook overwogen dat er een verschil is tussen ter beschikking stellen aan vrienden en familie of tegen betaling in gebruik geven.

Expliciet verbod bedrijfsmatig gebruik/pension

In een aantal wat oudere splitsingsaktes is expliciet opgenomen dat het niet is toegestaan om 'de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf'. De vraag is aan de orde gekomen of deze wat ouderwetse begrippen ook van toepassing zijn op vakantieverhuur. Volgens verschillende uitspraken is dat wel het geval en is dus ook om die reden vakantieverhuur niet toegestaan. De Rechtbank Amsterdam overweegt in de uitspraak van 14 januari 2016¹² onder meer: 'Naar het oordeel van de kantonrechter biedt de tekst van de splitsingsakte geen steun voor de gedachte dat met "pensionbedrijf" uitsluitend wordt bedoeld op een professioneel en permanent bedrijf. Een bedrijf kan immers zeer wel als nevenactiviteit worden uitgeoefend. Ook kan een bedrijf af en toe worden uitgeoefend. Wanneer [verweerders gezamenlijk] verhuren via AirBnB exploiteren zij het gehuurde op dat moment als pension, althans als een daaraan in dit verband gelijk te stellen gelegenheid.' De kantonrechter oordeelt derhalve dat Airbnb-verhuur in strijd is met het verbod in de splitsingsakte.¹³

Aansluiting zoeken bij gemeentelijke regelgeving

Een aantal VvE's heeft de discussie rondom vakantieverhuur willen oplossen door aansluiting te zoeken bij gemeentelijke regelgeving. Zo betrof de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 29 oktober 2015¹⁴ een VvE in Amsterdam waarbij was besloten dat Airbnb-verhuur tot maximaal 60 dagen was toegestaan, gelijk aan de gemeentelijke regelgeving.

De rechtbank beschouwt de 60-dagenregel echter als een regel van omgevingsrecht die minder relevant is voor de verhoudingen binnen de VvE. De rechter hechtte belang aan het feit dat in dat betreffende splitsingsreglement expliciet was bepaald dat de voor woning bestemde appartementen voor 'privédoeleinden' moeten worden gebruikt.

Overigens is het wel zo dat in het splitsingsreglement is opgenomen dat de VvE toestemming mag geven voor van de bestemming afwijkend gebruik. In dit geval was echter sprake van een expliciet verbod voor het uitoefenen van een pensionbedrijf, zoals hiervoor besproken. De rechtbank oordeelde dat afwijken van de bestemming wel kan bij VvE-besluit, maar niet van het verbod.

Samenvatting vakantieverhuur en VvE

Samenvattend is de tendens in de jurisprudentie dat vakantieverhuur in beginsel niet onder de bestemming wonen valt. De argumentatie daarvoor is verschillend. Sommige uitspraken grijpen terug op de verklaring die de derde moet overleggen dat de regels worden nageleefd. Dat zou duiden op reguliere verhuur. Dit is wat mij betreft niet het sterkste argument. Ik zie niet in waarom een dergelijke verklaring niet ook door toeristen die korte tijd verblijven in het appartement worden overgelegd. Deze redenering zou verder inhouden dat ook ingebruikgeving voor korte tijd aan bijvoorbeeld familie of vrienden niet zou kunnen. Bovendien is in het artikel in het modelreglement over de verklaring geen expliciete beperking te lezen dat de ingebruikgeving niet voor korte duur zou mogen zijn.

Een ander, wat mij betreft beter, argument dat in de rechtspraak naar voren komt is dat vakantieverhuur neerkomt op commerciële exploitatie van de woning. Dit gaat in tegen de aard van de bestemming en kan daarom in strijd zijn met de splitsingsakte.

Ook aan dit argument zitten echter wat haken en ogen. In zijn algemeenheid hoeft het niet af te doen aan het gebruik als woning als er (ook) commerciële activiteiten plaatsvinden. Er zijn immers genoeg commerciële activiteiten die vanuit huis kunnen plaatsvinden, van het geven van pianoles tot het ontwerpen van websites. De overlast van deze voorbeelden is natuurlijk wel wezenlijk verschillend dan bij vakantieverhuur het geval kan zijn. Naar mijn mening kunnen commerciële activiteiten alleen dan strijdig zijn met de woonbestemming indien die een duidelijk overheersend karakter krijgen ten opzichte van het gebruik als woning en/of behoorlijke (negatieve) impact op de omgeving hebben. Mijns inziens is daarom incidentele vakantieverhuur wel mogelijk, maar dient dat zeer beperkt te blijven om geen inbreuk te maken op het woonkarakter.

De beste argumenten uit de rechtspraak zijn die waar in de splitsingsakte duidelijk staat dat bedrijfsmatige activiteiten dan wel 'pension-activiteiten' niet zijn toegestaan. Een dergelijk verbod is wat mij betreft een duidelijke grondslag om vakantieverhuur te verbieden.

Het is in ieder geval aanbevelenswaardig dat als een VvE vakantieverhuur wil verbieden, om de splitsingsakte te wijzigen en dat daarin op te nemen, zodat er geen enkele discussie daaromtrent kan ontstaan.

Vakantieverhuur en de huurovereenkomst

Indien sprake is van een huurder die zijn woning op basis van vakantieverhuur in gebruik geeft aan een derde, kan dat in strijd zijn met de huurovereenkomst. In de meeste huurovereenkomsten of bijbehorende algemene bepalingen is immers een verbod opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk in gebruik geven.

In de jurisprudentie hieromtrent speelt met name de vraag of onderverhuur door de huurder ten behoeve van vakantieverhuur een dusdanig ernstige tekortkoming is die ontbinding kan rechtvaardigen. Ook speelt de vraag of de verhuurder de 'winsten' die de huurder heeft gemaakt met de vakantieverhuur als schadevergoeding kan opeisen.

In de zaak die leidde tot de uitspraak van de Voorzieningenrechter Amsterdam van 22 oktober 2014²¹ betrof het een huurder die een pand met drie verdiepingen huurde en met enige regelmaat via Airbnb zijn de tweede en derde etage ter beschikking stelde. Daarmee werd ongeveer drie keer de huur verdiend. De rechter overwoog dat aangezien het 'commerciële, telkens kortdurende verhuur aan toeristen betreft, waarvoor gedaagde een in vergelijking met de feitelijke huurprijs (zeer) hoge huurprijs in rekening brengt, kwalificeert de onderverhuur als een zodanige tekortkoming dat (...) deze tekortkoming zal leiden tot een ontbinding van de huurovereenkomst.'

De rechter lijkt met name het structurele aspect als een ernstig vergrijp te beschouwen, naast de grote verdiensten.

In de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 7 juli 2015²² gaat het ook om een huurder die op structurele basis via Airbnb het gehuurde in gebruik geeft. Huurder voert hier als verweer dat Airbnb een nieuw maatschappelijk fenomeen is dat nog niet is uitgekristalliseerd. De rechter ziet hierin echter geen aanleiding om de wanprestatie minder ernstig te achten. Ook hier wordt de ontruiming toegewezen.

In deze procedure had de verhuurder tevens een vordering tot schadevergoeding ingesteld, onder meer winstafdracht op basis van de algemene bepalingen en buitengerechtelijke kosten. De verhuurder had onder meer een recherchebureau ingezet. De rechter ging hier niet in mee. Wat betreft de winstafdracht meende de rechter dat er onvoldoende spoedeisend belang was. Ten aanzien van de buitengerechtelijke kosten (recherchekosten) oordeelde de rechter dat er ook op andere manieren vastgesteld had kunnen worden dat er van Airbnb-verhuur sprake was.

Ook in de uitspraak van het Hof Amsterdam van 17 januari 2017²³ is sprake van Airbnb-verhuur door de huurder. Het hof wijst de ontruiming toe, niet alleen vanwege de tekortkoming, maar ook omdat het hof het een redelijk belang van de verhuurder acht om te voldoen aan de regels binnen de betreffende VvE die dergelijk gebruik niet toestaan.

Er is in de jurisprudentie ook een aantal gevallen bekend waarin ingebruikgeving ten behoeve van Airbnb weliswaar als een tekortkoming wordt beschouwd, maar nog geen ontbinding rechtvaardigt. Bij de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 6 november 2015²⁴ betrof het een huurster van een sociale huurwoning die daar al 21 jaar woonde. Zij had met enige regelmaat verhuurd via Airbnb. De rechtbank stelde vast dat de Airbnb-verhuur in strijd was met de algemene bepalingen van de verhuurder. De rechter neemt echter het bijzondere karakter van Airbnb-verhuur mee in de beoordeling van de ernst van de tekortkoming.²⁵ De rechtbank overweegt onder meer: 'Hoewel het onderhuurverbod (...) een geheel verbod behelst (...) heeft gedaagde op zichzelf terecht aangevoerd dat dit verbod niet het oog kan hebben gehad op de toen niet bestaande en nu in zwang geraakte vorm van onderhuur via Airbnb. Hoewel dit niet afdoet aan het feit dat sprake is van een tekortkoming, die gedaagde behoort te beëindigen zoals zij heeft gedaan, wordt die omstandigheid wel meegewogen bij de te beoordelen vordering tot ontbinding.'

De rechtbank overweegt verder dat het bij Airbnb om kortdurende huur gaat en niet om onderhuur aan woningzoekende derden. Ook neemt de rechter mee dat de huurder steeds in de woning was blijven wonen bij de verhuur, het betrof dus geen algehele ingebruikgeving en dus geen onttrekking van de woning aan de woningvoorraad. Gezien het nieuw opkomende fenomeen acht de rechter het aannemelijk dat de huurster zich onvoldoende realiseerde dat Airbnb-verhuur ook niet was toegestaan.

Het dan overblijvende argument, namelijk dat zeker een huurder van een sociale huurwoning niet behoort te verdienen aan zijn eigen woning, acht de rechter onvoldoende om tot ontbinding over te gaan. De ontbinding wordt dus afgewezen.

In vergelijkbare zin oordeelde de Rechtbank Amsterdam in de uitspraak van 4 maart 2016.²⁶ Ook hier woog de rechter mee dat Airbnb een relatief nieuw fenomeen was. De rechtbank oordeelde in dit geval echter wel dat de gevorderde winstafdracht met rente toewijsbaar was, met name omdat deze niet was betwist.²⁷

Dezelfde lijn wordt gevolgd in de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 30 mei 2016.²⁸ Ook hier wordt ontbinding niet gerechtvaardigd geacht, omdat de rechtbank begrijpelijk acht dat de huurder zich onvoldoende heeft gerealiseerd dat Airbnb-verhuur niet is toegestaan. Wel wordt ook hier de winstafdracht toegewezen.

Samenvatting Vakantieverhuur en de huurovereenkomst

Samenvattend is duidelijk uit de jurisprudentie dat als er verbod tot ingebruikgeving aan een derde in de huurovereenkomst is opgenomen, dat Airbnb-verhuur een tekortkoming is in de nakoming van de huurovereenkomst. Zeker als de verhuur structureel van aard is, loopt de huurder een aanmerkelijk risico dat de rechter een ontbinding en/of ontruiming zal toewijzen.

Uit de jurisprudentie blijkt dat redenen om een ontruiming niet toe te wijzen kunnen zijn als de huurder al lange tijd in het gehuurde aanwezig is, zich goed heeft gedragen en als de Airbnb-verhuur beperkt is gebleven. Ook hebben rechters ontruiming afgewezen als aannemelijk was dat de huurder zich onvoldoende had gerealiseerd dat ook Airbnb-verhuur niet was toegestaan. Naar mijn mening zal die laatste reden huurders niet meer kunnen redden van ontruiming, aangezien het fenomeen Airbnb inmiddels bekend mag worden geacht.

Ook als ontruiming wordt afgewezen zien rechters wel aanleiding om de winstafdracht als schadevergoeding toe te kennen. Al met al is de Airbnb-verhuur voor huurders een hachelijke aangelegenheid. In het ergste geval dient er ontruimd te worden, zelfs na een kort geding. Als de huurder al mag blijven dan is er kans dat er in ieder geval een forse winstafdracht moet plaatsvinden. Al met al geen lonkend perspectief.

Conclusie

Concluderend is er zowel bij het appartementsrecht en de huur een tendens om strenger te zijn tegen vakantieverhuur. Bij

appartementenrechten wordt steeds vaker geoordeeld dat vakantieverhuur in strijd is met de bestemming wonen in de splitsingsakte. Bij huur wordt doorgaans het ter beschikking stellen voor vakantieverhuur als wanprestatie beschouwd.

In het geval van huur acht ik de strenge lijn redelijk begrijpelijk, aangezien de huurder immers niet zijn eigen woning bewoont. Bij een eigenaar van een appartementenrecht lijkt de strenge lijn enigszins in te druisen tegen het recht dat iedere eigenaar in beginsel heeft om diens appartement ter beschikking te stellen aan een ander. Uiteraard moeten overlast en andere negatieve aspecten worden voorkomen, maar een verhuur met mate zou mijns inziens moeten kunnen en meer in lijn zijn met het eigenaarschap van een appartementenrecht. Dat een appartementseigenaar daar iets mee zou verdienen acht ik niet bezwaarlijk. Niet valt in te zien waarom een appartementseigenaar niet iets zou mogen verdienen aan zijn of haar appartement.

Mr. Ginio Beij

Advocaat bij M2 Advocaten te Amsterdam en lid van de redactie van HIP.

VOETNOTEN

- 1) Dit is een term die in veel gemeentelijke beleidstukken wordt gebruikt, zoals blijkt uit deel I van dit artikel. De term vakantieverhuur dekt niet helemaal de lading, aangezien iemand ook als bijvoorbeeld uitwisselingsstudent of zakenreiziger voor korte tijd een ruimte kan huren via Airbnb of anderszins. De in dit artikel te bespreken vormen van tijdelijke ingebruikgeving vat ik echter wel samen als vakantieverhuur.
- 2) De definitie van deze begrippen zal hierna kort herhaald worden.
- 3) Bron: *Bed & Breakfast Nederland, Handboek Bed & Breakfast* (2012).
- 4) Zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam, 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 waarin de vraag werd behandeld of extended stay huur naar aard voor korte duur was in de zin van artikel 7:232 BW. Volgens de kantonrechter was dit niet het geval.
- 5) ECLI:NL:GHAMS:2013:2857.
- 6) ECLI:NL:RBROT:2016:6236.
- 7) ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ3659.
- 8) RVR 2016/75.
- 9) ECLI:NL:RBNHO:2016:863.
- 10) ECLI:NL:GHAMS:2012:BY2628.
- 11) HR 3 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ5357.
- 12) ECLI:NL:RBAMS:2016:2120.
- 13) In gelijke zin de Rechtbank Amsterdam 29 oktober 2015 ECLI:NL:RBAMS:2015:9967 en Rechtbank Rotterdam 13 maart 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ5041.
- 14) ECLI:NL:RBAMS:2015:9967.
- 15) RVR 2015/14.
- 16) WR 2016/6.
- 17) WR 2017/85.
- 18) ECLI:NL:RBROT:2015:7899.
- 19) Anders dan de hiervoor behandelde uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 7 juli 2015.
- 20) R.o. 3.13 e.v.
- 21) ECLI:NL:RBAMS:2016:1041.
- 22) In de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 6 november 2015 was de winstafdracht niet gevorderd.
- 23) WR 2016/111.

Copyright 2020 - Schu - Alle rechten voorbehouden.

De toekomst is tijdelijk. Nadat de arbeidsmarkt flexibel gemaakt is, is nu het wonen aan de beurt. Dat ondermijnt de solidariteit en holt het woonrecht uit, ontdekten Abel Heijkamp en ik in deel 2 van het tweeluik over ons veranderende woningstelsel.

Alles flex: hoe flexibele huurcontracten tot permanente onzekerheid kunnen leiden

Onderzoeker, gespecialiseerd in stedelijke planning

19 juli 2015



Foto: Ton Koene/Hollandse Hoogte

Een van de publiekstrekkingen op de vastgoedbeurs Provada in de Amsterdamse RAI dit jaar was een verplaatsbare kant-en-klaarwoning. Met de Heijmans ONE, want zo heet het ding, wil vastgoedbouwgi-gant 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 belovende 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 terugschroefd.

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>

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>

7 april 2020

[impact jongerencontracten](#)

Komt deze alleenstaande moeder straks met kinderen op straat te staan?



“Ik dreig dakloos te raken”, vertelt Jaciënca uit Amsterdam aan De Monitor nog voor de coronacrisis. Haar huurcontract loopt af. Ze krijgt geen urgentieverklaring, vindt geen andere woonruimte en bij familie kan ze niet terecht. Als De Monitor woningcorporatie Rochdale belt, komt die eerst met een mager voorstel: “We hebben heel veel schrijnende gevallen.” Maar dan blijkt er ineens toch iets mogelijk.

De eerste ingepakte verhuisdozen staan al klaar in de hoek van de kleine studio in Amsterdam-Zuidoost. De kinderbedden zijn ingepakt, haar zoontjes (één en twee jaar) slapen in tijdelijke opklapbedjes. [Jaciënca](#) (26) moet de woning verlaten, omdat het huurcontract van haar jongerenwoning afloopt, vertelt ze aan De Monitor.

Wachtijd van gemiddeld 16 jaar

Jaciënca's verhaal staat niet op zichzelf. Een grotere groep woningzoekenden komt vanwege de lange wachtlijsten niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdient te weinig voor particuliere huur.

Daarom had ze eerder de hoop gevestigd op een urgentieverklaring, want voor de studente *social work* aan de Hogeschool van Amsterdam bleek het ondoenlijk om een betaalbare woning te vinden. De gemiddelde wachtijd in en rond Amsterdam is zo'n zestien jaar.

En andere opties heeft ze niet: “Bij mijn familie kan ik niet terecht. Verder heb ik niemand in mijn netwerk bij wie ik met mijn kinderen kan intrekken.” Omdat ze eind mei 26,5 jaar oud is, bereikt ze de maximumleeftijd voor de jongerenwoning en dient ze, zoals aangekondigd in haar contract, de woning te verlaten.

Jaciënca heeft daarom tot vier keer toe een urgentieverklaring aangevraagd bij de gemeente, zo vertelt ze, maar telkens zonder succes. Ook haar aanvraag voor maatschappelijke opvang werd afgewezen.

[Mijn grootste angst is dat mijn kinderen bij mij worden weggehaald, omdat ik ze geen veilige omgeving kan geven.](#)

[Jaciënca](#)

“Ik dreig dakloos te worden”, meldt ze aan De Monitor. We spreken haar voor het eerst half maart in verband met ons onderzoek naar [woonproblemen](#). “Mijn grootste angst is dat mijn kinderen bij mij worden weggehaald, omdat ik ze geen veilige omgeving kan geven.”

Van woningcorporatie naar wethouder

Omdat ze via de gemeente niet verder kwam belde ze verscheidene keren de woningcorporatie, maar ook die zei niks voor haar te kunnen betekenen. Tot De Monitor belde voor een reactie op haar verhaal. Toen stelde Rochdale ineens tijd nodig te hebben om Jaciënca's dossier zorgvuldig te kunnen bestuderen. Na enkele dagen kwam een woordvoerder met nieuws: Jaciënca kon drie maanden extra verblijven in haar huidige studio. “We zetten nooit moeders met kinderen op straat”.

De vraag is of Jaciënca binnen drie maanden wel een andere woning kan vinden in de hoofdstad. Jaciënca zelf is er niet gerust op. Ze verbaast zich bovendien over de plotselinge draai die Rochdale aan het verhaal geeft: “Ik vind het raar dat nu ik met het verhaal naar buiten treed er ineens wel iets mogelijk is.”

Over jongerenwoningen:

- In 2019 verhuurde Rochdale 884 woningen met een jongerencontract. Dit jaar wil de woningcorporatie dat opschroeven naar zo'n 2.650 woningen.
- De verhuur is op tijdelijke basis: je mag er maximaal vijf jaar wonen (tot de leeftijd van 26,5). Daarna moet je zelf op zoek gaan naar een ander onderkomen.
- Amsterdam telt in totaal zo'n 11.629 jongerenwoningen, verhuurd door diverse woningcorporaties.

Rochdale zegt nu aan te willen dringen op een urgentieverklaring voor Jaciënca bij de wethouder Wonen van Amsterdam Laurens Ivens (SP). Maar de wethouder laat via zijn woordvoerder weten: “Dat is juridisch gezien niet mogelijk.” In feite is dat niets nieuws, de eerder door Jaciënca aangevraagde urgentieverklaringen werden immers afgewezen, omdat haar kinderen nog niet naar school gaan. Daarbij speelt wellicht een rol dat ze daarom minder plaatsgebonden is.

De wethouder vraagt zich af waarom Rochdale geen huurwoning voor Jaciënca kan regelen. Want, zo vertelt de woordvoerder, naast de urgentieverklaring is er nóg een oplossing voor situaties als die van Jaciënca: iedere corporatie mag vijf procent van haar woningen vrij vergeven, dus los van de wachtlijst. Dat zou toch een geschikte oplossing zijn voor Jaciënca?

Maar de woningcorporatie antwoordt: "We hebben heel veel schrijnende gevallen." Blijkbaar is Jaciënca's situatie niet schrijnend genoeg.

[Er is juridisch misschien toch nog iets mogelijk](#)
Woordvoerder van Rochdale

Belletje

En dan, op het moment dat een artikel over deze ontwikkelingen bij De Monitor in de maak is, komt er een belletje van Rochdale. "Er is juridisch misschien toch nog iets mogelijk", laat de woordvoerder weten. Of we nog even geduld kunnen hebben.

Enkele dagen daarop ontvangen we een e-mail van Rochdale met daarin weer een andere oplossing voor het probleem van Jaciënca: uitstel. "Wij hebben nog een keer naar de zaak van Jaciënca gekeken, en omdat we haar situatie schrijnend vinden, willen we haar uitstel van oplevering geven zodat zij meer tijd heeft voor het vinden van een nieuwe woning. Daar spelen de huidige omstandigheden vanwege de corona-crisis natuurlijk een rol bij. We hebben haar een vaststellingsovereenkomst geboden voor een jaar." En tot slot: "Ondertussen bespreken wij deze casus opnieuw met de wethouder Wonen." (Lees onderaan het artikel de volledige reactie van Rochdale.)

Jaciënca is ontzettend blij met het nieuws, laat ze weten. Ze had het niet meer verwacht. Maar ze beseft goed dat deze uitweg maar een tijdelijke oplossing is: "Ik blijf verder zoeken." De dozen en bedjes laat ze voorlopig nog even ingepakt, in de hoop gauw een nieuwe woning te vinden.

De schriftelijke reactie van Rochdale

24 maart 2020,

We hebben vorige week telefonisch contact gehad over Jaciënca, zij huurt een jongerenwoning voor bepaalde tijd van Rochdale. Dat betekent dat zij maximaal 5 jaar mag wonen (tot de leeftijd van 26,5) in de studentenwoning van Rochdale. Haar contract loopt op 23 april af (26,5 jaar). In federatief verband (alle Amsterdamse woningbouwcorporaties) is afgesproken dat wij jongerenwoningen aanbieden, zodat jongeren kunnen wonen in de stad waar zij studeren. Deze woningen zijn voor bepaalde tijd, omdat we het belangrijk vinden dat er doorstroom is (en de volgende generatie studenten dus ook weer kan wonen in de stad waar ze studeren). Deze woningen worden door ons nooit verhuurd aan gezinnen met kinderen, juist omdat we het belangrijk vinden dat kinderen in een stabiele woonsituatie opgroeien.

Huurders tekenen een contract voor bepaalde tijd. Zij weten dus vooraf dat ze de woning na 5 jaar moeten verlaten en zelf voor nieuwe huisvesting moet zorgen. Dit is ook het geval bij Jaciënca. Wanneer het iemand niet lukt om zelf huisvesting te vinden, zoals het geval van Jaciënca, kan diegene bij de gemeente vragen of hij/zij urgentie kan krijgen. Omdat Jaciënca tot op heden geen urgentie heeft gekregen van de gemeente, en zij met haar kinderen op straat dreigt te komen, hebben wij besloten haar contract 3 maanden te verlengen. Vorige week hebben we Jaciënca aangeboden om de huur 3 maanden te verlengen. Daar is zij mee akkoord gegaan, haar contract loopt nu af in juli 2020.

Daarnaast hebben wij wethouder Ivens (wonen) gevraagd om haar alsnog urgentie te verlenen. We raden Jaciënca aan om ondertussen ook zelf te blijven zoeken naar andere huisvesting binnen of buiten Amsterdam, omdat haar contract over drie maanden afloopt. Er is dus geen sprake van uitzetting, maar van aflopen van een contract. Ieder die een jongerencontract aangaat weet dat dit voor een afgebakende periode is. Dat wordt ook duidelijk met nieuwe huurders besproken, zodat zij tijdig op zoek zullen gaan naar andere huisvesting bij afloop van het contract.

31 maart 2020,

Hoeveel jongerenwoningen heeft Rochdale? In 2019 hebben we 884 woningen verhuurd met een jongerencontract (2% van ons totale aantal sociale huurwoningen). Dit jaar willen we meer woningen gaan labelen voor jongeren, namelijk 6% van ons totale aantal sociale huurwoningen (ca. 2.650).

Hoelang is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Amsterdam (bij alle woningbouwcorporaties dus)? In 2018 was dit 16 jaar.

Volgens het AFWC zijn er in Amsterdam 11.629 jongerenwoningen. Wat betreft onze 5% regeling: De 5% is niet bedoeld om de mensen die tussen wal en schip van urgentiecriteria van gemeente vallen op te vangen. Dat aantal is veel te groot. En het biedt ook geen duurzame oplossing voor de problematiek.

Bron: <https://pointer.kro-ncrv.nl/komt-deze-alleenstaande-moeder-straks-met-kinderen-op-straat-te-staan>



Jean-Pierre de Breed woont sinds twee weken in een woning die over zes maanden wordt gesloopt. Beeld Inge van Mill

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.

Hanne Obbink 16 oktober 2020, 11:14

Mariëlle van der Stel (43) heeft al het een en ander aan tegenslag achter de rug. Ze is lang ziek geweest en raakte haar baan kwijt. Haar tweede kind, een dochtertje, kreeg na haar geboorte een hersenbloeding. En haar relatie liep ook op de klippen.

En toen had ze dus een ander huis nodig.

Een paar jaar daarvoor had ze zich ingeschreven bij een woningcorporatie, maar die heeft lange wachtlijsten, en een urgentieverklaring werd haar geweigerd. Een jaar lang woonde ze nog met haar ex-partner onder één dak, toen schoten haar ouders te hulp.

Nu woont ze in een huis met een huur van 1000 euro per maand, veel te veel voor haar. Dat kan alleen omdat haar ouders haar financieel ondersteunen. En het is ook nog eens te klein. "Het heeft een slaapkamer te weinig, en geen tuin of balkon. Dat zou voor mijn dochter wel heel fijn zijn."

Nog steeds is ze dagelijks bezig met haar zoektocht naar iets beters. Ze heeft weer een baan, drie dagen per week in de wijkzorg. Meer werken en dus meer verdienen kan niet, want haar dochter met een beperking heeft veel zorg nodig. En ze wil niet uit Noordwijkerhout weg, want daar wonen ook haar ouders - die regelmatig oppassen op de kinderen - en haar ex-partner.

'Moet ik dan een rijke vent zoeken?'

"Maar er is gewoon helemaal niets. Ik heb net nog gekeken op de site van de woningcorporatie: twee eenpersoonsappartementen, dat was alles." Ze hoopt dat het via-via lukt. Laatst via een klasgenoot van haar zoon: die wist van een achterbuurvrouw die vertrok. "Ik heb me laten voordragen als nieuwe huurder, mijn ouders wilden wel garantstaan. Maar de verhuurder wilde geen garantstelling door derden."

Het bezorgt haar stress. "Ik zit vast. En ik vind het ook niet eerlijk. Omdat ik meer dan 730 euro huur betaal, krijg ik geen huurtoeslag, mensen met een vergelijkbaar inkomen in een sociale huurwoning wel. Daardoor ben ik afhankelijk van m'n ouders, en dat wil ik niet. Moet ik dan een rijke vent zoeken?"

De zoektocht van Mariëlle van der Stel staat niet op zichzelf. Volgens recente berekeningen heeft Nederland een tekort aan 331.000 woningen. Dat betekent niet dat er honderdduizenden mensen op straat rondzwerven - hoewel het aantal daklozen groeit - maar wel dat velen wonen in een huis dat niet bij hen past.

De politiek begint nu in te zien dat er iets moet gebeuren. Op Prinsjesdag kondigde minister Kajsa Ollongren maatregelen aan om nieuwbouw te bevorderen. Maar het zal nog jaren duren voordat dat effect heeft, en veel mensen hebben nú een huis nodig.

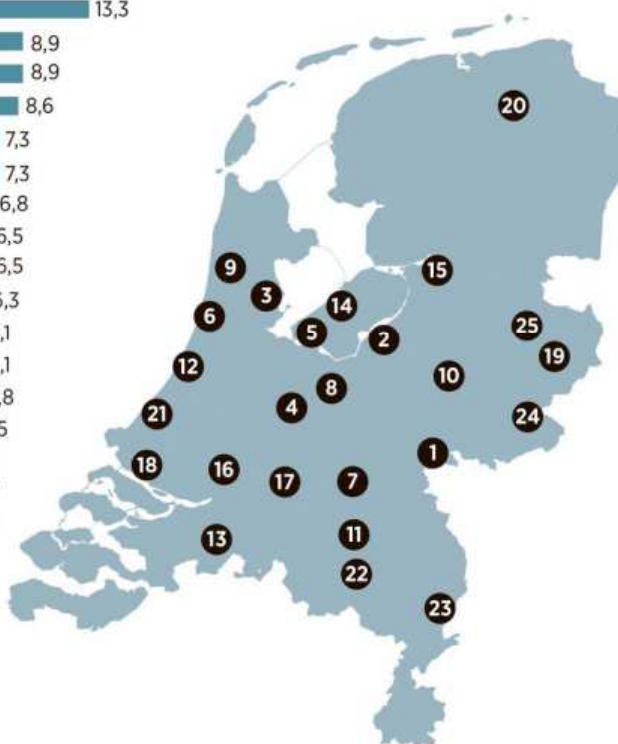
Zoeken in het grijze circuit

"Er zitten veel mensen bij die een onverwachte gebeurtenis hebben meegemaakt", zegt Frank Wassenberg, die zich bij kennisinstituut Platform 31 bezighoudt met de woningmarkt. "Mensen die net gescheiden zijn of hun baan zijn kwijtgeraakt en daardoor de huur of hypotheek niet meer kunnen betalen."

Maar het is lang niet altijd iets onverwachts waardoor mensen op zoek gaan naar een huis. Jongeren die het huis uitgaan, somt Wassenberg op, net afgestudeerden die moeten verhuizen voor hun eerste baan, asielzoekers die een verblijfsstatus krijgen, ouderen die kleiner willen wonen, 'maar niet half zo groot voor de dubbele prijs'.

Wachttijden voor een woning in de sociale sector

inschrijfduur in jaren, 2017



©TROUW | BRON: RAAD VOOR DE LEEFOMGEVING EN INFRASTRUCTUUR

Vooral de 'spoedzoekers', mensen die echt snel onderdak nodig hebben, zoeken het soms in het grijze circuit. Platform 31 deed vorig jaar onderzoek naar vakantieparken op de Veluwe en ontdekte dat daar tussen de 6000 en 9000 mensen wonen. Als dat een afspiegeling is van het landelijke beeld gaat het in heel Nederland om 60.000 tot 80.000 mensen. Daar zitten veel ouderen bij die nog een flatje in de stad aanhouden, maar ook arbeidsmigranten en mensen die liever 'onder de radar' leven.

Wassenberg spreekt van het 'souterrain van de woningmarkt'. Zeker in de steden neemt de ruimte in dat souterrain af. Veel steden liggen er beter bij dan voorheen: sloop- en kraakpanden zijn er minder en door betere controle is ook het aantal huisjesmelkers en louche pensions teruggedrongen. "Al dat woningaanbod was misschien ongewenst", zegt Wassenberg, "maar het bood wel een vangnet."

Als je veel geld hebt

Emma Vermaase (22), student aan de fotovakschool, had op haar zeventiende het huis wel uit gewild om in Amsterdam te gaan wonen. Kansloos, zag ze al snel in. Tot ze anderhalf jaar geleden 'via een oude vriend van mijn vader en daar de dochter van' terecht kon in een huis in Amsterdam-Zuid dat ze deelde met twee anderen. Ruim 700 euro voor een kamer van negen vierkante meter plus gemeenschappelijke ruimtes. Niet ongewoon in Amsterdam.

Maar de hoofdhuurster wilde weg en zegde de huur op, dus toen begon een nieuwe zoektocht, deze keer naar een woning waar ze kon samenwonen met haar vriend - die ergens in onderhuur woonde. Ze stond al ingeschreven bij twee websites van corporaties, Woningnet en Studentenwoningweb - 'Maar ja, ik ben bijna afgestudeerd' - maar daar zijn de wachtlijsten lang. Een commerciële site waar je een paar tientjes per maand betaalt om je te mogen melden voor aangeboden woningen leverde ook niets op. Net zo min als Facebook.

Ten slotte nam ze een makelaar in de arm, tegen 30 euro inschrijfgeld. Die stuurde mailtjes met het woningaanbod, ging mee met bezichtigingen, kwam op de proppen met een geschikt huis in de Jordaan en regelde ook het papierwerk. Haar vader staat garant voor de huur, 1300 euro all-in voor 45 vierkante meter, en de makelaar kreeg voor zijn diensten één maand kale huur. Nu wonen ze er. "Heel gezellig, in een leuke buurt."

Haar conclusie: "Makkelijk was het niet. Als je veel geld hebt, dán is het makkelijk."

Ook het verhaal van Emma Vermaase is verre van bijzonder. Iedereen die voor het eerst een woning zoekt, heeft het lastig, behalve wie veel geld heeft. Het ministerie van binnenlandse zaken en de verenigingen van makelaars, van woningcorporaties en van banken wijdden er eind september zelfs een 'week van de starter' aan, met een website vol goede raad.

Wrang soort lachlust

Hoewel, goede raad? Op Twitter wekten de adviezen een wrang soort lachlust op. Als je een huis wil kopen, is het fijn als je geen studieschuld hebt. Oké, maar waar moet je dan in je studietijd van leven? En: zorg dat je alvast wat spaart voor een koophuis. Fijn, maar hoe doe je dat als je een torenhoge huur betaalt? En: je wilt misschien in Amsterdam wonen, maar kijk eens verder, Nieuwegein kan ook erg leuk zijn. Yeah, right.

Lang niet iedereen heeft 'toegang tot de stad', schreef de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur begin deze maand - maar wat de RLI beschrijft, geldt niet alleen in de steden. Bijna overal is het aantal sociale huurwoningen gedaald en zijn de wachttijden opgelopen. Woningzoekenden in Amsterdam en Utrecht staan gemiddeld bijna negen jaar ingeschreven en tussen het tijdstip dat zij daadwerkelijk gaan zoeken en het vinden van een woning ligt vijf jaar. In Almere, Haarlem, Den Bosch of Amersfoort is het niet veel beter.

Wie net te veel verdient om voor sociale huur in aanmerking te komen, kan zelden in een koopwoning terecht, want die zijn veel te duur - niet voor niets is het aantal twintigers en dertigers onder de huizenkopers in jaren niet zo laag geweest. Voor deze groep rest dus alleen de huurmarkt in de vrije sector. Daar gelden geen wachttijden, maar zijn de huurprijzen fors. Niet zo vreemd, stelt de RLI, dat het aantal jongeren tussen de 20 en 24 jaar dat nog bij hun ouders woont al tien jaar gestaag toeneemt.

Bij de Woonbond, de belangenbehartiger van huurders en woningzoekenden, merken ze dat de verhuurders nu vaak de bovenliggende partij zijn. "Er gaat veel mis", zegt woordvoerder Marcel Trip. "Er worden soms veel te hoge huren gevraagd, dat kan helaas gewoon. Zeker op de commerciële huurmarkt zitten er rotte appels tussen. Verhuurders die bijvoorbeeld weinig aan onderhoud doen, en beginnen met pesterijen of intimidatie als huurders daarover klagen."

'Woelige tijden, ja'

Toen Jean-Pierre de Breed (57), wijkziekenverzorgende in Den Haag, vijf jaar geleden brak met zijn vriendin, leek hij zich over zijn huisvesting weinig zorgen te hoeven maken. Via een makelaar kon hij een huis huren dat al een tijdje te koop stond. "Iets boven mijn budget, maar ik had wat reserves."

Toch ging het mis. De eigenaar van het huis bleek de hypotheek niet te betalen en uiteindelijk moest De Breed er daardoor uit. Hij woonde een paar maanden in een vakantiehuisje, vond opnieuw een huurhuis, kreeg een burn-out, liet een tijdlang na de huur te betalen en werd ten slotte zijn huis uitgezet.

Daarna kon hij anderhalf jaar lang anti-kraak wonen, in een huis waarvoor hij later ook een tijdelijk huurcontract kreeg. Daar moest hij per 1 oktober uit. Hij dreigde opnieuw op straat gezet te worden.

Tot hij de Bond Precaire Woonvormen erbij haalde, een club die zich inzet voor mensen die in de knel zitten vanwege de onzekerheden op de huurmarkt. Die wist Tweede Kamerleden in te schakelen: in Kamervragen herinnerden SP, GroenLinks en PvdA minister Ollongren aan haar uitspraak dat huissuitzettingen in coronatijd voorkomen moeten worden.



Jean-Pierre de Breed vond via een makelaar een woning, wel iets boven zijn budget. Beeld Inge van Mill

Ten slotte bood de betrokken woningcorporatie hem alsnog een andere woning aan, op het nippertje. Voor zes maanden, want daarna wordt het huis gesloopt. Andere woningen aan zijn portiek zijn al dichtgetimmerd.

"Woelige tijden, ja", zegt De Breed. Ook voor zijn kinderen, die hij binnenkort weer hoopt te kunnen ontvangen. "Die hebben hier ook wel iets van meegekregen, dat zie je alleen al aan hun schoolcijfers."

Actievoeren kan helpen, zegt Abel Heijkamp van de Bond Precaire Woonvormen. "Mensen denken vaak: als ik maar braaf doe wat er van me gevraagd wordt, komt het wel goed. Maar zo werkt het niet."

Volgens Heijkamp is het aantal huissuitzettingen terug op het niveau van voor de coronacrisis. Die uitzettingen zijn het gevolg van 'de flexibilisering van de woningmarkt', zegt hij, van bewust beleid. Nu flexbanen gewoon zijn geworden op de arbeidsmarkt, vond het vorige kabinet, moet ook wonen flexibeler geregeld worden. Eerder nog noemde minister Ollongren flexwonen 'niet de oplossing, wel een goede aanvulling' voor de woningmarkt. Heijkamp ziet vooral dat er 'een groeiende klasse van huurders zonder rechten' is ontstaan. "Maar wonen is een recht."

Kostendelersnorm

Zolang het woningtekort niet is opgelost, zijn er in de praktijk grenzen aan dat recht. Voor al die mensen die iets groters zoeken, of iets wat ze beter kunnen betalen of iets waar ze niet binnenkort uit hoeven, blijft het dus voorlopig behelpen.

Toch kan er in de tussentijd wel iets worden gedaan, zegt Wassenberg van Platform 31: bestaande woningen moeten 'efficiënter' benut worden. Hij geeft een voorbeeld: de kostendelersnorm. Die houdt in dat mensen in

de bijstand gekort worden op hun uitkering als ze iemand anders in huis nemen. Daarom zitten ze liever met een leegstaande kamer dan dat ze een huurder nemen. Niet efficiënt, zegt Wassenberg.

Daarnaast wijst Wassenberg op het beleid van veel steden tegen 'verkamering', het opdelen van woningen in afzonderlijke woonruimtes voor bijvoorbeeld studenten. "Dat komt de leefbaarheid niet ten goede, denken stadsbesturen. Maar verkamering zorgt wel dat er in zo'n huis drie of vier mensen kunnen wonen in plaats van één."

Nederland telt 7,8 miljoen woningen, redeneert Wassenberg. Vorig jaar kwamen er 77.000 bij, dat is dus 1 procent erbovenop. "Waarom zou je de oplossing verwachten van die ene procent, en niets doen met die andere 99?"

Bron: <https://www.trouw.nl/economie/woningzoekers-zitten-klem-er-is-gewoon-helemaal-niets~bd95dff2/>

In de strijd om een woning verzuipt de solidariteit

Woningmarkt De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie komt er in aanmerking voor een sociale huurwoning? Jongeren of ouderen? Starters of statushouders? [Gwen van Eijk](#) wil een andere visie op huisvesting.

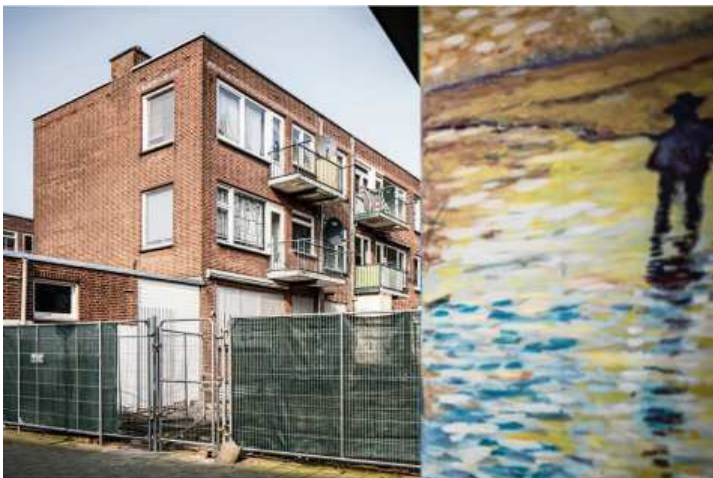


Foto Frank Hanswijk

Op 8 mei protesteerde actiegroep Niet Te Koop voor de 34ste keer tegen de verkoop van een sociale huurwoning in Amsterdam. **Tussen 2011 en 2019 slonk het aandeel corporatiewoningen in die stad van 48 naar 40 procent van de woningvoorraad.** Amsterdammers staan zo'n vijftien jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

Ook de gemeente is ongelukkig met de verkoop en kondigde onlangs aan zelf corporatiewoningen te willen opkopen om te voorkomen dat deze in de vrije sector belanden. **In heel Nederland verkochten woningcorporaties tussen 2009 en 2020 ruim 236.000 woningen,** zo blijkt uit cijfers van het kadaster, vooral aan de zittende huurders of starters, maar sinds 2015 steeds vaker aan beleggers.

Vaak wijzen woningcorporaties naar de verhuurderheffing; deze belasting op sociale huurwoningen werd in 2013 ingevoerd als bezuinigingsmaatregel. Daardoor zouden de corporaties te weinig geld overhouden voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

Het aantal sociale huurwoningen neemt dus af, terwijl de prijs van particuliere huurwoningen toeneemt. Te veel mensen kunnen zich zo'n dure particuliere huurwoning niet veroorloven. Er moet dus iets gebeuren. Zeker, er moet meer woonruimte worden geschapen, door leegstaande gebouwen beter te benutten en waar nodig bij te bouwen.

Maar de wooncrisis vereist meer dan dat; we moeten ook het volkshuisvestingsbeleid drastisch veranderen. **Sinds de jaren negentig heeft de overheid het woonbeleid voor een groot deel overgeheveld naar de vrije markt.** Dat heeft geleid tot tal van negatieve effecten.

Nu ook starters maar moeilijk een koopwoning kunnen bemachtigen, is er volop aandacht voor investeerders die woningen weg kapen en voor de gevolgen van buy-to-let-constructies (kopen om te verhuren). In 2020 kochten investeerders maar liefst een derde van de woningen in de vier grote steden. Onder hen bevonden zich buitenlandse investeerders. Onder de laatste minister voor Wonen, Stef Blok (VVD), startte het rijk een campagne om buitenlandse investeerders naar onze woningmarkt te lokken. Voor kleine beleggers kan een eigen woning, of een tweede of derde woning om te verhuren, een boterham voor later zijn of een leuk extraatje. Woningen zijn een langtermijninvestering zonder al te grote risico's.

Ook voor particulieren is een koopwoning een slimme investering. Wie een koophuis bezit, wordt vanzelf rijker, geholpen door de stijgende woningwaarde en het woonbeleid. Want het bezit van een eigen woning wordt niet alleen geïdealiseerd en gestimuleerd maar ook gesubsidieerd.

Met alle gevolgen van dien: de hypotheekrenteaftrek en recent de eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting, bedoeld om starters te helpen, stuwen zowel de woningprijzen als de hypotheekrentes verder omhoog.

Het overheidsbeleid ter promotie van het eigenwoningbezit heeft volgens sociaal geograaf Barend Wind **geleid tot groeiende vermogensongelijkheid.** Ook journalist Hans de Geus, **die onlangs een boek over de wooncrisis schreef,** ziet een 'tweekastenmaatschappij' ontstaan. Want **de mensen die niet kunnen kopen, komen er steeds bekaaidervan.** Sociale huurwoningen worden schaarser en huurwoningen op de vrije markt worden duurder. Bovendien worden **steeds meer** particuliere huurwoningen (vorig jaar bijna de helft) **alleen tijdelijk verhuurd,** waardoor **steeds meer huurders in woononzekerheid verkeren,** terwijl verhuurders bij elke nieuwe huurder de huren kunnen verhogen, waardoor particuliere huurwoningen nog onbereikbaar worden.

De benarde positie van huurders bevestigt dat een huurwoning 'weggegooid geld' is, en een huurder dief van de eigen portemonnee.

Bouwen voor de allerarmsten

Ondertussen is huisvesting door woningcorporaties weer een sociaal vangnet geworden, dat door de strengere inkomensregels alleen nog toegankelijk is voor de laagste inkomensgroepen. Dat was niet altijd zo. In 1901 stelde de Woningwet arbeiders in staat om met overheidssteun woningbouwverenigingen op te richten. Al snel moesten gemeenten bijspringen om woningen voor de allerarmsten te bouwen - het begrip 'volkshuisvesting' werd geïntroduceerd. Tijdens de wederopbouw en daarna de stadsvernieuwing ontwikkelden de gemeentelijke woningbedrijven zich echter tot de belangrijkste woningbouwers, voor de allerarmsten én voor de middenklasse.

Tijdens de liberaliseringsgolf van de jaren tachtig werd de verantwoordelijkheid voor huisvesting naar de markt geschoven. In 1997 moesten gemeentelijke woningbedrijven verzelfstandigen - voortaan heetten ze woningcorporaties. Woningcorporaties verkochten een deel van hun woningen aan beleggers, waardoor de particuliere huursector groeide. Daarop moest 'middenhuur' worden gebouwd, voor mensen die niet in aanmerking komen voor de sociale sector maar ook niet kunnen kopen. Pas in 2013 werd de verhuurdersheffing ingevoerd. Volgens stadsgeograaf Cody Hochstenbach was de verhuurdersheffing dan ook [geen gewone bezuinigingsmaatregel](#), maar past ze in een lange trend van liberalisering van de woningmarkt.

Na een reeks financiële schandalen en een parlementaire enquête naar de corporatiesector volgde de herziening van de Woningwet in 2015. Het rijk bedong dat woningcorporaties terug moesten naar hun 'kerntaak': het huisvesten van mensen met lage inkomens of mensen die om andere redenen geen woning op de markt vinden.

En zo zijn we honderdtwintig jaar na invoering van de Woningwet in zekere zin weer terug bij af: mensen moeten in principe zelf voor hun huisvesting zorgen, de overheid ontfermt zich alleen over de allerarmsten. Zoals alle sociale voorzieningen, is ook een sociale huurwoning van een recht tot een gunst verworden. Tegelijk is sociale huisvesting voor lage inkomensgroepen synoniem geworden voor sociale problemen. Zo raakt de sector ook gestigmatiseerd.

Minder sociale problemen, meer leefbaarheid

Gelijktijdig met de verzelfstandiging van de corporaties, in de jaren negentig, deed het 'mengingsideaal' zijn intrede: buurten met veel sociale huurwoningen werden 'geherstructureerd' door een deel van de sociale huurwoningen te verkopen of te slopen en te vervangen door duurdere huur- en koopwoningen, met als doel minder sociale problemen en meer leefbaarheid. Het omgekeerde, sociale woningen bouwen in betere buurten, gebeurde uiteraard niet.

Dat mengingsideaal is niet iets van gisteren. In Rotterdam bijvoorbeeld, worden nog altijd goedkopere woningen gesloopt of gerenoveerd, waarna ze worden opgewaardeerd. Het streven om 'wijken in balans' te brengen gaat ten koste van lagere inkomensgroepen.

En dat is niet het enige probleem. Scheefwoners (mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning) moeten plaatsmaken voor de 'echte' doelgroep - ook als zij de hoge particuliere huren niet kunnen betalen. Ouders met een bijstandsuitkering zetten hun volwassen kinderen op straat, uit vrees voor de 'samenwoonkorting'. Daklozen moeten eerst 'aan zichzelf' werken voordat ze een dak boven hun hoofd krijgen. Mensen met lichamelijke beperkingen wonen in voor hen ongeschikte huizen. Sociale huurders moeten verhuizen als een gemeente op hun woonplek duurdere woningen wil bouwen.

Rechtse politieke partijen die medeverantwoordelijk zijn voor de inkrimping van de sociale voorraad, grijpen de woningnood aan om xenofobe standpunten te verkondigen: zij vinden het 'oneerlijk' dat statushouders voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Het lijkt zijn vruchten af te werpen. Vorige week werd bekend dat het woningcorporaties en gemeenten niet lukt om locaties te vinden voor de bouw van 20.000 flexwoningen, bedoeld voor starters, statushouders en mensen die tijdelijk een dak boven hun hoofd nodig hebben, vanwege verzet uit de samenleving.

De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie heeft het meeste recht op een woning: jongeren, ouderen, starters, particuliere huurders, mensen met beperkingen? De 11.000 statushouders die het komende half jaar moeten worden gehuisvest, de 36.000 daklozen, de naar schatting 250.000 arbeidsmigranten uit Oost- en Zuid-Europa die nu via hun werkgever worden gehuisvest maar die hun woonruimte verliezen zodra ze hun werk kwijtraken?

In Den Haag verzette een buurt zich tegen de huisvesting van zestig dakloze mensen in een leeg verpleeghuis. In Tilburg stapten buurtbewoners naar de rechter om een 'Polenhotel' voor 700 arbeidsmigranten tegen te houden.

De strijd om woonruimte ondermijnt de solidariteit.

Wonen is een gunst

Hoe zien we huisvesting? Natuurlijk, huisvesting betekent allereerst een fijne plek om te wonen. Maar huisvesting is ook handelswaar, een veilige investering, een boterham voor later. En sociale huisvesting is een gunst, voor hen die echt zelf geen woning kunnen bemachtigen. Maar verwacht geen luxe: de mooiste woningen worden verkocht, nieuwe woningen worden steeds kleiner, op de 'toplocaties' hebben projectontwikkelaars het voor het zeggen en zij zien geen business case in betaalbare woningen. Deze dominante beleidsvisies op huisvesting hebben het zicht ontnomen op wat huisvesting in de eerste plaats is: een basisbehoefte.

Om de wooncrisis op te lossen is het niet voldoende om meer woningen te bouwen, al gebeurt het nog zo slim, snel, tijdelijk of *tiny*. Er moet niet alleen voldoende beschikbare woonruimte zijn, maar ook de betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid moeten worden gegarandeerd. Een nieuwe minister voor Wonen helpt niet, als die onze huurwoningen aanprijst als beleggingsobjecten bij internationale investeerders. De terugkeer van een minister van Volkshuisvesting kan een eerste stap naar een oplossing zijn, maar alleen als diens visie op huisvesting fundamenteel wijzigt.

Erken huisvesting als een grondrecht, [zei het Europarlement](#) in januari tegen overheden, en beperk de financiële activiteiten die het recht op huisvesting ondermijnen. En laat daarbij geen misverstand bestaan: uitvoering geven aan het recht op wonen vereist niet alleen bescherming tegen de uitwassen van marktwerking maar ook tegen de perverse effecten van decennialang woonbeleid dat dit recht niet heeft gerespecteerd.

Gwen van Eijk is stadssocioloog en werkt aan de afdeling Criminologie van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Ze is mede-initiatiefnemer van Recht op de stad, een actiegroep voor beter en eerlijker woonbeleid in Rotterdam.

Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/05/14/in-de-strijd-om-een-woning-verzuipt-de-solidariteit-a4043591>

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;

Subsidiar, 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 subsidiar, 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 subsidiar, als meer subsidiar:

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>

Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurwoningen

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

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



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

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

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

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

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

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

Rechtszaken

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

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

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

Toch maar gedaan

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

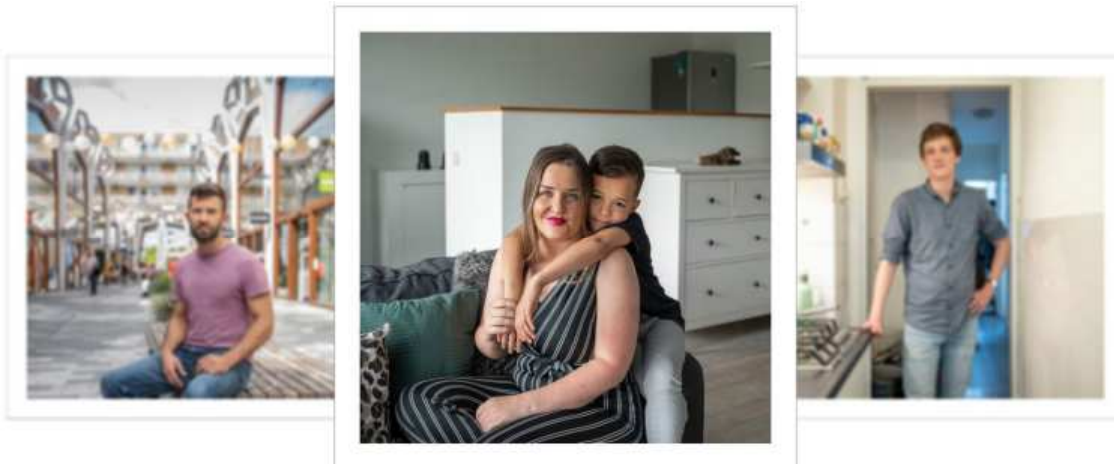
meteen beschikbaar. Uit angst de woning mis te lopen, accepteren ze dan maar contracten met dit soort beperkende clausules.

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

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

Bron:

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



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

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

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

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

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

Nederland was altijd het land van de huurbescherming, waar huisjesmelkers zo min mogelijk de kans moesten krijgen het woongenot te verstoren. Tot 1 juli 2016 was het maar beperkt mogelijk een woning te verhuren met een gelimiteerde periode. Als een huisbaas van een huurder af wilde, kon dat vaak alleen met toestemming van de rechter. Ook kon de huur maar mondjesmaat worden verhoogd.

Met de verruiming van de huurregels hoopte de regering beweging in de huurmarkt te brengen. Te veel huurders bleven bijvoorbeeld lang in een kleine stadswoning zitten, waardoor de doorstroming vastliep. Het was zoeken naar een manier om een jong echtpaar met een baby zo snel mogelijk naar een grotere woning door te laten schuiven. Dan komt de kleine stadswoning beschikbaar voor iemand die juist kleiner wil gaan wonen, bijvoorbeeld na een scheiding of het uitvliegen van het kroost. Laat de verhuishagengans maar rijden!

De verwachting was ook dat het aantal huurwoningen zou toenemen. Genoeg huiseigenaren schrikken immers terug van een 'eeuwig' huurcontract. De winkelier met een woning boven de winkel bijvoorbeeld, die bang is voor een lastige huurder die hij nooit meer weg krijgt. Of een stel dat gaat samenwonen en een van hun oude huizen aanhoudt voor het geval dat het woonhuwelijk toch niet zou slagen.

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

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

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

In zijn kantoor in Amersfoort maakt makelaar Hugo Drost net een praatje met een particuliere belegger, een van de velen voor wie hij de huurwoningen beheert en verhuurt. Als de man is vertrokken op de fiets, steekt Drost de loftrompet over de Wet Doorstroming Huurmarkt. Voor de verhuurders is het een enorm succes, zegt de directeur van Govaert Makelaars. 'Het helpt de eigenaren enorm. Financieel gezien heeft de wet voor hen een knetter-interessant model opgeleverd.'

De voordelen zijn evident, legt hij uit. Met een flexcontract zit je niet eeuwig vast aan een vervelende huurder. Lastpakken en slechte betalers vliegen er zonder tussenkomst van de rechter zo weer uit. Gewoon met een tijdige aanzegging en na afloop van de afgesproken termijn. Ook kun je als verhuurder inderdaad iedere twee jaar de bonus incasseren van stijgende huurprijzen. Dat levert in de markt van vandaag om het jaar weer een aardig extraatje op. Het merendeel van zijn cliënten laat Drost dan ook iedere twee jaar een nieuwe huurder zoeken.

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

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

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

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

Velen voelen zich veroordeeld tot een tijdelijk huurcontract. Het is een trend die voor hen is overgeslagen van de arbeidsmarkt naar de woningmarkt. De prijsrecords van koopwoningen maken de aanschaf van een eigen huis op basis van flexibele arbeidscontracten onmogelijk. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en om huurwoningen in de vrije sector wordt gevochten. Dus nemen ze noodgedwongen de tijdelijke woning aan, met die extra hoge huurprijs. Daarmee komen ze terecht in 'een neerwaartse spiraal'. De hogere huurprijs en verhuizingen die tijdelijke contracten vaak met zich meebrengen maakt het extra moeilijk om te sparen voor een koopwoning. 'Van de huur die wij nu voor een halve arbeiderswoning betalen, zouden we de hele woning kunnen kopen', schrijft een stelletje uit Gouda. 'Dan houden we nog zo'n 300 à 400 euro

speling per maand over. Maar wij krijgen geen hypotheek, dus zijn veroordeeld tot duur huren zonder vermogensopbouw.'

Hoewel een enkeling het wel 'lekker flexibel' vindt, veroorzaakt de tijdelijkheid bij velen stress. Anne Binnekade (31) uit Amsterdam is een van de tijdelijke huurders die zichzelf ziet als een zwerver op de woningmarkt. Zij werkt als toegepast psycholoog en heeft een goed inkomen. En toch kan ze maar geen permanent koop- of huurhuis vinden in Amsterdam, waar haar zoontje op school zit. 'Hij krijgt er ook wel wat van mee: laatst waren we samen een huis bezoeken. Toen bleek dat ik was overboden, vroeg hij me: worden we nu dakloos?'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wonen wordt anoniemer en de woning een gebruiksartikel, vat een 27-jarige man uit Zeist het samen. 'Het gevolg is dat een buurt minder saamhorigheid gaat vertonen. Geen straatfeesten

meer of bij elkaar de planten water geven. Ik zie dat in deze buurt bijzonder sterk gebeuren.' Hij is niet de enige die dit opvalt. Veel respondenten zeggen dat tijdelijke verhuur ten koste gaat van de sociale cohesie. En dat ze zelf nauwelijks de moeite te nemen om de burens te leren kennen.

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

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

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

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

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

De 35-jarige Nourdy is net dakloos geworden als hij de vragenlijst invult. Het tijdelijke huurcontract van zijn sloopwoning was afgelopen. 'Ik heb twee studies afgemaakt, ik werk in loondienst en heb ook nog twee kleine ondernemingen. Voor een jongen uit een arm gezin uit de Utrechtse wijk Overvecht ben ik eigenlijk best goed terecht gekomen', zegt hij. Maar een woning heeft hij niet: hij logeert op dit moment bij vrienden. Een huis kopen kan hij niet vanwege zijn studieschuld, voor sociale huur verdient hij te veel en voor betaalbare vrije sector te weinig. Bij zijn moeder wonen gaat niet, want dan raakt zij haar uitkering kwijt. 'Het is mentaal best slopend.' Eigenlijk creëer je met zulke wetgeving een onrustige samenleving en slechte buurten, concludeert een 24-jarige vrouw uit Amsterdam. 'Er is een hele generatie die niets stabiels kan krijgen: geen vast werk, geen vaste woning.' Een ander: 'Als mensen niet kunnen wortelen in een buurtje en als alles in wezen hoofdzakelijk om geld en rendement gaat, worden er grote gaten geslagen in het sociaal weefsel.'

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

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

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

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

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

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

Hij is niet de enige die de afgelopen jaren in de verhuur begon. 'Best wel heftig om te zien eigenlijk', al die particulieren die in de huurmarkt stappen. Het zijn allang niet meer alleen ondernemers die een paar flatjes kopen als investering voor de oude dag, ziet hij. Het zijn ook mensen met 'gewoon een goede baan, die een tweede hypotheek weten los te peuteren op basis van de overwaarde op hun eigen huis'. De verhuur van woningen en bitcoins, dat zijn op feestjes tegenwoordig de grote gespreksonderwerpen. Ook al is de investering van huurwoningen door het stijgen van de huizenprijzen en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers niet eens meer zo aantrekkelijk. 'Maar ja, heb je een paar ton op de bank, dan willen ze toch op die trein springen.'

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

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

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

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

Verantwoording

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

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

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

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

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

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

Bron:

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

Verhuurders gebruiken ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurcontracten

31 augustus 2021



Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen in tijdelijke huurcontracten. Ze eisen dat nieuwe huurders minimaal zes of twaalf maanden huur betalen, ook als ze eerder weg willen.

Deze minimale huurtermijn, die niet rechtsgeldig is, leidt tot extra onzekerheid en verwarring bij huurders. Dat blijkt uit een inventarisatie door *de Volkskrant* onder ruim driehonderd huurders met tijdelijke huurcontracten. Ruim honderd huurders maakten melding van zo'n omstreden constructie. De krant heeft enkele contracten opgevraagd en aan deskundigen voorgelegd. Zij stellen dat de opzegtermijnen in de contracten niet rechtsgeldig zijn.

Afschrikwekkende werking

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

'We zien dit soort constructies regelmatig', zegt jurist Robbert Knegtering van *huurdokters.nl*, een juridisch kantoor dat huurders bijstaat. 'Dit mag gewoon niet en is dus nietig.' 'De verhuurder snoept zo van twee walletjes', vindt advocaat huurrecht Elout Korevaar. 'De bescherming voor huurders verdwijnt, maar ze verliezen ook het recht om eerder te vertrekken.'

Rechtszaken

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

Extra verwarrend

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

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

Toch maar accepteren

Huurders ervaren de lange opzegtermijn als een extra probleem op de overspannen huizenmarkt, zeggen de respondenten in de *Volkskrant*-enquête. De huurwoningen zijn vaak erg duur en zelden meteen beschikbaar. Uit angst de woning mis te lopen, accepteren ze dan maar contracten met dit soort beperkende clausules. In het volledige artikel dat *de Volkskrant* schreef op basis van het onderzoek **vertellen flexhuurders over hun 'nomadenbestaan'**.

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

Bron: <https://vastgoedactueel.nl/verhuurders-ongeldige-opzegtermijnen-bij-tijdelijke-huurcontracten/>



▲ Door de woningnood wonen steeds meer twintigers en dertigers noodgedwongen bij hun ouders. De 27-jarige Lianneke Looije uit Wijthelen is een van hen. © Paul Rapp

Nog héél lang bij je ouders door woningnood: 'Bij vlagen word ik moedeloos van de situatie'

Een recordaantal twintigers en dertigers wil het ouderlijk huis uit, maar kan dat niet. Woningnood dwingt hen thuis te wonen. Hoe regelen ze dat met hun ouders? Wordt kostgeld betaald? Gelden er nog regels? Gaan dates mee naar huis? Of is dat te gênant?

Suzanne de Winter, Lars Barendregt 20-06-21, 09:30 Laatste update: 20-06-21, 10:15

[Het ontwikkelen van autonomie is natuurlijk belangrijk in verschillende opzichten om een zelfstandig individu te worden in de samenleving](#)

[Toon Cillessen, hoogleraar Ontwikkelingspsychologie Radboud Universiteit](#)

Door het huis loopt een bochtig spoor van vieze sokken, halfvolle theebekers en oplaadsnoeren zonder stekker. Het wifi-netwerk is overbelast, het doucheputje harig en de afwasmachine kan 'klaar' piepen wat ie wil, maar hij komt nooit boven die vastgegroeide witte oortjes uit van de pubers op de bank. Hun ouders lukt dat trouwens ook niet. Met opgroeiende kinderen horen die rotzooi en de hoe-laat-thuis-discussies erbij. En als het eenmaal achter de rug is, dan is de kans dat je er ooit samen hard om kunt lachen vrij groot.

Maar wat gebeurt er als kinderen volwassen worden, geen kamer of huis kunnen vinden, en daarom noodgedwongen bij hun ouders moeten blijven wonen? Jarenlang? Steeds meer gezinnen krijgen te maken met dit scenario. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek woonden in 2020 ruim 900.000 20 tot 35-jarigen thuis; zeker 200.000 meer dan in 2010. En dit aantal neemt toe, want de krapte op de woningmarkt waait voorlopig niet over, zeggen de experts. Er zijn bijna geen betaalbare huur- of koopwoningen meer te krijgen.

Geen startkapitaal meer op de woningmarkt

Deskundigen wijzen op de sociale en economische gevolgen voor twintigers en dertigers die wel het huis uit willen, maar niet kunnen. Hoogleraar ontwikkelingspsychologie Toon Cillessen van de Nijmeegse Radboud Universiteit vindt het te sterk gesteld dat een complete generatie geestelijk hinder ervaart. "Maar het ontwikkelen van autonomie is natuurlijk belangrijk in verschillende opzichten om een zelfstandig individu te worden in de samenleving. Op jezelf gaan wonen, is daar voor veel mensen een onderdeel van."

Verder hebben jongvolwassenen bovenop de woningnood te maken met een flexibele arbeidsmarkt, waarbij een vast contract er aan het begin van een carrière vaak niet meer in zit. Dat maakt het nog eens extra lastig voor jongvolwassenen een woning te kopen, zegt emeritus hoogleraar adolescentie Wim Meeus van de Universiteit Utrecht. Voorheen was het gebruikelijk op relatief jonge leeftijd een woning te kopen en zo 'mee te groeien' met de woningmarkt, vertelt hij. "Omdat je huis dan in waarde stijgt. Maar op het moment dat je als 33-jarige huurder bent, heb je eigenlijk geen startkapitaal meer op de woningmarkt."

Samen onder een dak blijven wonen, vraagt wat van iedereen. Want rollen en gezagsverhoudingen veranderen onherroepelijk, vertellen kinderen en ouders die het overkomt. Ouders gaan met pensioen, kinderen gaan werken, maar ondertussen blijf je ouder en kind. En een puberale wasmandallergie kan zo weer opvlammen. Ouders kunnen blijven vasthouden aan hun kinderachtige definitie van te laat thuis komen. Of ze kunnen zichzelf niet helpen als hun volwassen kind een zak chips pakt: zeg, moet er niet wat meer fruit in?

Cijfers over thuiswonen

- Mannen wonen gemiddeld langer bij hun ouders dan vrouwen. Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) ging het in 2017 respectievelijk om gemiddelden van 24,2 en 22,7 jaar. Emeritus hoogleraar Wim Meeus en Mariëtte Balledux van het Nederlands Jeugdinstituut denken dat het weleens een rol kan spelen dat vrouwen zich op jongere leeftijd over het algemeen sneller ontwikkelen. Ook is het van oudsher zo dat voor huishoudelijke taken eerder in de richting van vrouwen wordt gekeken en dat ze daarom meer belang kunnen hebben bij een vertrek, voegt Meeus toe. "Dat zou een potentiële verklaring kunnen zijn."
- In Nijmegen en Wageningen ligt het aantal twintigers dat nog thuis woont naar verhouding flink lager dan in andere grote plaatsen in de regio als Doetinchem en Tiel. Arnhem en Ede hangen daar tussenin. Dat blijkt uit getallen van het CBS. Waar in de Waalstad in 2020 bijna 15 procent van de twintigers nog bij hun ouders verbleef, lag dat percentage in Wageningen zelfs op iets meer dan 10 procent. In Doetinchem ging het om bijna 42 procent en in Tiel boven de 46 procent. Logische verklaring voor de verschillen zou kunnen zijn dat Nijmegen en Wageningen échte studentensteden zijn waar veel jongeren zelfstandig op kamers wonen.
- Als het over heel Europa gaat, blijven jongeren naar verhouding het langste thuiswonen in Kroatië. Meer dan 60 procent van de 25- tot 34-jarigen leefde daar in 2018 nog in het ouderlijk huis, laten cijfers van het Europese statistiekbureau Eurostat zien. In andere Zuid-Europese landen als Griekenland en Italië is het ook gebruikelijker langer bij papa en mama te vertoeven. In Noord-Europa liggen de percentages aanmerkelijk lager. Zo woonde in Denemarken in 2018 nog geen 5 procent van de 25- tot 34-jarigen thuis. In Nederland ging het om pakweg 10 procent. Het Europees gemiddelde bedroeg iets meer dan 30 procent.

Terug naar huis



▲ Lonneke Looije woont in Wijchen bij haar ouders © Paul Rapp

Omdat ze lang niet goed wist wat ze wilde studeren, was Lonneke Looije (27) uit Wijchen veel meer daarmee bezig dan met op kamers gaan. In het derde jaar van de academische pabo in Nijmegen, kreeg ze toch een kamer in deze stad, in het huis van een vriendin. 12 vierkante meter met een gedeelde keuken en badkamer. Dat was in het begin fantastisch, vertelt Lonneke.

Die vriendin kreeg alleen een baan met wisseldiensten en de eenzaamheid sloeg toe. "Ik kon echt niet aarden in mijn kamer. Ik was veel in Wijchen, bij mijn ouders en vrienden, en toen vond ik hier ook nog werk. Moet ik die 310 euro kamerhuur per maand blijven betalen als ik er nooit ben? Je bent gek, zeiden vrienden. Ik heb toen aan mijn ouders gevraagd of terugkomen nog een optie was en toen ben ik verhuisd. Vijf jaar geleden nu."

Boomerang-kinderen

Volwassen kinderen die tijdelijk terugkeren naar hun ouderlijk huis, heten in de statistieken boomerang-kinderen. "Ik vind het vooral heel gezellig. Ze is geen last. In geen enkel opzicht", zegt Clementine Rossen (66), Lonnekes moeder. Jan Looije (66), de vader van Lonneke, knikt. Hij ging op zijn 18de vanuit Delft op kamers in Arnhem. "Zo'n feest dat ik meteen het eerste jaar doubleerde. Ik vond het de mooiste tijd van mijn leven. De vrijheid, de kennissen die je erbij krijgt. Ik had mijn dochter ook zo'n studententijd gegund."

De eerste tijd had Lonneke nog wensen voor haar eigen appartement, liefst in Wijchen, waar ze wél vlot zou aarden. Die herinnering is na twee kansloze hypotheekgesprekken ('U wilt in uw ééntje een huis kopen, mevrouw?') en nog geen handvol bezichtigingen van een huurwoning, bijna lachwekkend. De Wijchense, die kostgeld betaalt, zoekt meer dan fulltime en met een doordachte strategie op de sites van wooncorporatie Entree en woningplatform Pararius. "En ik heb echt geen enkele eis meer. Een voordeur zou fijn zijn."

Zou ze willen dat ze destijds had volgehouden in die dure bezemkast? En hoort eenzaamheid niet ook een beetje bij op eigen benen leren staan? "Of ik spijt heb? Goeie. Anderen zouden een

andere kamer gezocht hebben. Ik ben na een klein jaar teruggegaan naar mijn comfortzone. Ik heb mijn ouders nooit gevraagd of ze dat raar vonden. Niet met die woorden. Het oorspronkelijke plan was: iets anders zoeken. En dan ben je ineens jaren verder omdat je er gewoon niet meer tussenkomt.”

Een slot op je mond

Robin (24) en Fleur (22) Mol, een thuiswonende broer en zus uit Bennekom, hadden het laatst bijna voor elkaar. Robin, werkzaam bij Defensie, stond op het punt een portiekflat in Ede te kopen (voor 254.000 euro), maar de deal ketste af op de taxatiewaarde. In juli gaat Robin op uitzending naar Litouwen en dan had zijn zus een paar maanden in de nieuwe flat kunnen wonen. “Dat was mijn eigen idee”, zegt hun moeder Ingrid Mol. “Een dag later dacht ik: maar dan zijn ze ineens alle twee weg. Ik kreeg spontaan een legenest-gevoel.”



▲ Fleur en Robin Mol op de bank bij hun ouders in Bennekom. © Paul Rapp

Ingrid omschrijft zichzelf als een bezorgde moeder die het lastig vindt haar mond te houden. Over ongezond eten, laat thuiskomen, niet laten weten waar je uithangt en te weinig sparen. Oud als ze zijn, ja. “Het zijn toch je kinderen. Je ziet die baby nog. Ik probeer het wel, maar soms denk ik: zat er maar een slot op mijn mond.” Haar man is makkelijker. “Dat botst soms tussen ons. Dan blijf ik zeggen dat er straks eentje in de sloot ligt en dat er politie aanbelt, net zo lang tot hij ook zegt: moet ik dan toch mijn jas maar vast aantrekken?”

Een meisje dat je net kent meteen naast je ouders op de bank zetten
kan ongemakkelijk zijn, dus dat doe je niet
Tim Groos (25)

Dan maar doorsparen

“We betalen geen kostgeld, maar we moeten sparen. Dat is hier de regel”, vertelt Fleur, die een mbo-opleiding management en directiesecretaresse heeft gedaan. Ze heeft vrienden die ook het huis uit willen, maar dat voorlopig niet kunnen. Door de coronacrisis raakte Fleur haar baan kwijt. Nu werkt ze net als haar moeder bij de GGD. Dat doen ze vanuit huis en in de pauze staan ze samen buiten met een kopje thee. Ze checkt dagelijks het aanbod sociale huurwoningen en reageert altijd. “Maar ik ben nog nooit uitgenodigd. Ik kom niet verder dan een tiende plek.” Hoe moet dat verder? “Als ik twee jaar doorspaar, kan ik misschien iets kopen met mijn vriend.”

Als je het huis uit wil, moet je bijna wel gaan samenwonen, denkt ook Robin. “Ik heb het geluk dat ik een baan met toeslagen heb. Ik kan sparen. Mijn vriendin woont ook nog thuis, maar zij heeft dat niet. Dan kun je helemaal niet in je eentje aan een woning komen.” De eerste keer moest Robin op uitzending voor zijn werk. De tweede keer wil hij dat zelf graag. “Vanwege het geld, maar ook vanwege de vrijheid die je dan hebt.”

Dat jongvolwassenen door de overspannen woningmarkt eerder besluiten te gaan samenwonen, is zorgelijk, vindt moeder Ingrid. “Je relatie moet eraan toe zijn. Wij hebben altijd tegen onze kinderen gezegd dat het voor je ontwikkeling belangrijk is om eerst een tijdje alleen te wonen. Maar dat kan bijna niet meer.”

Een jacuzzi van het kostgeld

In de achtertuin van de familie Groos in Groesbeek staat een mooi tuinstel. Dat heeft Tim Groos (25), projectleider in de bouw, getimmerd. Zo doet ie toch wat terug voor zijn ouders, grapt hij. Van het kostgeld dat hij niet hoeft te betalen, kocht hij vorig jaar een jacuzzi. Iedereen blij in huize Groos. Koken en wassen hoeft hij niet. “Met werkweken van 68 uur is het fijn als dat voor je gedaan wordt”, zegt Stans van Huisseling (62), de moeder van Tim, praktisch. Als haar zoon verhuist, heeft hij die wasmachine heus zo door.



▲ Tim Groos woont bij zijn ouders in Groesbeek. © Paul Rapp

Maar de voortekenen dat hij snel een eigen plek vindt, zijn niet gunstig. 23 jaar geleden kochten de ouders van Tim, die toen in Nijmegen woonden, hun huis in Groesbeek. "Dat kon toen nog." Nu staan er nauwelijks woningen te koop en als dat al zo is, moet er tienduizenden euro's worden overboden. Tim kampt volgens zijn vader Ino Groos (60) met de Groesbeekse ziekte die je vaker ziet bij jongelui: per se meteen willen kopen in het dorp. "Huren is weggegooid geld", zegt Tim. "Daar ben ik geen fan van." Met vrienden die in hetzelfde schuitje zitten, kijkt Tim nu voorzichtig naar de mogelijkheden zelf te bouwen in Groesbeek.

Of langer thuis blijven wonen zijn ontwikkeling remt? Tim denkt van niet. "De verstandhouding met mijn ouders is goed. Ik kan hier alles doen." Feestjes? Dates mee naar huis nemen? "Een meisje dat je net kent meteen naast je ouders op de bank zetten kan ongemakkelijk zijn, dus dat doe je niet", beaamt Tim, die een vriendin heeft.

Bij vlagen moedeloos

"Bij vlagen word ik moedeloos van de situatie", zegt Lonneke Looije, die werkt als recruiter voor kinderopvangorganisatie Kion. Om daar grip op te krijgen, is ze lid geworden van klankbordgroep Jong Wijchen, die meepraat over wat jongvolwassenen nodig hebben. Wat ze zelf nodig heeft, is een eigen bank. Waar je met een grote bak Ben en Jerry's ijs alleen op kunt zitten. "Want ook als ouders niks zeggen, voel je ze soms kijken. Dat is een beetje waar het wringt op je 27ste."

'Belangrijke voorwaarde is dat je in gesprek bent'

Dat jongeren later het nest verlaten door de woningnood, draagt eraan bij dat zij op latere leeftijd volwassen worden. Een vast contract tekenen, trouwen, kinderen krijgen; het schuift allemaal op volgens deskundigen.

Waar jongeren in 2012 nog met gemiddeld 22,8 jaar het ouderlijk huis verlieten, was dat in 2017 23,5 jaar. "Het is niet goed dat jongeren op latere leeftijd het huis uit gaan", zegt Wim Meeus, emeritus hoogleraar adolescentie aan de Universiteit Utrecht. "Vanwege de doodeenvoudige reden dat in een modern land steeds tegen jongeren wordt gezegd: maak je eigen keuze, word zelfstandig. Tegelijkertijd is er dan een woningmarkt die zegt: er is geen plek voor jullie. Zo bestaat een duidelijke discrepantie tussen wat wordt gezegd over wat jongeren moeten doen en wat ze in feite niet kunnen doen."

Vooraf jongeren die op sociaal vlak al kwetsbaar waren, en bijvoorbeeld minder makkelijk contacten maken en sowieso niet zo snel op zichzelf gaan wonen, kunnen daar weleens een groter slachtoffer van worden, verwacht Meeus. Een sociaal isolement behoort volgens hem tot de risico's. "Maar het is niet zo dat dit bij de meeste kinderen in psychische zin problemen geeft of zo."

Ook Marielle Balledux, adviseur opvoeden en opgroeien bij het Nederlands Jeugdinstituut, benadrukt dat je het niet zomaar 'erg' kunt noemen dat twintigers en dertigers langer bij hun ouders blijven. Dat hangt naar haar zeggen helemaal af van de thuissituatie; de ene ouder hanteert striktere normen dan de ander. "Belangrijke voorwaarde is dat je in gesprek bent: hoe ga je met elkaar om als je lange tijd bovenop elkaars lip woont?" Maak bijvoorbeeld duidelijke afspraken over huishoudelijke taken en kostgeld, zegt ze.

"Als je je als jongere in je ontwikkeling geremd voelt, is dat nooit prettig en moet je uitvinden hoe dat zit. Echt zelfstandig wonen, is voor velen dus niet zomaar een oplossing, maar bedenk dan hoe je jouw ontwikkelingswens wel zo veel mogelijk kunt realiseren terwijl je nog bij je ouders woont. Wellicht is het verstandig niet meer samen te eten of financiële zaken anders te regelen."

Meeus hoopt vooral dat jongeren in de gaten krijgen dat je vrijheid, in de vorm van iets als een eigen huis, alleen maar kunt krijgen door je daar samen hard voor te maken. "Dus door iets te doen wat eigenlijk niet vrij is." De klankbordgroep Jong Wijchen, waar Lonneke Looije bij zit, is daar een voorbeeld van. "Realiseer je dat een collectief probleem een collectieve aanpak vraagt", aldus Meeus.

Bron:

<https://www.destentor.nl/wonen/nog-heel-lang-bij-je-ouders-door-woningnood-bij-vlagen-word-ik-moedeloos-van-de-situatie~a597d83b/>



Plan om huisuitzetting meerderjarige weeskinderen te voorkomen

Nieuwsbericht | 06-07-2021 | 14:49

Minister Ollongren (BZK) wil zoveel mogelijk voorkomen dat meerderjarige inwonende kinderen op staat komen te staan na het overlijden van hun ouders. In een gedragscode wil zij met verhuurders afspraken maken over het zoeken naar een passende oplossing voor jongvolwassen wezen. Woningcorporaties krijgen op korte termijn met regelgeving de mogelijkheid om deze groep een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Dat schrijft de minister in een brief aan de Tweede Kamer die in de motie Koerhuis om maatregelen had gevraagd.

Meerderjarige kinderen die hun hurende ouders verliezen, komen in sommige gevallen in een lastige situatie omdat zij gelden als medebewoner en niet het huurcontract van hun ouders kunnen 'erven'. Dat kan alleen met toestemming van de verhuurder of na een uitspraak van de rechter. In de meeste gevallen moeten jongvolwassen wezen binnen twee maanden na het overlijden van hun ouders dan ook de woning verlaten. Naar schatting gaat het jaarlijks om enkele tientallen gevallen.

Met de aangekondigde wijziging van de regels wordt het mogelijk de jongvolwassen wezen voor hun ouderlijk huis een tijdelijk huurcontract aan te bieden. In een verdrietige periode hebben de kinderen dan meer tijd om met de verhuurder te kijken naar een geschikte oplossing, schrijft de minister. Dat kan huisvesting in de ouderlijke woning zijn of daarbuiten. Daarbij is een van de uitgangspunten dat de huurwoning betaalbaar blijft. De verhuurder kan waar nodig (tijdelijke) huurverlaging bieden. In een gedragscode wil de minister met verhuurders hierover nadere afspraken maken.

Bron:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2021/07/06/plan-om-huisuitzetting-meerderjarige-weeskinderen-te-voorkomen>



Positie van de echtgenoot en de medehuurder

Getrouwd/geregistreerd partner

Als een echtpaar een woning huurt, sluit meestal een van de echtgenoten de huurovereenkomst. Met echtgenoot wordt ook geregistreerd partner bedoeld. Volgens de wet is de andere echtgenoot medehuurder, zolang deze in de woning woont.

Dat geldt ook als het huwelijk is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst. Huurder en medehuurder zijn allebei aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst, zoals het betalen van de huurprijs, het verrichten van kleine herstellingen of het vergoeden van schade aan de woning.

Voortzetting door de echtgenoot

Als de huurder vertrekt, wordt de echtgenoot/medehuurder automatisch huurder. Deze regel is vooral van belang bij een scheiding, waarbij de huurder de huur opzegt en de woning verlaat. Bij echtscheiding of scheiding van tafel en bed kan men de rechter vragen wie van de echtgenoten huurder van de woonruimte blijft. Degene die de huurovereenkomst voortzet, is verplicht de verhuurder te informeren over deze gewijzigde situatie.

Andere samenlevingsvormen

Ongehuwd/ongeregistreerd samenwonenden hebben voor de wet grotendeels dezelfde rechten als personen die gehuwd/geregistreerd samenwonen. Zij kunnen aanspraak maken op het medehuurderschap.

Als de huurder en de eventuele medehuurder(s) de huurovereenkomst opzeggen, kunnen andere huisgenoten echter geen beroep doen op huurbescherming. De huurder en eventuele medehuurders kunnen samen met de huisgenoot wel een verzoek indienen bij de verhuurder om met het medehuurderschap akkoord te gaan. Zij moeten dan aangeven dat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Dat is dus niet het geval als de persoon die medehuurder wil worden een logé, onderhuurder of pensiegast is. Doorgaans wordt de verhouding tussen huurder(s) en inwonende kinderen niet gezien als een gezamenlijke huishouding, omdat de kinderen na verloop van tijd naar verwachting een eigen huishouding gaan voeren. Als het inwonende kind bij de huurder(s) inwoont om de huurder(s) te verzorgen, wordt soms wel aangenomen dat sprake is van een gezamenlijke huishouding.

Vordering van medehuurderschap

Als de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk akkoord gaat met het verzoek om de huisgenoot medehuurder te maken, kunnen de huurder, de huisgenoot en de eventuele medehuurders gezamenlijk bij de rechter vorderen om de huisgenoot medehuurder te maken. De rechter kan deze vordering om drie redenen afwijzen:

1. Als de duurzame gemeenschappelijke huishouding in de woonruimte nog geen twee jaar heeft geduurd;
2. Als men kennelijk van de regeling misbruik wil maken, door iemand heel snel de positie van (mede)huurder te geven;
3. Als de huisgenoot financieel onvoldoende waarborg biedt voor het behoorlijk nakomen van de huurovereenkomst.

Voortzetting door medehuurder

Medehuurders zijn net als echtgenoten aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit het huurcontract. Voor de medehuurder geldt dit echter alleen voor vorderingen vanaf het moment waarop hij medehuurder geworden is. De medehuurder die niet meer zijn vaste verblijf in de woning heeft, verliest zijn positie als medehuurder. Een medehuurder die geen echtgenoot van de huurder is, kan ook zelf het medehuurderschap opzeggen. Verbreekt de huurder de samenwoning, dan gelden dezelfde regels als bij echtgenoten. De medehuurder wordt dan automatisch huurder. Dat geldt echter niet als voor het betrekken van de woning een huisvestingsvergunning nodig is. Als de verhuurder in zo'n geval de huurovereenkomst niet met de medehuurder wil voortzetten, moet de medehuurder binnen twee maanden bij de rechter vorderen hem definitief als huurder aan te wijzen. De rechter wijst deze vordering toe als de medehuurder kan aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. Voor deze categorie medehuurders geldt geen meldingsplicht. De verhuurder is immers van het medehuurderschap op de hoogte.

Voortzetting door medehuurlers na overlijden van de huurder

Als de huurder overlijdt, wordt de medehuurler automatisch huurder. Dit geldt zowel voor de achterblijvende echtgenoot als voor de medehuurler in een andere samenlevingsvorm. De nieuwe huurder kan de eerste zes maanden de huur wel eerder opzeggen, ook als het gaat om een huurcontract dat voor een vastgestelde tijd is afgesloten. Op zijn vroegst kan de nieuwe huurder met ingang van de eerste dag van de tweede maand na overlijden opzeggen. Dus bijvoorbeeld met ingang van 1 juni als op 15 april is opgezegd. De huur moet per aangetekende brief of door een deurwaarder worden opgezegd. De medehuurler die de huurovereenkomst voortzet, is verplicht dat mee te delen aan de verhuurder.

Voortzetting door niet-medehuurlers na overlijden van de huurder

Bij overlijden van de huurder bestaat er ook een regeling voor personen die met de huurder hebben samengewoond, maar geen medehuurler zijn (bijvoorbeeld een samenwonende partner of een inwonend kind die niet door de verhuurder of rechter als medehuurler zijn aangewezen). Deze bewoners kunnen tot zes maanden na het overlijden van de huurder een verzoek indienen bij de rechter om hen als huurder van de woonruimte aan te wijzen.

De rechter kan dit verzoek op drie gronden afwijzen:

1. Als de eiser niet aannemelijk kan maken dat hij zijn hoofdverblijf in de woonruimte heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had;
2. Als de eiser financieel onvoldoende waarborg biedt voor het behoorlijk nakomen van de huurovereenkomst;
3. Als de eiser niet kan aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. De persoon die de huurovereenkomst voortzet, is verplicht dat mee te delen aan de verhuurder. Blijkt achteraf dat iemand ten onrechte de huurovereenkomst heeft voortgezet, dan blijft hij over deze periode tegenover de verhuurder aansprakelijk voor het nakomen van de huurovereenkomst, alsof hij huurder was geweest.

Beëindiging bij overlijden van alleenstaande huurder

Zijn er geen bewoners die na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzetten, dan eindigt deze automatisch op de laatste dag van de tweede maand na overlijden (bijvoorbeeld op 30 juni bij overlijden op 15 april). De erfgenamen kunnen de huurovereenkomst echter ook laten eindigen op het einde van de eerste maand na overlijden. De huurovereenkomst eindigt dan op 31 mei, als de huurder op 15 april is overleden.

Bron:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/huurbescherming-en-huurcontracten/positie-van-de-echtgenoot-en-medehuurler>

Vergaderjaar 2020–2021

35 570 VII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2021

Nr. 42

MOTIE VAN HET LID KOERHUIS

Voorgesteld tijdens het Wetgevingsoverleg van 9 november 2020

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er in Nederland weeskinderen door corporaties hun huis uit worden gezet;

overwegende dat weeskinderen extra kwetsbaar zijn;

overwegende dat corporaties niet altijd de menselijke maat toepassen;

verzoekt de regering, een commissie op te starten die deze problematiek in kaart brengt, waarbij duidelijk wordt welke corporaties wel en welke corporaties niet de menselijke maat toepassen (en waarom niet), en die met oplossingen komt, waarbij het uitgangspunt is dat kinderen worden ondersteund om hun leven weer op te pakken,

en gaat over tot de orde van de dag.

Koerhuis

Vergaderjaar 2020–2021

27 926

Huurbeleid

Nr. 341

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juli 2021

Wanneer een kind zijn ouders verliest, is dat uiterst verdrietig. Kinderen lopen op zo'n moment tegen allerlei ingewikkeldheden aan, zoals rond financiën, studie en huisvesting. Specifiek wanneer het gaat om huisvesting, hebben diverse mediaberichten de afgelopen tijd de aandacht getrokken. Deze berichten gingen over situaties waarin jongvolwassenen hun ouderlijke sociale huurwoning moesten verlaten na het overlijden van hun ouder(s). Uw Kamer heeft mij via de motie van het lid Koerhuis (Kamerstuk 35 570 VII, nr. 42) verzocht deze problematiek in kaart te brengen en met oplossingen te komen. De afgelopen maanden heb ik met professionals en experts gesproken om uitvoering te geven aan deze motie en tot een gedegen oplossing te komen. In deze brief breng ik uw Kamer op de hoogte van de aanpak die ik wil volgen om meerderjarige weeskinderen betere ondersteuning te bieden.

De aanpak die ik wil volgen bestaat eruit dat ik met verhuurders en experts een gedragscode wil uitwerken om te zorgen dat meerderjarige weeskinderen een passende oplossing geboden kan worden en het voor verhuurders duidelijk is wat zij hierin kunnen en moeten. Daarnaast wil ik de ruimte voor woningcorporaties verruimen om meerderjarige weeskinderen meer tijd te gunnen voor keuzes over hun vervolgstappen. Dat wil ik doen door corporatie de mogelijkheid te bieden om meerderjarige weeskinderen tijdelijke huurcontracten toe te kennen als dat bijdraagt aan het vinden van een passende oplossing. Daarnaast wil ik de komende periode bezien of er andere wettelijke mogelijkheden zijn om de positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen.

Aard en omvang van problematiek

De problematiek met meerderjarige weeskinderen heeft vooral te maken met de huurregelgeving. Meerderjarige kinderen die bij hun ouders inwonen gelden wettelijk gezien in de regel als medebewoner. Dit

betekent dat ze niet ingeschreven staan als medehuurder op het huurcontract. Een bewoner kan medehuurder zijn of worden als er onder andere sprake is van een duurzaam gezamenlijk huishouden. Bij inwonende meerderjarige kinderen wordt dit doorgaans niet verondersteld, omdat deze kinderen op een goed moment op zichzelf gaan wonen. Inwonende meerderjarige kinderen zijn dan ook veelal medebewoner: iemand die de woning weliswaar als hoofdverblijf heeft, maar die niet op het huurcontract staat. Voor meerderjarige kinderen die wees worden betekent dit dat zij het huurcontract van hun overleden ouder dus niet «erven». Voor hen geldt dat zij na het overlijden van hun ouder(s) in principe een periode van twee maanden hebben om zich ofwel alsnog als huurder te laten registreren¹ dan wel een andere woning te zoeken.² Dit kan leiden tot onwenselijke situaties waarin iemand de ouderlijke woning op korte termijn tegen zijn of haar zin moet verlaten.

Het is niet gemakkelijk harde cijfers te vinden over de vraag hoe vaak deze problematiek zich voordoet. Niet alle individuele situaties zijn immers in cijfers te vatten. Dat beeld komt ook duidelijk naar voren tijdens de gesprekken met experts. De cijfers van het Centraal Bureau van de Statistiek (hierna: CBS) geven echter wel enigszins een beeld van de omvang van de problematiek. Uit cijfers van het CBS (zie tabel 1 hieronder) blijkt dat in Nederland jaarlijks gemiddeld³ 205 jongvolwassenen tussen de 16 en 30 jaar oud wees worden doordat zij beide ouders verliezen. Gemiddeld wonen 82 van hen bij hun ouder(s) in een sociale huurwoning op het moment dat zijn of haar ouder(s) overlijden. Van deze 82 jongvolwassenen verhuizen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 40 binnen zes maanden naar een andere woning.

Tabel 1: Aantal personen dat vol wees geworden is in 2017 en 2019, naar diverse kenmerken en woning (bron: CBS)

Jaar	Type Eigendom	Totaal	Verhuisd binnen 6 maanden					
			Ja			Nee		
			Leeftijdsgroep	16 t/m 20	21 t/m 30	Totaal	16 t/m 20	21 t/m 30
2017	Woningcorporatie	73		13	29	42	8	23
	Overige verhuur	14		0	5	5	0	5
	Anders	104		6	19	27	18	59
	Totaal	191		21	53	74	26	91
2019	Woningcorporatie	82		9	25	34	8	40
	Overige verhuur	14		2	7	9	0	5
	Anders	105		5	27	32	17	56
	Totaal	201		16	59	75	25	101

In tabel 2 is te zien dat ongeveer de helft van de jongvolwassen wezen in ouderlijke sociale huurwoningen die binnen zes maanden verhuist, naar een andere sociale huurwoning verhuist. De andere helft verhuist naar een ander soort woning, zoals een particuliere huurwoning of koopwoning.

¹ Wettelijk gezien heeft een medebewoner zes maanden de tijd om de ouderlijke huurwoning te verlaten als zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder voert. Wat daaronder wordt verstaan, bepaalt een rechter van geval tot geval. Voortzetting van het huurcontract kan alleen op vordering van een rechter, of als een verhuurder daarmee instemt.

² Zie artikel 7:268 Burgerlijk Wetboek.

³ De in de tekst gepresenteerde cijfers zijn gemiddelden op basis van CBS cijfers over 2013 t/m 2019. In zowel tabel 1 als tabel 2 zijn enkel het aantal personen dat vol wees is geworden in 2017 en 2019 weergegeven. De cijfers uit 2013 en 2015 zijn van dezelfde orde van grootte.

Tabel 2: Aantal personen dat vol wees geworden is in 2017 en 2019, naar type eigendom voor en na het wees worden (bron: CBS)

		Verhuisd binnen 6 maanden				
		Ja			Nee	
JJJJ	Type Eigendom 1-1-JJJJ	Type Eigendom Na Verhuizing	Corporatie	Overige verhuur	Anders	Totaal
2017	Corporatie		16	9	17	42
	Overige verhuur		2	0	3	5
	Anders		5	8	14	27
						77
2019	Corporatie		21	5	8	34
	Overige verhuur		1	3	5	9
	Anders		6	8	18	32
						73

Voorgestelde aanpak

Een jongvolwassene wiens ouder(s) overlijdt krijgt met veel ingewikkeldheden te maken. Ik vind het belangrijk dat er in deze verdrietige situaties ruimte is voor maatwerk en de menselijke maat. Ik herken dat de huidige regels het risico met zich meedragen dat er ongewenste situaties ontstaan. Om dat te voorkomen wil ik zorgen dat verhuurders in alle gevallen maatwerk kunnen bieden om met de meerderjarige wees tot een passende oplossing te komen. Ik wil daarvoor een gedragscode met de sector en experts opstellen en wettelijke mogelijkheden verruimen waardoor meerderjarige wezen en verhuurders ook de tijd en ruimte hebben om een passende oplossing te vinden. Op beide aspecten ga ik hieronder nader in.

Gedragscode

Ik vind het belangrijk dat er maatwerk geleverd wordt in het geval dat een jongvolwassene wees wordt en hij/zij in een huurwoning woont die door de overleden ouder werd gehuurd. Dat vraagt van verhuurders dat zij zich bewust zijn van hun mogelijkheden, en dat deze jongvolwassene adequaat ondersteund wordt. In de gedragscode wil ik gezamenlijk met verhuurders en met behulp van de betrokken experts gedragsregels vaststellen voor verhuurders in het geval een jongvolwassene wees wordt in een huurwoning. Die gedragscode wil ik met de woningcorporaties maken en ik wil bezien of ik hier ook andere verhuurders bij kan betrekken.

De gedragscode zal in ieder geval op een aantal basisprincipes gestoeld zijn. Zo is het uitgangspunt dat meerderjarige weeskinderen in deze situatie niet op straat komen te staan en dat er maatwerk geleverd wordt. Het doel is dat een meerderjarige wees op een zorgvuldige wijze geholpen wordt om verder te kunnen gaan met zijn of haar leven in een woning die past bij zijn of haar situatie. Dat kan de ouderlijke woning zijn, maar ook een andere woning als die meer passend is. Gezamenlijk met verhuurders en experts wil ik ten behoeve van de gedragscode verkennen hoe in verschillende situaties waarin meerderjarige weeskinderen zich bevinden een passende oplossing gevonden kan worden. Onderdeel hiervan is dat het van belang is dat de huur van de ouderlijke huurwoning voor de wees betaalbaar blijft. Zo kunnen verhuurders waar nodig (tijdelijke) huurverlaging bieden wanneer de huur van de ouderlijke huurwoning te hoog blijkt. Daarnaast is het van belang dat rekening wordt gehouden met het feit dat woningcorporaties gebonden zijn aan regels wat betreft woningtoewijzing. De gedragscode zal oplossingen schetsen voor corporaties en waar relevant andere verhuurders om hier op een goede manier mee om te gaan. Tot slot wil ik in de gedragscode vastleggen hoe verhuurders zich kunnen inspannen om een meerderjarige wees te helpen om waar nodig bredere ondersteunende hulp te organiseren, bijvoorbeeld van de gemeente of maatschappelijke instellingen. De komende maanden zal ik

gebruiken om met betrokkenen tot een gedragscode te komen. Ik streef ernaar de gedragscode in het najaar te kunnen vaststellen.

Wettelijke verruimingen

Zoals beschreven zijn meerderjarige weeskinderen wettelijk gezien vaak geen medehuurder maar medebewoner, waardoor het huurcontract bij het overlijden van de ouder(s) van rechtswege eindigt twee maanden na het overlijden van de huurder. Een medebewoner kan de huur alleen voortzetten indien de verhuurder daarmee instemt of als de rechter dit op vordering van de medebewoner heeft bepaald. De rechter kan dat alleen doen als de medebewoner aantoont een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder te hebben gevoerd. Bij inwonende meerderjarige kinderen wordt dat zoals eerder beschreven vaak niet verondersteld. Uit gesprekken met experts is gebleken dat de termijn om de ouderlijke woning over te nemen of te verlaten in sommige gevallen als knellend wordt beschouwd. In deze lastige periode in het leven van een jongvolwassene, kan het moeilijk zijn om ook keuzes te maken over de eigen woonbehoefte en het al dan niet verlaten van de ouderlijke woning.

Om hier een oplossing voor te bieden wil ik woningcorporaties de mogelijkheid geven om meerjarige weeskinderen langer in de ouderlijke woning te laten blijven met behulp van een tijdelijk huurcontract. Zo kan de termijn verruimd worden dat iemand in de ouderlijke woning kan blijven terwijl een passende oplossing gezocht wordt. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015 aan te passen voor deze specifieke groep. Dit wil ik op korte termijn doen. Door middel van de gedragscode kan worden vastgesteld op welke wijze corporaties deze verruiming op een goede manier kunnen benutten. Daarnaast wil ik de komende tijd bezien of er andere wettelijke mogelijkheden zijn om de positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen.

Tot slot

Met de hierboven beschreven aanpak wil ik zorgen dat jongvolwassenen die hun ouder(s) verliezen in deze verdrietige situatie niet op straat komen te staan en beter de mogelijkheid hebben om keuzes te maken over de volgende stappen in hun leven en om aan rouwverwerking toe te komen. Ik vertrouw erop dat bovenstaande oplossingen met alle betrokkenen op zo een kort mogelijke termijn uitgewerkt worden, waardoor jongvolwassenen wezen de maatwerkoplossing geboden krijgen die zij verdienen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren



Help nabestaanden met vragen door apart loket

Opinie

Gemeenten moeten een **nabestaandenloket** krijgen. Na de dood van een partner zijn er vragen waarop de nabestaande geen antwoord heeft, stellen gemeenteraadsleden Max de Groot en Mohammed Mohandis.

Max de Groot en Mohammed Mohandis 28-10-20, 08:53



Als je als oudere je partner verliest, kom je ineens voor allerlei vragen te staan. Hoe gaat het met lopende verzekeringen, hoe kom ik bij bankrekeningen, hoe zeg ik verplichtingen op? Kan ik in mijn huurwoning blijven wonen?

Als je alleen bent en geen kinderen hebt, wie kan dan helpen met dergelijke vragen? Zelfs als de overgebleven partner wel kinderen heeft, wil dat niet zeggen dat die alle vragen kunnen beantwoorden. Ik herinner mij nog goed dat toen mijn vader (van Max de Groot, red.) overleed, mijn moeder tal van vragen had, waar ik ook het antwoord niet op wist. Mijn moeder zou het zeker op prijs hebben gesteld als zij een condoleancebrief van haar gemeente had gekregen met een verwijzing naar personen en organisaties om vragen voor te leggen die verband hielden met zijn overlijden.

**Zelfs als de partner kinderen heeft, wil dat niet zeggen
dat zij de vragen kunnen beantwoorden**

Ook in gesprekken met oudere mensen van wie de partner was overleden, bleek mij steeds dat een condoleancebrief met een verwijzing als een heel goed idee werd gezien. De begrafenisondernemer verstrekt bij het overlijden vrijwel altijd informatie op een aantal gebieden, met name welke zaken een gemeente automatisch gaat regelen. Maar vaak blijkt dit niet voldoende en blijft de overgebleven partner daarom met tal van vragen zitten.

Als je dan niemand in je directe omgeving hebt en ook niet handig je weg op het internet weet te vinden, voedt dat het gevoel van eenzaamheid. Gemeenten zouden hier een actieve rol in moeten vervullen. Dit is niet alleen prettig voor de persoon in kwestie die inhoudelijk voorzien wordt van de juiste informatie, maar de overheid laat ook zien dat zij een helpende hand biedt in een tijd waar iemand al snel het gevoel krijgt er alleen voor te staan.

Dit is naar onze mening extra urgent nu relatief meer ouderen aan corona zijn overleden en dit onderwerp daardoor extra aandacht verdient. Waar het om gaat is dat degene wiens partner is overleden het gevoel krijgt dat er mensen zijn die jouw vragen kunnen beantwoorden of je naar iemand kunnen verwijzen.

Er is momenteel wel een experiment gaande, maar dat is nog veel te beperkt. Het zou goed zijn als Gouda hierin echt het voortouw neemt en misschien naast het versturen van een condoleancebrief een nabestaandenloket opent. In de hoop dat andere gemeenten in Nederland volgen. Ten aanzien van de brief kunnen de kosten geen reden zijn om het niet te doen, het biedt mensen een helpende hand in een van de moeilijkste perioden van hun leven.

Max de Groot is raadslid voor PvdA in gemeenteraad van Gouda.

Mohammed Mohandis is fractie-voorzitter voor de PvdA in gemeenteraad van Gouda.

Bron: <https://www.ad.nl/opinie/help-nabestaanden-met-vragen-door-apart-loket~a3fac21c/>



Al 60 à 70 huisuitzettingen voorkomen in gemeente Woensdrecht: 'Snel ingrijpen scheelt ellende'

HOOGERHEIDE - Vroegtijdig financiële problemen signaleren en schuldhulp bieden heeft de voorbije zes jaar in de gemeente Woensdrecht 60 à 70 huisuitzettingen voorkomen. Dat zegt wethouder Lars van der Beek, die een soortgelijke aanpak nu terugziet in Bergen op Zoom, Steenbergen en de rest van Nederland.

Peter de Brie 02-03-21, 10:00 Bron: BN DeStem



▲ Door in een vroeg stadium financiële problemen bij gezinnen te signaleren en hulp te bieden, heeft de gemeente Woensdrecht sinds 2015 ruim zestig huisuitzettingen weten te voorkomen, schat wethouder Lars van der Beek in. © Getty Images/Stockphoto

"Sinds 2015 pakken wij schuldenproblemen al zo veel mogelijk aan de voorkant aan. Zodra we signalen krijgen dat een gezin het lastig heeft, kijken we hoe we kunnen helpen zodat de situatie niet uit de hand loopt. Dat voorkomt zware schulden en scheelt veel ellende en stress in gezinnen", aldus Van der Beek.

Nuttige seintjes uit armoedepact

Zo werd er een 'armoedepact' gesloten met zo'n zestig organisaties en verenigingen. Die geven een seintje als iemand zijn huur of energierekening niet kon betalen, of kinderen niet meer naar hun sportclub komen. "Door mensen bij dreigende schulden snel te helpen, voorkom je dat er later geen redden meer aan is en iemand zijn huis uit wordt gezet."

Door mensen bij dreigende schulden snel te helpen,
voorkom je dat er later geen redden meer aan is en iemand zijn huis uit wordt gezet
Lars van der Beek, wethouder gemeente Woensdrecht

Volgens Van der Beek is dat al tientallen keren voorkomen. In 2019 telde Woensdrecht slechts één huisuitzetting. "Maar dat was iemand die zijn inkomensverklaring had vervalst en nooit huur betaalde." In 2020 viel er geen enkele uitzetting te noteren vanwege een huurachterstand.

Ook Bergen op Zoom en Steenbergen alert

Sinds 1 januari 2021 is het vroeg signaleren van schulden een officiële taak van gemeenten en de uitwisseling van gegevens met woningstichtingen, zorgverzekeraars en nutsbedrijven bij wet geregeld. "Wij zetten zo al jaren in op preventie en dat werkt. Het gaat nu hard met zulke initiatieven. Ook Steenbergen zit al op die lijn en Bergen op Zoom kiest er ook voor."

Van der Beek verwijst daarmee naar een hulpfonds dat zijn Bergse collega Mignon van der Zwan presenteerde, naar een voorbeeld uit Den Bosch. Ook daarbij is de hoop dat woningcorporaties en maatschappelijk werk aanhaken. "Als een probleem escaleert, kost het uiteindelijk meer tijd en geld om het op te lossen", gaf Van der Zwan aan.

Huisuitzetting kan 100.000 euro kosten

Van der Beek beaamt dat. "De kosten van een huisuitzetting kunnen oplopen tot wel 100.000 euro. Tijdig ingrijpen loont dus en bespaart de gemeenschap geld." Hij geeft aan dat gemeenten van uit het hele land naar de Woensdrechtse schuldhulpaanpak informeren.

Waren vroeger mensen in de bijstand een logische doelgroep, nu zijn er ook mensen die vanwege de coronacrisis in de problemen komen. "Sommigen trekken zelf aan de bel. Dan kijken we naar het hele financiële plaatje en maken met programma's als Grip op Geld iemands budget weer op orde."

Bron:

<https://www.ad.nl/bergen-op-zoom/al-60-a-70-huisuitzettingen-voorkomen-in-gemeente-woensdrecht-snel-ingrijpen-scheelt-ellende~a9740d9d/>



Protest tegen optreden contra oud-studenten

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

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

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

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

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

Specifieke doelgroep

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

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

Wet

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

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

† (geschiedenis)

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

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

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



Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming

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

Dré Hopmans 15-02-20, 12:00



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

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

Exit

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

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

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

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

& <https://www.ad.nl/utrecht/nieuwe-regels-op-je-32ste-moet-je-echt-je-studentenwoning-uit-br~ad1646cd/>



Tubantia

Heeft Almelo teveel sociale huurwoningen?

ALMELO - Er wordt onderzocht of het aantal sociale huurwoningen in Almelo niet te groot is. Daarbij wordt tevens bekeken of er een verband bestaat tussen het aantal en het veelvuldige beroep dat inwoners doen op gemeentelijke sociale voorzieningen.

Henk Bouwhuis 28-06-19, 06:33



▲ Sociale huurwoningen in de Gerard Doustraat © Lennéke Langmont Fotografie

Het miljoenentekort waar Almelo mee worstelt - doordat kosten van jeugdzorg en Wet Maatschappelijk Ondersteuning (WMO) de pan uitrijzen - hing als een schaduw boven het ruim tien uur durende debat over de meerjarenbegroting (2020 - 2023). De gemeente moet op korte termijn **12 miljoen bezuinigen. Hoe?** Dat stond donderdag niet op de agenda. Na de zomervakantie gaat de raad zich over ingrijpende maatregelen buigen.

Niettemin passeerde een breed scala aan onderwerpen de revue. Zoals het opmerkelijke besluit onderzoek te doen naar het aantal sociale huurwoningen in de stad. In dat verband wezen raadsleden **op een aanzuigende werking op mensen met een krappe beurs**. "Vanuit buurgemeenten worden ze doorverwezen naar sociale woningen die in Almelo aanwezig zijn", voerde CDA-voorman Marcel Zielman aan. Een motie waarin gevraagd werd om een onderzoek, werd ingediend door de hele coalitie (CDA, VVD, LAS, ChristenUnie) en Democraten.Nu. **"Als blijkt dat er sprake is van een te ruime voorraad sociale sociale woningen, dan moet de disbalans worden hersteld"**, benadrukte Zielman.

Verband

In de motie wordt het college tevens verzocht te **inventariseren of er een 'causaal verband' is tussen het aantal goedkope huurwoningen en het beroep dat wordt gedaan op sociale voorzieningen**. Verantwoordelijk wethouder Jan Martin van Rees (LAS) omarmde het onderzoek. Met de uitkomst wil hij straks met de woningbouwcorporaties om tafel. "Om te praten over de kwalitatieve invulling van de woningvoorraad. Dat sluit aan bij de nieuwe woonvisie die we gaan opstellen."

Jeroen Wiertz (D66) vroeg aandacht voor de gemeentelijke lasten van eenpersoons huishoudens. "Die zijn relatief hoog. Bovendien stijgen ze meer dan de inflatie. Daar moet een einde aan komen." Wethouder financiën Alex Langius (CU) antwoordde dat er met de onroerende zaakbelasting (ozb) geen onderscheid kan worden gemaakt. "Als we eenpersoonshuishoudens minder laten betalen, zal dat door meerpersoonshuishoudens opgebracht moeten maken. We gaan de sommetjes maken."

Windmolens

Als het gaat om duurzaamheid, vroeg de VVD aandacht voor plaatsing van windmolens op XL-businesspark. Er wordt gewerkt aan een kaart met mogelijkheden op Almelo's grondgebied, gaf wethouder Eugène van Mierlo (CDA) aan. "Als daarover straks duidelijkheid is, gaan we initiatiefnemers uitdagen. De handrem is er af", sprak de wethouder. VVD-leider Jemy Pauwels wilde weten of Almelo gaat inspringen op de plannen om windmolens langs de A35 te plaatsen. Wethouder Van Mierlo: "We zijn daarover in overleg met Rijkswaterstaat en gemeente Wierden." Wethouder Van Mierlo maakte tevens kenbaar dat Heylen-groep subsidie krijgt voor 20 hectare aan zonnepanelen op daken op XL Businesspark. En er komen 70 laadpalen voor elektrische auto's extra in de openbare ruimte van Almelo. "Ze worden geplaatst als inwoners er verzoek indienen."

Bron: <https://www.tubantia.nl/almelo/heeft-almelo-teveel-sociale-huurwoningen~ad6a8fa6/>



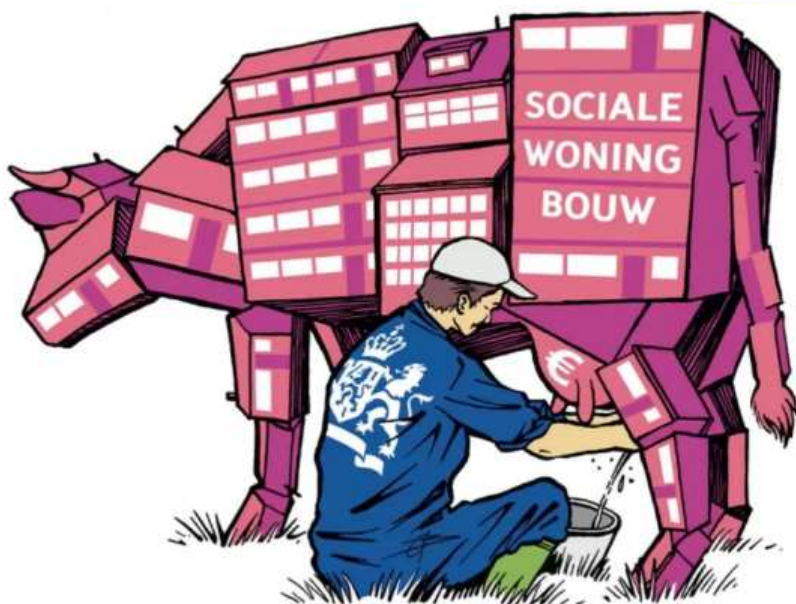
Tubantia

Op zoek naar een huurwoning moet je óók in Twente jaren wachten

Lezersbrieven - Ten onrechte wordt de indruk gewekt dat het in Twente niet zo moeilijk is om een huurwoning te vinden. Woningzoekenden staan soms jaren op wachtlijsten. Dat schrijft Audrey Blokhuis uit Enschede.

Raymond Korse 08-05-21, 18:55 Laatste update: 09-05-21, 07:05

PREMIUM



▲ Door het afroten van geld bij de woningcorporaties middels de verhuurderheffing, worden er minder huurwoningen gebouwd door corporaties. Nu is er schaarste. © Illustratie: Gezienus

“In het artikel over minder huurwoningen” (Tubantia, 29/4) wordt een verkeerd beeld geschetst wat betreft het beleid voor woningzoekenden van een huurwoning in Twente. Volgens WOON-directeur Olde Olthof is het niet zo erg in Twente. Zelf ben ik op zoek naar een huurwoning in Enschede. **Ik sta ingeschreven bij de drie woningcorporaties in Enschede.** De Woonplaats, Domijn en Ons Huis. In september dit jaar sta ik vijf jaar ingeschreven bij alledrie, en ik ben niet de enige. Ik ken mensen die al langer zoekende zijn, en ook nog geen stap verder zijn gekomen.

Simpel gezegd: je moet geluk hebben. Ik ben een van de vele mensen die nooit uitgeloot wordt en het erge vind ik dat je op deze manier geen stap vooruit komt. Het systeem van netjes op je beurt wachten, werkt totaal niet. Het blijft iedere keer een loting en ik heb geen geluk met lotingen. Ik ben nog nooit nummer één geweest als ik reageer op een woning. Nadat je namelijk reageert op een woning gaan ze alle belangstellenden in een hoge hoed doen en bepalen zo wie de eerste keuze heeft. Ik ben nog nooit als nummer één uit de hoed getrokken. Voor hetzelfde geld kan ik aan de staatsloterij meedoen, als ik dan win, kan ik tenminste een huis kopen.

Een betaalbare huurwoning proberen te krijgen heeft op deze manier totaal geen zin. Meneer Olde Olthof raadt aan om als je na een tijd nog niet bent uitgeloot, eens met de woningcorporatie te gaan praten. Ik heb dit al verschillende keren geprobeerd met nul resultaat, er valt niet met een woningcorporatie te praten! Ze vinden dan al snel dat je een vervelende zeur bent.

Audrey Blokhuis, Enschede

Bron: <https://www.tubantia.nl/opinie/op-zoek-naar-een-huurwoning-moet-je-ook-in-twente-jaren-wachten~af23e19e/>



Huisuitzetting dreigt voor ernstig zieke Erik

ZWOLLE - Voor Erik Ekkelenkamp was 2010 een rampjaar. De Zwollenaar verloor zijn moeder en hij bleek kanker te hebben. Nu dreigt de ernstig zieke man uit huis te worden gezet.

Redactie 30-12-10, 07:00 Laatste update: 27-03-17, 11:53 Bron: destentor



▲ Erik Ekkelenkamp in zijn woonkamer in de Zwolse wijk Aa-landen. De 45-jerige heeft een rampjaar: echter de rug met het overlijden van zijn moeder en de diagnose kanker. Hij dreigt nu ook uit zijn huis te worden gezet. foto: Frans Paulman

Erik Ekkelenkamp (45) is ten einde raad. De Zwollenaar is doodziek - heeft lymfeklierkanker waarvoor hij geopereerd is - en tot overmaat van ramp verloor hij in oktober zijn moeder, bij wie hij inwoonde. Nu dreigt hij uit zijn huis gezet te worden: hij heeft een huurschuld omdat hij de penningen niet kan betalen van zijn uitkering. En werken kan hij vanwege zijn slechte gezondheid niet. "Het is een nachtmerrie waaruit ik wil ontwaken." Woningbouwstichting SWZ in Zwolle zegt samen met hulpverleners geen andere mogelijkheid meer te zien dan deze drastische maatregel.

Sinds 1976 woont Erik in het huurhuis in de wijk Aa-landen in Zwolle. Eerst samen met vader en moeder, sinds het overlijden van zijn vader in 1990 alleen met zijn moeder. "Maar zij overleed plotseling in oktober. Ik heb er nog zoveel verdriet van. Ik mis haar enorm", zegt hij. "Het huis stond op naam van haar; ik kan het nu eigenlijk niet betalen, maar heb geen plek waar ik anders naartoe kan. Maar de woningbouwstichting zegt hier niets mee te maken te hebben. Ze willen me uitzetten."

Reden is de huurschuld die Erik heeft opgebouwd. "Door mijn ziekte mag ik niet werken. Mijn uitkering is te laag, dus de schuld stapelt zich op." Hij wil het liefste in het huis blijven wonen, maar wil ook wel naar een andere woning. Door de kanker kan hij echter (nu) niet verhuizen, zegt hij. "Bovendien kan de woningbouwstichting mij pas in de zomer aan vervangende woonruimte helpen. Waar moet ik de tussentijd naartoe? Ik kan met mijn ziekte toch niet op straat leven?"

Hij benaderde al de wijkagent, zegt hij, en de dominee van zijn kerk. Maar ook die kunnen niets tot weining doen. "Ik heb het idee dat de woningbouwstichting mij koste wat kost wil wegwerken. Kunnen we nu niet in redelijkheid een oplossing vinden? Ik heb al zoveel verdriet, niet door mijn ziekte, maar door het verlies van mijn moeder."

Woningbouwstichting SWZ bevestigt dat Erik is verteld dat hij uit huis zal worden gezet. Een woordvoerder meldt bovendien dat er meerdere persoonlijke gesprekken zijn geweest, waarin mogelijke oplossingen de revue zijn gepasseerd. Zonder resultaat. De verhuurder zegt - kortom - geen andere mogelijkheid meer te zien. "Er is een hele groep mensen vanuit hulpverlening, maatschappelijk werk en gemeente met meneer in overleg geweest. Al een hele lange tijd. Hij weigert echter mee te werken. Dit is een weloverwogen beslissing."

Bron: <https://www.ad.nl/zwolle/huisuitzetting-dreigt-voor-ernstig-zieke-erik~afaac793/>



Weduwe voelt zich gegijzeld door regeltjes

Nog twee weken en dan staat Wil Sparrius met haar 12-jarige dochter en 18-jarige zoon op straat. Dit, omdat ze geen sociale huurwoning kan krijgen in haar eigen woonplaats. En er zijn volgens Sparrius en haar vriendin Herma Brinkman meerdere schrijnende gevallen in Hoevelaken. Daarom willen de vrouwen met zo veel mogelijk mensen in contact komen die in dezelfde situatie zitten.

Maranke Pater 27-10-15, 10:11 Laatste update: 04-03-16, 17:15



▲ Wil Sparrius (links) pakt met vriendin Herma Brinkman verhuisdozen in © Frans Kanters

Hij had nog zeven maanden te leven.
Zijn nieuwe levensverzekering keerde
niets uit
Wil Sparrius

Wie het huis van Wil Sparrius nadert, krijgt niet de indruk dat haar woning-nood hoog is: een luxe boerderij is het. Maar die is nu voor een groot deel gevuld met verhuisdozen. Sparrius moet haar huis verlaten, omdat het door de bank verkocht is.

Sparrius: "Mijn echtgenoot had een eigen bedrijf met 180 werknemers. Hij kreeg een conflict met zijn zakenpartner, waardoor het bedrijf failliet is gegaan. Tijdens de economische crisis hebben we ons huis te koop moeten zetten. Mijn man dacht door zijn levensverzekering af te kopen wat financiële ruimte te krijgen. Direct na het afkopen heeft hij een nieuwe afgesloten. Ineens ging het heel slecht met hem. Hij was ziek en onderzoek leerde dat het terminaal was. Hij had nog zeven maanden te leven. Zijn nieuwe levensverzekering keerde niets uit. Dat zou pas ná het eerste jaar van de verzekering gebeuren."

Sparrius klopte twee weken na zijn overlijden aan bij Woningstichting Nijkerk voor hulp. Op haar aanraden schreef ze zich er in voor een sociale huurwoning. Door het faillissement en de afwikkeling daarvan zit zij in het voortraject van de schuldsanering. "Een urgentieverklaring kreeg ik niet, omdat ik op dat moment nog een dak boven mijn hoofd had."

De verkoop van het huis door de bank viel ongelukkig samen met het sluiten van het loket voor urgentieverklaringen in verband met een wetswijziging. Pas in oktober kon een nieuwe urgentie aangevraagd worden. Deze werd afgewezen, omdat Sparrius volgens de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de nu ontstane situatie.

Een urgentieverklaring kreeg ik niet,
omdat ik op dat moment nog een dak boven mijn hoofd had
Wil Sparrius
Ik wil niet drie jaar bij vrienden of familie moeten wonen
Wil Sparrius

Eigen plekje

"Voor mijn gevoel word ik nu gegijzeld tussen de diverse regels. Ik dacht dat dit een land is waarin er voor elkaar wordt gezorgd en waar je altijd een dak boven je hoofd hebt. Ik heb zelf altijd hard gewerkt en volgens de regels geleefd. Ik wil mijn kinderen een eigen plekje kunnen geven en niet drie jaar bij vrienden of familie moeten wonen, tot ik hoog genoeg op de wachtlijst sta en een eigen woning krijg."

Volgens Brinkman en Sparrius kampen meer mensen met dit probleem. Brinkman heeft op Facebook een oproep gedaan aan alle Hoevelakers, zodat dorpelingen elkaar kunnen helpen op het gebied van huisvesting. Brinkman: "Ik kom graag in contact met mensen die woonruimte zoeken, maar ook met Hoevelakers die al in deze situatie hebben gezeten. En natuurlijk met mensen die woonruimte te huur hebben. Misschien kunnen we zelfs met een andere alleenstaande ouder iets huren. Wellicht kunnen we, als we het op deze manier aanpakken, sámen iets ondernemen om wat aan deze situatie te doen."

Bron: <https://www.ad.nl/amersfoort/weduwe-voelt-zich-gegjzeld-door-regeltjes~a4b154d1/>



Portaal zet inwonend 'kind' uit na overlijden ouder

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

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



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

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

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

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

Exemplarisch

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

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

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

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

Half jaar respijt

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

Volgens Gradisen van Portaal is Van der Linden er al in 2008 op gewezen dat hij geen

medehuurder kon worden. "Er is hem toen ook geadviseerd zich in te schrijven als woningzoekende. Volgens de rechter is moeder en kind geen duurzame, gemeenschappelijke huishouding. Die lijn houden we aan, omdat we het graag eerlijk willen houden."

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



Gezin uit huis gezet 'als dank' voor jaren mantelzorg

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

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

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

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

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



▲ Patrick Kilian in de woning © Marnix Schmidt

Beroerte

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

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

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

In de buurt

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

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

Urgentieverklaring

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

mogelijk maken, gaan in dit geval niet op.

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

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



Steun voor gezin dat uit huis moet

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

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

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

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

Dré Hopmans

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

Bijzondere gevallen

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

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

Huiverig

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

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

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



'Portaal heeft maling aan mantelzorgers'

Zes jaar geleden trok Herman van der Struif (50) bij zijn moeder in en zorgde al die jaren voor haar. Zij stierf vorig jaar. Nu moet Herman de huurwoning van zijn moeder van woningcorporatie Portaal uit.

Rachel van Kommer 22-04-17, 09:04 Laatste update: 24-04-17, 17:21



▲ Herman van der Struif, nu nog in de huurwoning van Portaal, waar hij tot haar dood met zijn moeder woonde. © Nico Bruns

Na zijn scheiding in 2011 trok Van der Struif bij zijn moeder in haar flatje aan de Van Randwijcklaan in en nam de zorg voor haar op zich. "Ik deed de boodschappen, kookte het eten en hielp haar met alles."

Vorig jaar overleed zijn moeder op 86-jarige leeftijd. Vlak daarna viel er een brief op de mat met het verzoek van Portaal aan Herman om de woning te verlaten. "Ik had er niet bij stilgestaan dat ik me moest aanmelden voor medehuurderschap. Ik stond bij de gemeente ingeschreven, betaalde mee aan de huur, maar ik sta niet op het huurcontract. Dan zeggen ze: wegwezen. Dat voelt als stank voor dank."

Woordvoerder Stefan Gradisen van de woningcorporatie noemt de situatie 'uiterst vervelend'. "Hij heeft ons niet gemeld dat hij bij zijn moeder woonde. Had hij dat wél gedaan, dan hadden wij hem gezegd: als je moeder komt te overlijden, maak je niet automatisch aanspraak op de woning."

Portaal kan volgens Gradisen geen uitzondering maken. "Er staan duizenden mensen op de wachtlijst. Het is niet zo dat wij bot zeggen: je moet eruit. We hebben meneer Van der Struif ruim de tijd gegeven om nieuwe woonruimte te zoeken."

Drie keer per jaar

Herman moet per 30 juni de woning verlaten. Gradisen zegt dat dergelijke situaties vaker voorkomen, ongeveer drie keer per jaar. Woningcorporatie de Alliantie kan erover meepraten. Petra van Schaik: "Wij hanteren, net als Portaal, de wet. Dat moet in onze ogen, want als we iemand voorrang geven die niet ingeschreven staat, is dat niet eerlijk naar andere woningzoekenden toe."

Om wél aanspraak te maken op medehuurderschap moet worden aangetoond dat er sprake is van een duurzame huishouding tussen ouder en kind. Herman: "Ik heb haar haar laatste jaren verzorgd. Daar heeft Portaal maling aan. Het heeft geen zin om tegen ze te vechten."

Mantelzorgvereniging Mezzo kent het probleem. "Het onderwerp Wonen staat bij ons in de top 3 van meest gestelde vragen. Een duurzaam ouder-kindhuishouding wordt niet snel aangenomen en het medehuurderschap dus ook. Bij verhuurders bestaat de angst voor misbruik; dat een kind zo 'makkelijk' aan een woning komt. Maar als mantelzorgers door deze regelgeving overwegen niet te gaan zorgen of na jaren zorg op straat staan, dan schieten we als maatschappij ons doel voorbij", aldus Gerdien Buesink, Juridisch Adviseur bij Mezzo.

Bastiaan Perlo, woordvoerder van de Woningbond: "Gezien de ontwikkeling dat mantelzorg door de overheid wordt gestimuleerd, voorzie ik dat dit probleem vaker voor gaat komen. Vanuit zorginstanties en woningcorporaties moet daar actief over geïnformeerd worden."

De Utrechtse Patrick Kilian en zijn gezin maakten vorig jaar hetzelfde mee. Hij zorgde, ook zonder inschrijving bij de woningbouwvereniging, 20 jaar voor zijn vader in zijn ouderlijk huis. Uit coulance maakte Portaal voor hen toen een uitzondering: zij kregen een flat.

Bron: <https://www.ad.nl/amersfoort/portaal-heeft-maling-aan-mantelzorgers~a04fa531/>

16 juni 2019

SP wil "urgentieverklaring" voor woningzoekenden terug

Met een huisvestingsverordening wil de SP bereiken dat het weer mogelijk wordt dat woningzoekenden een urgentieverklaring krijgen zodat de wachttijd verkort wordt. Dat hoopt de SP te bereiken met een motie die 17 juni wordt ingediend.

Sinds een aantal jaren kunnen bewoners van Enschede die met spoed een sociale huurwoning nodig hebben geen urgentieverklaring meer krijgen. De gevolgen daarvan kunnen ernstig zijn. Kinderen worden een soort stadsnomaden en trekken met hun ouder(s) van woning naar woning om bij familie of vrienden te overnachten. Bewoners die wegens ziekte een andere woning nodig hebben komen op een wachtlijst. Voor mantelzorgers is het lastig ver van hun familielid te wonen voor wie zij zorgen.

Omdat Enschede voldoende sociale huurwoningen heeft vindt de SP dat schrijnende situaties voorkomen kunnen worden.

In tijden van schaarste van sociale huurwoningen ontstaan er wachttijden. Maar daarvan is geen sprake in Enschede. Toch moeten woningzoekenden vaak te lang wachten voordat zij een andere huurwoning krijgen aangeboden. Dit heeft negatieve effecten op vooral kinderen die geen vaste plek hebben om te wonen. Laat staan een eigen bed! Woningzoekende worden op deze manier ook makkelijk in de armen gedreven van "huisjesmelkers" die misbruik maken van de situatie door veel te hoge huurprijzen te vragen. Met de kans dat er schulden ontstaan of dat ze hoger worden. Ook woningzoekenden die vanwege ziekte een andere woning nodig hebben moeten wachten tot ze ingeloot worden. Want zo werkt de toewijzing van sociale huurwoningen in Enschede.

De SP vindt dat in een aantal situaties woningzoekenden recht moeten hebben op een urgentieverklaring. Dat zijn bewoners die hun woning vanwege relatieproblemen moeten verlaten, of die vanwege een fysieke beperking niet langer in hun woning kunnen wonen. Ook woningzoekenden die mantelzorg verlenen of krijgen en die een economische of maatschappelijke binding hebben met Enschede moeten voorrang kunnen krijgen.

Met de door de SP voorgestelde huisvestingsverordening kan veel leed voorkomen worden.

Annelies Futselaar
Fractievoorzitter SP Enschede

Bron: <https://enschede.sp.nl/nieuws/2019/06/sp-wil-urgentieverklaring-voor-woningzoekenden-terug>



Noodkreet Yesse (18) helpt: hij wordt niet dakloos

NIJMEGEN - Grote opluchting: Yesse de Boo wordt niet dakloos. Na het overlijden van zijn moeder kreeg de 18-jarige Nijmegenaar te horen dat hij de huurwoning in Nijmegen-Oost binnen een half jaar moest verlaten. Dankzij [een veel gedeelde emotionele noodkreet op Facebook](#) kwam Standvast Wonen vandaag alsnog in actie. Samen gaan ze op zoek naar een nieuwe woning.

Vincent Decates 17-07-18, 16:24 Laatste update: 17-07-18, 16:46 Bron: De Gelderlander



▲ Opluchting bij Yesse de Boo: zijn noodkreet heeft gewerkt, hij komt niet op straat te staan. © Gerard Verschooten

Dat is de uitkomst van een gesprek dat beide partijen dinsdag hebben gehad. In het gesprek is ook afgesproken dat Yesse het huis niet hoeft te verlaten, zolang er nog geen alternatieve woning gevonden is. "Officieel moet dat wel, omdat hij in zijn eentje in een eengezinswoning woont, maar wij gaan hem natuurlijk niet zomaar op straat zetten", vertelt een woordvoerder van Standvast.

'Veel stress valt weg'

'Opgelucht', zo voelt de 18-jarige zich. "Er valt veel stress weg nu ik weet dat ik niet dakloos word." Langere tijd leek daar wel op. Toen zijn moeder die hem en zijn 16-jarige broertje Niek alleen opvoedde - afgelopen april op 53-jarige leeftijd overleed ze aan darmkanker - kreeg Yesse namelijk te horen dat hij nog maar een half jaar in zijn ouderlijk huis in Nijmegen-Oost mocht wonen.

"Ik heb bij Standvast nog wel gevraagd om een gesprek over de woning", vertelt hij. "Het enige dat ik toen kreeg was een e-mail met 'gecondoleerd' en een uitleg waarom ik het huis uit moet."

Geweldig. Het was zo'n opluchting om te voelen dat ik er niet alleen voor stond.
Yesse de Boo

Pleeggezin

Zijn broertje vond onderdak in een pleeggezin, zelf startte de Yesse een zoektocht naar een eigen kamer. Zonder succes. En dus plaatste hij, ten einde raad, het bericht waarin hij om hulp vraagt. Meer dan 6.000 keer is het bericht in één dag gedeeld. Ook de reacties stromen binnen. "Geweldig. Het was zo'n opluchting om te voelen dat ik er niet alleen voor stond."

Reden ook voor Standvast om in actie te komen. Waarom het zo lang duurde, weet de organisatie niet precies. Volgens een woordvoerder is er wel in een eerder stadium geprobeerd contact op te nemen met Yesse, maar zonder succes. "We betreuren dat het zo lang heeft geduurd. Maar het belangrijkste is nu dat we er voor zorgen dat hij gewoon een dak boven zijn hoofd heeft." Inmiddels heeft ook een sociaal werker hulp aangeboden aan Yesse. "Zij gaat mij helpen met alle zaken waar normaal je ouders bij helpen. Financiën en belangrijke inschrijvingen en zo."

Bron: <https://www.ad.nl/nijmegen/noodkreet-yesse-18-helpt-hij-wordt-niet-dakloos-br-br~a1890754/>



Tubantia

Eddy (23) uit Enschede wordt na het overlijden van zijn vader bijna uit huis gezet

ENSCHDEDE - Eddy (23) en zijn broertje moesten hun huis uit. Niet omdat ze iets verkeerd deden maar omdat hun vader overleed. "Ik kon wel op mijn eigen huis reageren als dat weer in de verhuur kwam, zeiden ze." Na tussenkomst van de krant is er ineens goed nieuws.

Lilian ten Donkelaar 16-01-20, 11:12 Laatste update: 16-01-20, 14:45



▲ Moeder Shirley Alves en zoon Eddy Alves Tip moesten uit hun huurhuis nadat Eddy's vader is overleden. Eddy is er opgegroeid en weet niet waar hij naartoe moet. Buurvrouwen Debbie (links) en Ria springen voor de jongen in de bres. © Frans Nikkels

Eddy Tip woonde twintig jaar met zijn twee zoons in een bescheiden huurhuisje in de Reggestraat. Een volksbuurtje, waar mensen nog naar elkaar omkijken, zegt buurvrouw Ria Lamberink. "We kenden Eddy allemaal. Hij bracht de jongens altijd naar school, hij was hun vader en hun moeder tegelijk."

Ze zit op de bank naast Eddy junior. Eddy Tip overleed in september aan kanker. "Hij heeft ons nooit verteld hoe erg het was", zegt zijn zoon, Eddy junior. "Bijna vier jaar geleden kreeg hij slokdarmkanker. Dat ging een tijdje goed maar het kwam terug en daarna is het heel snel gegaan. Hij kreeg zware medicijnen, kon niet meer autorijden en op een avond begon hij bloed over te geven. De spoedarts vroeg aan de telefoon: wat hebt u dan precies? Toen hij antwoord gaf, hoorde ik pas voor het eerst hoe erg het was. Botkanker, uitzaaiingen. Hij ging zo hard achteruit. We hebben hem tot het laatst zelf verzorgd."

Twee weken nadat zijn vader in september overleed, kreeg Eddy bericht van woningcorporatie De Woonplaats: ze moesten het huis uit. Eddy is student en het huis waar hij nu woont is zo'n 100 euro duurder dan waar hij formeel mag wonen. Zijn moeder mag het niet overnemen want ze was niet getrouwd met zijn vader.

[Dit is thuis, hier zijn mijn herinneringen en de herinneringen aan mijn vader.](#)
Eddy Tip

Brazilië

Vader Eddy Tip ontmoette Shirley een kwart eeuw geleden in Brazilië. Hij trouwde daar met haar en Eddy junior werd er geboren. Toen hij twee was, verhuisden ze naar de Reggestraat in Enschede. "Ik herinner me geen ander huis. Ik heb altijd hier gewoond, ik ben hier opgegroeid."

Na vier jaar gingen zijn ouders uit elkaar, maar zijn moeder was er elk weekend en ze gingen altijd met zijn allen op vakantie. Toen zijn vader steeds zieker werd, zegde ze haar woning in Rotterdam op en verhuisde ze naar Enschede om er te zijn voor hem en haar zoons. Kort voor het overlijden van Eddy senior vroegen ze de Braziliaanse huwelijksakte op, om die weer te laten omzetten in een huwelijk zodat de jongens en hun moeder in de woning aan de Reggestraat konden blijven. Maar toen het document enkele dagen later arriveerde, was Eddy senior al overleden. Het was te laat.

Dit is toch onmenselijk?

Sindsdien zitten de jongens in zak en as. Eddy junior zit in het examenjaar van de opleiding management aan het ROC van Twente, maar door het verlies van zijn vader en de zorgen kan hij zich niet concentreren. Van De Woonplaats krijgt hij alleen brieven met de dringende oproep zich in te schrijven als woningzoekende, want per 22 april moet hij zijn huis uit. Buurvrouwen Ria en Debby startten een petitie op Facebook om De Woonplaats tot andere gedachten te brengen. Ria

huilt. "Dit kan toch gewoon niet", zegt Debby Lamberink. "Dit is toch onmenselijk?" "Ik wil hier blijven", zegt Eddy. "Dit is thuis, hier zijn mijn herinneringen en de herinneringen aan mijn vader. Als ik nu op de bank naar het voetbal zit te kijken, in mijn eentje, dan denk ik aan hem. Dit is mijn huis."

Toch goed nieuws: corporatie maakt uitzondering

Twee uur na het gesprek meldt De Woonplaats zich met een reactie. Er is intern overlegd en de jongens krijgen goed nieuws: er wordt een uitzondering gemaakt. "Uit coulance", aldus een woordvoerder. De broers en hun moeder mogen in het huis blijven wonen, mits ze afdoende kunnen aantonen dat hun gezamenlijke inkomen voldoende is om de huur te betalen. "Wettelijk gezien komen ze niet in aanmerking, maar wij begrijpen hun situatie ook."

Is het niet opmerkelijk dat De Woonplaats die situatie pas begrijpt als de krant zich meldt? "Ik snap dat dat zo lijkt, maar daar kan ik geen antwoord op geven."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede-e-o/eddy-23-uit-enschede-wordt-na-het-overlijden-van-zijn-vader-bijna-uit-huis-gezet-br~a3c1eece/>

POINTER

5 maart 2020

Bewoner moet huis uit na overlijden moeder: "Straks sta ik op straat"

Dirk Keizer uit Amsterdam moet binnenkort het huis uit, omdat zijn moeder, die hoofdhuurder was van de sociale huurwoning, is overleden. De rechter oordeelde dat Keizer geen recht heeft om er te blijven wonen. Vandaag besloot hij in hoger beroep te gaan. We spreken hem voor ons onderzoek: Woonproblemen.

"Ik zorgde voor mijn moeder, ze was slecht ter been en had last van reuma. In 2018 is ze overleden", vertelt Dirk Keizer (58) uit Amsterdam. Sinds 2014 woonde hij bij haar, ze was de hoofdhuurder van de sociale huurwoning vlakbij de Wibautstraat in Amsterdam Oost. Nu ze is overleden, moet hij eruit zo oordeelde de kantonrechter. "Ik heb woningcorporatie Ymere gevraagd om het huurcontract op mijn naam te zetten, maar dat is geweigerd."

Woningnood

"Ik kan tot april op dit adres blijven, daarna sta ik dus op straat. Ik weet niet wat ik moet doen, zo gauw vind ik geen andere woonruimte", legt Keizer uit aan de telefoon. "Als ik reageer via woningnet, staat er: 'U bent nummer 92 of 102.' Dat schiet niet op."

Bestemming Boerhaave?

Wanneer je vader of moeder overlijdt, is het niet zo dat een sociale huurwoning automatisch doorgeschoven wordt naar de inwonende kinderen wanneer die geen medehuurder zijn. Een reden daarvoor is dat dit soort woningen niet zomaar onderling doorgegeven kunnen worden aan inwonende familieleden indien ze officieel geen huurder zijn. Maar sommige bewoners komen hierdoor in stressvolle situaties terecht, zo blijkt uit meerdere tips we binnenkregen bij De Monitor.

"Het vreet aan je", zegt Keizer over de benarde positie waarin hij nu verkeert. Keizer vertelt dat Ymere hem deze woning niet wil geven, omdat het appartement bedoeld is voor oudere mensen. "Ik kijk nu ook naar particuliere woningen, maar dan zit je al gauw rond de 1100 tot 1400 euro per maand. Dat kan ik niet betalen", aldus Keizer die nu leeft van een bijstandsuitkering en werkzaam is bij de gemeente in een re-integratietraject.

[Het is lastig om er tussen te komen. Anders vrees ik dat het Boerhaave \(passantenhotel voor dakloze Amsterdammers, red.\) wordt Dirk Keizer](#)

"Ik kijk ook naar anti-kraakwoningen. Maar het is lastig om er tussen te komen. Anders vrees ik dat het Boerhaave (passantenhotel voor dakloze Amsterdammers, red.) wordt."

Rechter: 'geen duurzaam huishouden'

Keizer besloot dan ook om de juridische strijd aan te gaan. Hij nam een sociaal advocaat in de arm en spande een rechtszaak tegen Ymere aan om in het huis van zijn moeder te blijven wonen. De kantonrechter gaf hem echter geen gelijk. Die oordeelde onder meer dat er onvoldoende sprake was van een 'duurzaam huishouden', met name vanwege financiële redenen. Een van de kenmerken van zo'n duurzaam huishouden is dat de financiën voor dat huishouden ook gedeeld worden. Maar Keizer had geen toegang tot de online bankgegevens van zijn moeder, zo is te lezen in het vonnis, kon ook geen bankschriften overleggen en had indertijd geen bankrekening. Keizer legt zich er niet bij neer. Hij gaf vandaag aan in hoger beroep te gaan tegen het vonnis.

Reactie Ymere

"Wij vinden dit een verdrietige situatie", laat een woordvoerder van Ymere schriftelijk weten. "Het tekort aan sociale huurwoningen in Amsterdam is groot, de rij met woningzoekenden lang. De wachtduur kan oplopen tot maar liefst 16 jaar. We doen er alles aan om die wachtduur te verkorten door nieuwbouw, maar ook door bijvoorbeeld de doorstroming te bevorderen."

Hij vervolgt: "De heer Keizer heeft vorig jaar Ymere gevraagd of hij na het overlijden van zijn moeder in haar aangepaste woning voor ouderen en mensen met een medische beperking kon blijven wonen. Ymere toetst dergelijke verzoeken altijd uiterst zorgvuldig en is zich bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarbij gaat het om de vraag of er sprake is van een gemeenschappelijke, duurzame, op de toekomst gerichte huishouding. In de situatie van meneer Keizer was dat volgens Ymere niet het geval. Daarom is het verzoek van meneer Keizer afgewezen. Hij voldoet, hoe verdrietig dat ook is, niet aan de voorwaarden. Als we hiervan zouden hebben afgeweken, zouden we al die andere woningzoekenden benadelen. En daarmee de wachtrij, tegen alle afspraken en regels in, hebben omzeild ten gunste van meneer Keizer."

"We hebben meneer Keizer eerder laten weten dat hij tot 1 april 2020 in de woning kan blijven om hem enkele maanden de gelegenheid te geven andere woonruimte te zoeken. De aangepaste

sociale huurwoning komt daarna weer beschikbaar aan een andere oudere huurder of een huurder met een medische beperking.”

Bron: <https://pointer.kro-ncrv.nl/bewoner-moet-huis-uit-na-overlijden-moeder-straks-sta-ik-op-sstraat>

POINTER

14 februari 2020

Kaylee moet na overlijden moeder woning uit: “Straks sta ik met mijn dochtertje op straat”

“Het maakt me emotioneel helemaal kapot”, zegt Kaylee (22). Ruim twintig jaar woonde ze met haar zus bij haar moeder in een sociale huurwoning in de Rotterdamse wijk Charlois. Afgelopen najaar overleed haar moeder. En nu moet Kaylee met haar dochter (2,5) de woning uit. “Als ik niet snel een woning vind, sta ik met mijn dochtertje op straat.”

Kaylee meldt zich bij de Monitor naar aanleiding van een oproep voor ons onderzoek naar betaalbare woningen in Rotterdam. Ze vertelt dat wooncorporatie Woonstad enkele dagen na het overlijden van haar moeder opbelde met de mededeling dat ze de huurwoning uit moest. Nu is ze naarstig op zoek naar een betaalbaar onderkomen.

Achter het net vissen

Maar ze vist telkens achter het net. “Elke dag kijk ik op Woonnet Rijnmond naar betaalbare woningen”, zegt Kaylee die van een bijstandsuitkering rondkomt. “Als ik iets betaalbaars zie, dat reageer ik direct, maar dan ben ik nog nummer 40 of 50. Bij particuliere huur lees ik vaak dat ze geen huurders willen met een uitkering.”

Ze is dan ook de wanhoop nabij. “Ik ben bang dat ik straks naar de daklozenopvang toe moet. Dat is niet iets wat ik mijn dochtertje wil meegeven.”

Kaylee moet op 30 april de woning waar ze met haar moeder en zus woonde, verlaten. Omdat ze geen hoofdhuurder is, heeft ze geen recht om hier te blijven wonen. Dus moet ze eruit. Het liefst wil ze bij haar zus in de buurt wonen maar zolang ze in de stad kan blijven, is ze tevreden. Dus zoekt ze naar woningen in heel Rotterdam.

Geen voorrang

Haar zus (24) heeft met de twee kinderen inmiddels wel een andere woning gevonden in Rotterdam. Ze viel in het zogeheten voorrangsprogramma [wens&wacht](#) van Woonnet Rijnmond, maar daar maakt Kaylee geen aanspraak op, omdat ze te jong is.

[Ik heb alleen mijn zus nog, geen andere familie waar ik bij terecht kan](#)
Kaylee

“Ik heb alleen mijn zus nog, geen andere familie waar ik bij terecht kan. Maar mijn zus heeft nu een heel klein appartement van 47 m2, daar kunnen we niet bij inwonen.”

De zorgen van Kaylee lijken niet ongegrond. “Dit is een typisch geval van een iemand die uit het systeem dreigt te worden geslingerd”, zegt Esmé Wiegman, directeur van Valente, een branchevereniging voor veilige opvang. “Het verschilt per gemeente en woningcorporatie hoe ze hiermee omgaan: volgen ze enkel de regels, of hebben ze oog voor maatwerk als dat nodig is?”

Forse toename daklozen

Er zijn meer mensen die tussen wal en schip vallen. Het aantal daklozen is in Nederland de afgelopen negen jaar verdubbeld, naar 39.300 mensen aldus het Centraal Bureau voor de Statistiek. Die forse toename komt volgens brancheorganisatie Valente onder andere door het gebrek aan (betaalbare) woningen.

Een opvallende groep is de economisch daklozen. “Dat zijn mensen met een inkomen en soms een baan, die door problemen of pech in het leven op straat belanden. Ze kunnen geen betaalbare woning vinden vanwege de hoge prijzen en de krapte op de woningmarkt. Zo belanden ze in de daklozenopvang of op de bank bij een familielid of kennis”, aldus Wiegman. “Deze groep is de laatste jaren flink toegenomen in de grote steden.”

Vanuit de gemeente Rotterdam komen signalen dat – net als in de rest van het land – het aantal dak- en thuislozen sterk is gestegen. In 2017 meldde zo’n 3.350 volwassenen en 1.000 jongeren zich bij de stedelijke loketten. Volgens het Leger des Heils zijn de opvanglocaties bomvol.

Oorzaken dakloosheid Rotterdam

Waarom worden mensen dakloos? Onderzoekers legden een aantal dakloze Rotterdammers de vraag voor. Bijna de helft (46 procent) gaf aan geen betaalbare (particuliere) woning te kunnen vinden. Twaalf procent kon geen woning vinden vanwege de lange wachtlijsten voor sociale huur of kon niet voldoen aan de eis van een vast inkomen. Ook het gebrek aan een netwerk (41 procent) en psychische klachten (twaalf procent) werden genoemd.

Terug naar Kaylee, hoe moet het nu verder met haar? We leggen Woonstad, de woningcorporatie waar haar moeder de woning huurde, het verhaal voor en vragen om een reactie.

"Volgens de wet is het zo dat als de hoofdverhuurder overlijdt, inwonenden het contract niet kunnen overnemen. Ook niet als het kinderen zijn", legt de woordvoerder van Woonstad uit. "Die krijgen bericht van ons dat ze een half jaar de tijd hebben om een nieuwe woning te zoeken. Maar we zetten nooit iemand zomaar op straat. Als je actief op zoek gaat naar een sociale huurwoning, dan bekijken wij of we een passende woning voor je hebben."

Wat dat laatste betreft, komt Woonstad binnen een dag met goed nieuws voor Kaylee: "We hebben zojuist contact gehad en haar verteld dat ze in aanmerking komt voor een woning in een project waarop ze heeft gereageerd. Volgende week is er een intake gesprek."

Kaylee is aangenaam verrast met goede nieuws, dat volgens haar ineens in een stroomversnelling is geraakt. "Dit had ik niet verwacht. De stress is verdwenen. Ik ben heel blij."

Bron: <https://pointer.kro-ncrv.nl/kaylee-moet-na-overlijden-moeder-woning-uit-straks-sta-ik-met-mijn-dochtertje-op-straat>



Pascalie (26) wordt huis uitgezet na overlijden van haar moeder: 'Ik verlies niet alleen m'n moeder, maar heel mijn omgeving'

De Utrechtse Pascalie Aabbad heeft een bewogen half jaar achter de rug. In februari verloor de 26-jarige mantelzorgster haar moeder aan kanker. Nu bestaat er een kans dat ze ook nog eens op straat komt te staan: Pascalie moet het huurhuis, waarin zij en haar moeder zeventien jaar lang samenwoonden, verplicht verlaten.

Emma Thies 4 aug. 2020

Eind 2018 worden Dicky Wildeman en haar dochter Pascalie Aabbad geconfronteerd met slecht nieuws: de kanker, die Dicky de voorgaande jaren wist te overwinnen, blijkt terug. Het is flink raak: de tumoren bevinden zich niet op één plek, maar zitten in Dicky's lever, heup en borst. Pascalie laat haar studie schieten en neemt de mantelzorg voor haar moeder volledig op zich.

"Toch bleef ze positief, ze zei altijd: het komt wel weer goed", vertelt de inmiddels 26-jarige Pascalie, vanuit het huis waarin zij en haar moeder de afgelopen 17 jaar met zijn tweeën doorbrachten. De jonge Utrechtse oogt positief - ze deelt haar moeders optimisme - maar kampt desondanks met flink wat onverwerkt verdriet. Want ondanks haar moeders optimisme, kwam het niet meer goed. De 55-jarige Dicky overlijdt op 9 februari van dit jaar aan kanker. Veel tijd om te rouwen is er niet, want vrijwel meteen hoort Pascalie dat ze haar ouderlijk huis moet verlaten.



▲ Pascalie Aabbad (26) moet binnenkort uit huis, omdat ze na de dood van haar moeder niet in hun huurwoning mag blijven wonen © Angeliek de Jonge

Soms was ze een hoopje mens. Toch bleef ze positief, ze zei altijd: we zien het wel
Pascalie Aabbad (26)

Buiten de boot

Omdat het huurhuis niet op de naam van Pascalie staat, betekent dit dat ze daar niet mag blijven wonen. "Dat dat een regel is, wisten we al. We probeerden er in 2018 al bij verhuurder Portaal voor te zorgen dat ik officieel medehuurder kon worden en het contract op mijn naam kon blijven staan - mocht mijn moeder komen te overlijden", legt Pascalie uit. "Dat werd afgekeurd."

In situaties waarin een ouder en een kind samenwonen in een huurhuis is het niet gebruikelijk dat het kind hier kan blijven wonen. Er is vaak sprake van een 'aflopende samenlevingssituatie' (een kind hoort nu eenmaal het huis uit te gaan). Daarnaast voorkomt dit ook dat één familie een huurwoning jarenlang in hun bezit kan houden. "Er zijn wel uitzonderingen voor mantelzorgers, maar ook daarin val ik buiten de boot", legt de Utrechtse uit.

Ik woon hier al 17 jaar. Ik verlies zo niet alleen m'n moeder,
maar ook heel mijn omgeving
Pascalie Aabbad (26)

'Heel mijn omgeving'

Hoewel Pascalie begrip heeft voor de regelgeving, heeft ze moeite met de manier waarop ze behandeld is door de woningbouwvereniging. "Empathie stond niet bepaald op nummer één. Ik kreeg meteen te horen dat er nu eenmaal mensen in de wachtrij staan voor onze woning", zegt de Utrechtse. Pas als ze een advocaat van het juridisch loket in de hand neemt worden er stappen ondernomen: ze krijgt een alternatieve woning aangeboden.

"Bij aankomst was de keuken opengebroken, een raam was kapot en overal zat schimmel. Ik schrok me rot. Er werd vrij beperkt iets gezegd over opknappen, maar in de vloeren en muren

moet ik een hoop geld steken. Het appartement was tevens in Lunetten, terwijl we hadden afgesproken dat er dicht bij huis gekeken werd." Een paar dagen later blijkt een ander appartement van Portaal, dichtbij Pascalle's huidige woning, te huur te staan. "Dat werd verloot, en ligt precies binnen hetzelfde segment. Maar dit is mij nooit aangeboden."



▲ De woning die Pascalle aangeboden kreeg in Lunetten. Volgens de woordvoerder van Portaal is dit niet de staat waarin het appartement wordt ingericht. ©ADL

Op 1 september moet Pascalle haar ouderlijk huis verlaten. De Facebookpost die ze plaatste over haar situatie zorgde voor veel reacties op sociale media. Het liefst hoopt ze dat er een uitzondering gemaakt kan worden - of ze tóch een vervangend appartementje in de buurt kan krijgen. "Ik woon hier al 17 jaar. Ik verlies zo niet alleen m'n moeder, maar ook heel mijn omgeving", benadrukt ze. "Ik ben klaar met al dit gedoe. Ik heb nog helemaal geen tijd gehad om de dood van mijn moeder te verwerken."

Reactie Portaal

Volgens Willem Lammerink, woordvoerder van Portaal mag er, wettelijk gezien, geen uitzondering gemaakt worden voor Pascalle. "We hebben heel veel sympathie voor haar situatie en leven mee", zegt Lammerink. "Ze wil het liefst daar blijven wonen, maar dat kan niet. Daarom hebben we georganiseerd dat ze een woning krijgt aangeboden - deze heeft ze kunnen bezichtigen vóórdat het onderhoudsbedrijf erin is geweest. Dit is natuurlijk niet hoe we de woning zullen opleveren." Volgens Lammerink doet Portaal zijn best om de situatie voor Pascalle op te lossen, dit met zoveel mogelijk maatwerk. "We hebben niet meer woningen dan we hebben, maar we zullen altijd zoveel mogelijk doen om onze verhuurders te helpen."

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/pascalle-26-wordt-huis-uitgezet-na-overlijden-van-haar-moeder-ik-verlies-niet-alleen-mn-moeder-maar-heel-mijn-omgeving~a232cdf5/>

Sammy-Jo (21) wordt huis uitgezet na overlijden vader

18 augustus 2020 11:08 Aangepast: 20 augustus 2020 16:29



De 21-jarige Sammy-Jo is in februari haar vader verloren aan longkanker. Alsof dat nog niet treurig genoeg is, heeft ze binnenkort ook geen onderdak meer. De woningcorporatie zet haar uit haar ouderlijk huis.

Sammy-Jo (21) staat al haar hele leven ingeschreven op het adres van haar vader. Toen hij ongeneeslijk ziek bleek te zijn, heeft ze een maatschappelijk werker ingeschakeld. Samen hebben ze contact opgenomen met woningcorporatie De Alliantie om te horen hoe het na zijn dood verder zou verlopen met het huis.

["Ik heb toen een paar keer gebeld met de woningcorporatie om te peilen of ik medehuurschap kon aanvragen", zegt Sammy-Jo tegen Editie NL.](#)

De woningcorporatie vertelde haar in eerste instantie dat ze een passende woning voor haar zouden zoeken. "Ik heb toen een mail gestuurd waarin ik zei dat ik in het huis van mijn vader wil blijven wonen. Ik heb hier heel veel herinneringen."

Omdat haar vader geen handtekening meer kon zetten, raadde de corporatie Sammy-Jo aan om een filmpje te maken waarin haar vader toestemming gaf om in het huis te blijven.

Onverwacht bezoek

Zo gezegd, zo gedaan. Sammy-Jo stuurde het filmpje op naar de woningcorporatie en hoorde vervolgens niets meer. Tot ze drie weken geleden plotseling een vrouw van de woningcorporatie op de stoep stond. "Ze zei: ik val maar gelijk met de deur in huis: je moet eruit."

"De corporatie beweert dat ze mijn bewijsstukken niet hebben ontvangen. De mail met het filmpje zou in hun spambox zijn beland. Toen ik wilde laten zien dat ik 'm wel heb gestuurd, zeiden ze dat het geen toegevoegde waarde meer had. Ik zou op straat komen te staan."

Wetgeving

Huurrechtadvocaat Elsje de Bie legt uit hoe het zit: "Als de huurder van een huis overlijdt, kan degene die met de huurder samenwoont binnen zes maanden na overlijden een verzoek bij de rechter indienen om de huurovereenkomst voort te zetten. Als dat niet binnen zes maanden gebeurt, vervalt het recht op de huurovereenkomst. Dan heb je pech."

Voor kinderen geldt meestal dat zij niet in het huis van hun ouders blijven, weet De Bie. "Maar als Sammy-Jo wel in het huis wil blijven, kan ze proberen aanspraak te maken op het huis. Of dit lukt hangt er onder andere van af of ze de huur kan betalen. Als ze dat niet kan, is dat een belangrijke afwijzingsgrond."

Het halfjaar waarbinnen Sammy-Jo een verzoek zou moeten doen om in het huis te blijven, was inmiddels al voorbij. De woningcorporatie helpt haar daarom ook niet bij het vinden van een passende woning.



Sammy-Jo en haar vader

Machteloos

Sammy-Jo voelt zich machteloos. "Ze behandelen mij zo slecht. Ik wil het liefst in mijn vaders huis blijven wonen en kan het ook betalen. Maar als dat niet mag, vind ik dat de corporatie mij alsnog moet helpen een nieuwe woning te vinden."

Op 30 oktober moet ze het huis uit. Ze is daarom hard op zoek naar een nieuwe woning in de Gooi & Vechtstreek. "Alle tips zijn welkom", aldus Sammy-Jo. Ze probeert de moed erin te houden. "Mijn vader zag het leven als een feestje, en heeft mij gevraagd zijn feestje af te maken. Dus dat doe ik voor hem."

Reactie corporatie

Wooncorporatie de Alliantie laat aan Editie NL weten volgens de richtlijnen te handelen. "Wij zetten niemand uit huis, want juridisch gezien is het haar huis niet. Zij staat niet op de huurovereenkomst."

Bron: <https://www.rtlnieuws.nl/editienl/artikel/5177965/sammy-jo-huis-uitgezet-na-overlijden-vader>



In woningnood als je ouders sterven: 'Schandalig'

19 augustus 2020 18:19



Sammy-Jo (21) belandde in een nachtmerrie. Nadat ze in februari haar vader verloor dreigt ze nu uit het huis van daar vader te worden gezet. VVD-Kamerlid Daniel Koerhuis las haar verhaal en gaat Kamervragen stellen. "Schandalig dat een meisje na het overlijden van haar vader wordt vermorzeld door een corporatie." Helaas is Sammy-Jo niet de enige.

EditieNL sprak met Sammy-Jo over haar schrijnende situatie. Ook al staat ze al haar hele leven ingeschreven op het adres van haar vader, nu hij er niet meer is, mag ze niet meer in het huis blijven wonen.

Een dag later blijkt dat Sammy-Jo lang niet de enige is die in deze situatie zit. Verschillende slachtoffers melden zich. EditieNL sprak met Annica van Eekeren. Een meisje van 19 wiens beide ouders overleden. Ook zij dreigt per oktober op straat te komen staan.

Niet de enige

"In september vorig jaar overleed mijn vader aan kanker, twee maanden later in november vond ik mijn moeder op de grond in de woonkamer, zij was toen al overleden. Vermoedelijk aan een herseninfarct." Annica was toen achttien jaar en was ineens een weeskind geworden.

'Zo gestrest'

Ze moest van alles regelen, haar ouders hadden een bedrijf waar ze veel voor moest afhandelen. Ze moest iemand vinden die voor haar hond kon zorgen, ze moest haar schoolwerk inhalen. "Ik ben zo gestrest, ik wil helemaal niet met deze dingen bezig zijn. Ik heb nog geen dag even tot rust kunnen komen."

Hoewel de verhalen van Sammy-Jo en Annica op elkaar lijken verschillen ze in het feit dat Annica heel graag een andere woning wil en Sammy-Jo in de woning van haar vader wil blijven wonen.

"Na het overlijden van mijn vader heeft mijn moeder geprobeerd om mij medehuurder te maken, maar dat mag niet. Ik moet nu per oktober het huis uit. Ik wil hier ook niet blijven want ik heb echt een traumatische ervaring meegemaakt in dit huis toen ik mijn moeder heb gevonden. Ik kan hier niet blijven." Wat ze wel wil is hulp met het vinden van een nieuwe woning.

Studentenkamer

"Ik heb een brief geschreven aan de urgentiecommissie, maar die vinden mijn situatie niet urgent genoeg omdat ze vinden dat ik prima op een studentenkamer kan zitten." Maar een studentenkamer wil Annica niet. "Andere studenten kunnen in het weekend naar huis, ik kan dat niet. Bovendien heb ik een plek



nodig waar ik tot rust kan komen. Daarnaast heb ik de hele inboedel en alle spullen van mijn ouders. Moet ik die dan weggooien?"

"Je wordt wees, je verliest alles. Ik heb gewoon wat hulp nodig, ik kan dit niet alleen."

Kamervragen

De verhalen van Sammy-Jo en Annica maken veel los. VVD Kamerlid Daniel Koerhuis las het verhaal van Sammy-Jo en reageert op Twitter: "Schandalig dat een meisje na het overlijden van haar vader wordt vermorzeld door een corporatie." Hij heeft hierover Kamervragen gesteld aan Kajsa Ollongren, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Hij wilde van de minister weten of ze de corporatie waar Sammy-Jo mee te maken heeft gaat aandringen om tot een oplossing te komen. Daarnaast wil hij weten of ze het eens is met hem dat bij een ingrijpende gebeurtenis -zoals het overlijden van een familielid- de menselijke maat moet worden gehanteerd.

Bron: <https://www.rtnieuws.nl/editie/nl/artikel/5178207/overlijden-vader-huurhuis-uitgezet-sammy-jo-daniel-koerhuis-vvd>



Uit huis gezet omdat je ouder overlijdt, is dat te voorkomen?

Een verhaal over een jonge vrouw die haar huis wordt uitgezet omdat haar vader is overleden, doet sinds dinsdag veel stof opwaaien. De VVD stelt Kamervragen en de woningcorporatie in kwestie komt na veel maatschappelijke druk met een oplossing. Is een dergelijke situatie te voorkomen?

Robert Hüsken 20-08-20, 19:55



▲ Als je alleen overblijft na overlijden van je ouders, heb je geen recht meer om in het ouderlijk huis te blijven wonen. Foto ter illustratie. © Shutterstock

De 21-jarige Sammy-Jo deed dinsdag bij [RTL Nieuws](#) haar verhaal, dat bij veel mensen emotie opriep. Omdat haar vader in februari overleden is aan longkanker, wordt zij binnenkort door woningcorporatie De Alliantie uit haar ouderlijk huis gezet. De reden: Sammy-Jo staat niet in het huurcontract.

Mark Wagemans is advocaat en gespecialiseerd in huurrecht. In zijn werk komt hij schrijnende gevallen als dit vaker tegen. "Niet dagelijks, maar ik kan zo tientallen vergelijkbare zaken noemen die wij behandeld hebben", aldus Wagemans. Hij spreekt van een zeer complexe situatie, die op basis van de huidige wet bijna niet op te lossen is.

Woonrecht

Sammy-Jo woonde met haar vader in een huurhuis. "Maar dat zij daar woont, brengt nog geen woonrecht met zich mee. Dat is alleen wanneer je een duurzaam huishouden vormt. Dat wil zeggen: dat je samen de intentie hebt om in de lengte van dagen samen te huren. Denk bijvoorbeeld aan liefdesrelaties. Bij een ouder-kindrelatie is er geen sprake van een duurzame relatie. Kinderen fladderen op een gegeven moment uit. Dus op basis van de wet (artikel 7:267 BW) kan zij geen aanspraak maken op het huurrecht."

Met dit soort situaties moeten woningcorporaties bijna dagelijks dealen.
Daarom moeten zij een, noem het kille, maar juridische houding innemen
Mark Wagemans, advocaat

Kan een woningcorporatie geen uitzondering maken? Wagemans: "Ik weet zeker dat ze bij De Alliantie met veel pijn naar dit dossier kijken. Dit verhaal is nu in de media gekomen en veel mensen zijn boos op De Alliantie. Maar dat is de laatste partij om boos op te zijn. De woningcorporatie is gebonden aan wetten en wordt door de overheid op de vingers getikt als zij zich daar niet aan houdt. Als zij een uitzondering maakt, kunnen duizenden anderen een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel."

"Maar het belangrijkste: het is de taak van een woningcorporatie om te waken over woningen voor mensen die daar recht op hebben. Hoe schrijnend deze situatie ook is; moet de woningcorporatie dan een zwaar overspannen moeder met kinderen weigeren die al jaren op de wachtlijst voor een woning staat? Met dit soort situaties moeten woningcorporaties bijna dagelijks dealen. Daarom moeten zij een, noem het kille, maar juridische houding aannemen."

Kamervragen

VVD-kamerlid Daniël Koerhuis heeft Kamervragen gesteld aan Kaja Ollongren, de minister van Wonen. Hij wil weten of de minister gaat aandringen op maatwerk bij De Alliantie en eventuele andere corporaties als dit vaker voorkomt. Huurrechtadvocaat Wagemans vindt dit te makkelijk.

"Dan kennen ze in Den Haag het wetboek niet goed genoeg. Want een woningcorporatie kan hier gezien de regelgeving niets aan doen." Opvallend genoeg liet de corporatie vandaag weten dat er wordt gezocht naar een oplossing en Sammy-Jo voorlopig in haar ouderlijk huis kan blijven wonen.



Wagemans zegt dat er geen plan is voor ouders en kinderen om zo'n situatie te voorkomen. "Dit is juridisch niet op te lossen. De enige oplossing zou zijn om de wet aan te passen. Maar dat levert waarschijnlijk weer veel meer andere problemen op."

Hij adviseert mensen in een vergelijkbare situatie zelf vooral proactief op te treden. "Vraag hulp bij familie of vrienden en bel zo snel mogelijk met je gemeente om te kijken wat voor oplossing zij kunnen bieden." Ook vindt hij het verstandig tijdig contact op te nemen met de woningcorporatie met de vraag of ze willen meedenken. "Daarna kun je altijd nog naar de urgentiecommissie stappen. Anders wordt het natuurlijk als je een particuliere verhuurder hebt. Daar kun je wat makkelijker mee in gesprek over het huurcontract. Maar besef wel dat je dan volledig aansprakelijk bent en wel de huur moet kunnen betalen."

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/uit-huis-gezet-omdat-je-ouder-overlijdt-is-dat-te-voorkomen~a8022542/>

(Nog) geen oplossing voor jongeren die na overlijden ouders huis uit moeten



Veel jongeren slapen noodgedwongen op straat nadat ze uit huis zijn gezet anp

NOS Nieuws • Binnenland • 18-11-2020, 16:52

Elk jaar raken tientallen jongeren hun huis kwijt, wanneer hun ouders komen te overlijden. Vaak worden ze door de woningcorporaties uit huis gezet. VVD-Kamerlid Daniël Koerhuis wil dat minister Ollongren (Wonen) samen met de corporaties gaat werken aan een structurele oplossing. NOS op 3 sprak vier jongeren die dit is overkomen. Een van hen is de 21-jarige Sammy-Jo. Zij verloor vorig jaar haar vader toen hij overleed aan kanker. "In juli stond Woonfraude ineens aan mijn deur. Dat was vlak voor mijn verjaardag, ik had het huis al versierd. Zij zeiden: je moet eruit."

Sammy-Jo had in de periode die daaraan vooraf ging meerdere mails naar de woningbouwvereniging gestuurd om aan te geven dat ze in het huis wilde blijven wonen. Ook stuurde ze een filmpje, waarin haar vader zei dat hij hoopte dat zij in het huis kon blijven wonen.

Daardoor dacht ze dat het wel goed zat, want ze hoorde niets:

Huurcorporatie na dood ouder: 'Ik zal met de deur in huis vallen, je moet eruit'

Ook de 32-jarige Niels en zijn broertje kwamen op straat te staan nadat hun ouders kwamen te overlijden. "Twee weken na mijn moeders overlijden kregen we een brief van de gemeente waarin stond dat we zo snel mogelijk de woning moesten verlaten omdat we niet op het huurcontract stonden. We hebben gelijk gereageerd dat wij de huur gewoon konden betalen."

Toch moesten de broers vertrekken. "Daardoor kregen we geen kans om te rouwen om mijn moeder. Op een paar dingen na zijn we bijna alles uit het huis kwijtgeraakt. Tot op de dag van vandaag ben ik nog steeds dakloos."

Rechtszaak tegen corporatie

Semra (24) probeert zo'n scenario te voorkomen met een rechtszaak. "Mijn vader overleed door een auto-ongeluk. Omdat ik niet kan aantonen dat we samen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voerden, dreig ik mijn huis te worden uitgezet. We hadden geen gezamenlijke rekening, en dat is een *must*."

Gisteren stond Semra in de rechtszaal tegenover de corporatie. Ook is ze [een petitie](#) gestart om de regels voor jongeren in haar situatie te veranderen. "Ik ben mijn vader van de ene op de andere dag verloren en dat is heel erg zwaar. Dan komt dit er nog bovenop, dat is verschrikkelijk. Ik lig echt dagen te huilen en te janken van wat ik de volgende dag moet gaan doen, waar ik terecht kan."

Eigen Haard, de woningcorporatie van Semra, schrijft in een reactie op de website: "Het wel of niet toekennen van de woning aan een kind dat achterblijft is een lastig dilemma. (...) Bij kinderen die achterblijven in hun ouderlijk huis en waarvan beide ouders zijn overleden zorgen wij er uiteraard voor dat zij niet op straat komen te staan. Soms kunnen zij in de woning blijven wonen. Maar als het om een grote woning gaat dan bieden wij een kleinere woning aan. Dit jaar hebben wij zo al zeven kinderen geholpen."

De Woonbond signaleerde dit probleem al in 2013 en zegt jaarlijks tientallen van dit soort gevallen te zien. "Het probleem is niet opgelost, er is nooit veel veranderd", zegt Marcel Trip van de Woonbond. "Maar de corporaties hebben wel de ruimte om te kijken of mensen in hun ouderlijk huis kunnen blijven wonen. Ze kunnen zich niet verstoppen achter de wet."

Oplossing

Hij onderkent het probleem van lange wachtlijsten en het grote tekort aan huurwoningen, maar de verhuurder mag dat niet als excuus gebruiken. "Als iemand op de lange termijn niet in het huis kan blijven; dat kan. Maar er kan wel gezocht worden naar een oplossing zodat die last op korte termijn in elk geval wordt weggenomen. Bijvoorbeeld door een paar maanden overbrugging, of te kijken naar een andere geschikte woning. Maar als de corporatie zegt: 'we hebben geen contract met jou' dan kiezen zij er dus voor jou de woning niet te geven."

VVD-Kamerlid Koerhuis heeft de regering gevraagd om een oplossing te zoeken voor deze schrijnende gevallen. "Ik verwacht van een coöperatie, een maatschappelijk instelling, de menselijke maat", zei hij in EditieNL "En als je vader net is overleden dan vind ik het hard dat de coöperatie zegt: 'Dan had je er maar achteraan moeten bellen'. Als je net je vader hebt verloren, ben je wel met andere dingen bezig", zei hij in reactie op het verhaal van Sammy-Jo.

Bron: <https://nos.nl/artikel/2357079-nog-geen-oplossing-voor-jongeren-die-na-overlijden-ouders-huis-uit-moeten>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000566716

Uw kenmerk

Datum 24 september 2020
Betreft Beantwoording Kamervragen lid Koerhuis over het bericht dat
woningcorporatie De Alliantie Sammy-Jo uit huis zet na het
overlijden van haar vader

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de Kamervragen van het lid Koerhuis
over het bericht dat woningcorporatie De Alliantie Sammy-Jo uit huis zet na het
overlijden van haar vader. Deze vragen zijn ingediend op 19 augustus met
kenmerk 2020Z14838.

De minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2020Z14838

Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat woningcorporatie De Alliantie Sammy-Jo uit huis zet na het overlijden van haar vader (ingezonden 19 augustus 2020)

Vraag 1:
Kent u het bericht 'Sammy-Jo (21) wordt huis uitgezet na overlijden vader'? [1]

Antwoord 1:
Ja.

Vraag 2:
Deelt u de mening dat bij een ingrijpende gebeurtenis zoals het overlijden van een familielid verwacht mag worden dat corporaties de menselijke maat hanteren? Vindt u het in dat licht passend dat een corporatie zich erop beroept dat een termijn is overschreden en dat een inwonende dochter niet formeel stond ingeschreven?

Vraag 3:
Vindt u dat corporatie De Alliantie in strijd handelt met de afspraak dat er tijdens de coronacrisis geen huisuitzettingen plaatsvinden, tenzij er sprake is van criminaliteit of ernstige overlast? Zo ja, gaat u de corporatie hier indringend op aanspreken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2 en 3:

In de huidige crisisperiode is het te meer van belang dat alle partijen hun verantwoordelijkheid nemen om eraan bij te dragen dat niemand op straat belandt. Vanuit de verhuurders is er grote bereidwilligheid getoond om huisuitzettingen als gevolg van de coronacrisis te voorkomen. Hierbij geldt als gezamenlijke lijn in het statement dat huisuitzettingen als gevolg van de financiële situatie van de huurder voorlopig worden uitgesteld gedurende de crisisperiode, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast.

De situatie waarin Sammy-Jo terecht is gekomen is zeer verdrietig. In het geval van Sammy-Jo gaat het om een situatie waarin het huurcontract bij een overlijden van haar vader automatisch eindigt op het moment dat verhuurder of huurder niets doen. Volwassen kinderen worden door de wet niet als medehuurder, maar als medebewoner aangemerkt. Medebewoners hebben het huurcontract niet medeondertekend. Het gevolg is dat een medebewoner het huurcontract alleen kan voortzetten als de rechter dat op vordering van de medebewoner heeft bepaald, of als de verhuurder daarmee instemt. Verhuurders mogen op grond van het Burgerlijk Wetboek niet zomaar instemmen met een verzoek tot voortzetting van het huurcontract. Huurcontracten zijn niet overerfbaar. De gedachte daarachter is dat een verhuurder anders geen nieuwe huurders kan kiezen. Bovendien komen de woningen in dat geval niet vrij voor andere woningzoekenden.

Verhuurders (en daarmee ook woningcorporaties) mogen alleen instemmen met een verzoek tot voortzetting van het huurcontract als is voldaan aan de wettelijke

eis dat er gedurende (minstens twee jaar) sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Van een duurzame gemeenschappelijke huishouding wordt in de regel niet uitgegaan. Daarvan kan wel worden gesproken als ouder en kind gedurende twee jaar een wederkerige zorgrelatie hebben en delen in de kosten van de huishouding. Woningcorporaties moeten bij de beoordeling van een verzoek tot voorzetting van het huurcontract door een volwassen kind daarnaast rekening houden met de regels die gemeenten opstellen voor de verdeling van woonruimten. Deze regels worden onder andere neergelegd in een huisvestingsverordening.

Van De Alliantie heb ik begrepen dat zij samen met Sammy-Jo naar een passende oplossing heeft gezocht en dat er inmiddels vervangende woonruimte is gevonden bij woningcorporatie Dudok Wonen. Hier kan Sammy-Jo op korte termijn terecht. Tot die tijd mag zij in haar ouderlijk huis blijven wonen.

Vraag 4:

Wat vindt u ervan dat de corporatie de huur opzegt op het moment dat de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurcontracten afloopt? Acht u het waarschijnlijk dat de corporatie deze datum bewust gekozen heeft?

Antwoord 4:

Zoals toegelicht onder vraag 2 en 3 gaat het in het geval van Sammy-Jo niet om een opzegging van de huur door een woningcorporatie, maar om een contract dat automatisch eindigt bij het overlijden van de huurder. Bij een contract dat automatisch eindigt kan niet worden gesproken van een bewuste keuze van de verhuurder. Ik acht het daarom onwaarschijnlijk dat er een samenhang is met het aflopen van de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurcontracten. Daar komt bij dat ik van De Alliantie heb begrepen dat zij samen met Sammy-Jo op zoek zijn gegaan naar een passende oplossing. Sammy-Jo mocht tot die tijd in haar ouderlijk huis blijven wonen. Inmiddels is bekend dat Sammy-Jo op korte termijn terecht kan bij een woonproject van woningcorporatie Dudok Wonen.

Vraag 5:

Wat vindt u van de uitspraak van de corporatie dat er formeel geen huisuitzetting is, omdat het contract op naam van de inmiddels overleden vader stond? Deelt u de mening dat de feitelijke uitkomst hetzelfde is?

Vraag 6:

Is het waar dat het doel van de afspraak 'geen huisuitzettingen tijdens Corona' is dat huurders tijdens de COVID-19 crisis niet op straat komen te staan? Deelt u de mening dat de corporatie in strijd met het doel van deze afspraak handelt?

Antwoord 5 en 6:

Het Kabinet heeft maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat er tijdens de coronacrisis zo min mogelijk mensen in de financiële problemen komen. Daarnaast is met Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences afgesproken dat tijdens de coronacrisis huisuitzettingen voorlopig worden uitgesteld tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast. Het klopt dat het in het geval van Sammy-Jo niet om een huisuitzetting gaat, maar belangrijker vind ik dat door De Alliantie naar een passende oplossing is gezocht en dat er inmiddels een andere woonruimte is gevonden. Die belofte en de

gevonden oplossing zijn in lijn met de afspraak 'geen huisuitzettingen tijdens Corona' en geven blijk van een op maatwerk gerichte oplossing.

Vraag 7:

In hoeverre klopt de bewering van de corporatie dat het filmpje met de verklaring van de inmiddels overleden vader geen meerwaarde meer heeft? Is hier geen sprake van een mondelinge overeenkomst, aangezien de corporatie eerder aangaf dat een filmpje genoeg zou zijn?

Woningcorporaties dienen bij de beoordeling van een duurzame gemeenschappelijke huishouding op grond van de wet rekening te houden met alle omstandigheden van het geval, in onderling verband. Zoals hierboven toegelicht wordt een duurzame gemeenschappelijke huishouding in de regel niet verondersteld. De gedachte daarachter is als huurcontracten overerfbaar zouden zijn, verhuurders geen kans zouden krijgen nieuwe huurders te kiezen. Bovendien komen woningen bij een overerfbaarheid van huurcontracten niet vrij voor andere woningzoekenden. De Alliantie heeft aangegeven haar beoordeling zo zuiver en zorgvuldig mogelijk uit te voeren en daarbij alle relevante feiten en omstandigheden te betrekken. Het filmpje met de verklaring van de vader van Sammy-Jo is hier onderdeel van, maar is, in tegenstelling tot wat in de berichtgeving van RTL wordt gesuggereerd, niet doorslaggevend. Daarbij geeft De Alliantie aan dat de toezegging dat het filmpje genoeg zou zijn voor een voortzetting van het huurcontract, niet heeft plaatsgevonden.

Vraag 8:

Bent u bereid op korte termijn de corporatie te wijzen op de afspraken die in maart met Aedes zijn gemaakt over het voorkomen van huisuitzettingen en aan te dringen op een oplossing?

Antwoord 8:

Inmiddels heeft De Alliantie aangegeven dat er voor Sammy-Jo een passende oplossing is gevonden. Zij kan op korte termijn terecht in een woonproject van woningcorporatie Dudok Wonen. Tot die tijd mag zij in haar ouderlijk huis blijven wonen.

[1] <https://www.rtlnieuws.nl/editienl/artikel/5177965/sammy-jo-huis-uitgezet-na-overlijden-vader>



Annica (19) moet huurhuis uit nadat beide ouders zijn overleden: 'Het is erg dat dit zo moet gaan'

De 19-jarige Annica van Eekeren uit Didam krijgt na het overlijden van haar beide ouders geen urgentieverklaring voor een andere huurwoning. Zonder hulp had ze per 1 oktober op straat gestaan.

Karin den Otter-van der Velden 26-08-20, 10:46



▲ Annica van Eekeren voor het ouderlijk huis in Didam. © Jan Rutant van den Brink

In november 2019 overleed Annica's vader aan kanker. Twee maanden later lag haar moeder dood in huis, waarschijnlijk door een hersenbloeding. Annica denkt dat stress en verdriet haar moeder te veel zijn geworden. Kort daarna werd duidelijk dat Annica de huurwoning van haar ouders moet verlaten.

Op dat moment nog geen groot probleem. Voor haar studie International Business zou Annica namelijk acht maanden lang stage gaan lopen in de Verenigde Staten. Woningcorporatie Plavei beloofde om intussen samen met een familielid van Annica een passende woning te zoeken.

Huur maar een studentenkamer

Maar toen kwam corona en kon de stage niet doorgaan. Annica vroeg daarom een urgentieverklaring woningzoekende aan. Met zo'n verklaring worden mensen die met spoed op zoek zijn naar een nieuwe woning sneller geholpen.

Tot haar verbijstering werd die echter niet verleend: "Er werd me gezegd dat ik prima een studentenkamer kon huren. Maar met andere studenten in een huis wonen, wil ik nu niet. Ik zit in een hele andere levensfase en omgekeerd zitten zij ook niet te wachten op een rouwende huisgenote met een herdenkingsaltaar voor haar ouders in haar kamer."

Met andere studenten in een huis wonen, wil ik nu niet.

Ik zit in een hele andere levensfase

Annica van Eekeren

'Ik ben niet veeleisend'

Annica wil het liefst een andere huurwoning buiten Didam. In het huis van haar ouders zijn de herinneringen te traumatisch en in Didam wordt ze steeds geconfronteerd met mensen die bij het overlijden van haar ouders betrokken waren.

"Ik ben niet veeleisend. Ik wil een gewoon huis, een bovenwoning of flatje mag ook."

Landelijke aandacht

Inmiddels is er landelijk aandacht voor het probleem dat jonge mensen die beide ouders kwijtraken, op straat komen te staan. Annica heeft contact met Sammy-Jo uit het westen van het land.

Die was vorige week in het nieuws omdat ze ook haar vader en moeder verloor en niet in haar ouderlijk huis mag blijven wonen. VVD'er Daniël Koerhuis stelde hierover vragen in de Tweede Kamer.

Meer tijd voor zoeken van woning

Na alle aandacht heeft Plavei aangegeven de ontruimingstermijn te verlengen, omdat de organisatie de situatie schrijnend vindt. En er is beloofd om samen met Annica op zoek te gaan naar een passende en vervangende oplossing.

Annica is blij dat er door alle media-aandacht hulp komt, maar hoopt ook dat de situatie structureel verandert: "Ik wil eigenlijk helemaal geen bekendheid, maar het is erg dat dit zo moet gaan in Nederland. Dat jongeren het na de dood van hun ouders zelf moeten uitzoeken en de woningbouwvereniging alles alleen maar moeilijker maakt."

Bron:

<https://www.ad.nl/wonen/annica-19-moet-huurhuis-uit-nadat-beide-ouders-zijn-overleden-het-is-erg-dat-dit-zo-moet-gaan~a11d03a5/>



Nadat Semra's vader overleed, dreigt ze nu hun huurhuis te verliezen

Een jaar geleden verongelukte de vader van de 24-jarige Semra Mesfum. Nu dreigt ze ook het huis waar ze met haar vader woonde te verliezen. Dinsdag dient de zaak voor de rechter.

Tahrim Ramdjan 16-11-20, 09:51 Laatste update: 16-11-20, 13:37



▲ Semra Mesfum © Privéarchief

De in Amsterdam geboren en getogen Semra Mesfum (24) woonde, als mantelzorger, met haar vader in Nieuw-West. Toen hij op 29 november 2019 van zijn werk naar huis fietste, werd hij op de Plesmanlaan [aangereden](#) door een auto. In het ziekenhuis overleed hij een dag later aan zijn verwondingen. Hij was 59. "Ik heb hem nooit meer kunnen spreken sinds hij naar werk is gegaan."

Begin januari kreeg ze de eerste brief van wooncorporatie Eigen Haard, waarin stond dat ze het huis zou moeten verlaten tenzij ze kon aantonen dat ze een 'duurzaam huishouden' met haar vader vormde. Ze stond wel ingeschreven op het woonadres bij de gemeente, maar niet bijgeschreven op het huurcontract. De regels van Eigen Haard laten niet toe dat een kind alleen op basis van de ouder-kindrelatie wordt bijgeschreven. En wie niet bijgeschreven staat op het contract, kan een huurhuis niet overnemen.

Duurzaam huishouden

Wim de Waard, woordvoerder van Eigen Haard, legt uit: "Je moet een duurzaam huishouden voeren. Dat betekent dat je samen de huur betaalt, samen een inkomen hebt en ook samen de uitgaven doet." De band tussen vader en dochter is niet voldoende. "Anders zou iedereen onder die noemer vallen."

Op deze manier, zegt De Waard, heeft iedereen een eerlijke kans op een huurwoning. "Anders kun je de situatie krijgen dat iemand uit de provincie zich laat bijschrijven op het huurcontract van oma. Als oma dan overlijdt, gaat het huis naar diegene over en wordt iedereen op de wachtlijst voor dat huis gepasseerd. Zo zou er geen enkele woning meer vrijkomen."

Driekamerwoning

Mesfum begrijpt dat er regels en wetten zijn, maar zegt dat ze nergens anders heen kan. "Het is ook geen grote woning: het is een driekamerwoning. Het gaat me om een dak boven mijn hoofd. Bovendien heeft deze woning veel emotionele waarde voor me. Het is het enige aandenken aan mijn vader in Nederland." Haar vader is begraven in zijn geboorteland Eritrea.

Bij haar moeder kan ze niet terecht, daar heeft ze geen goede band mee en die woont in een tweekamerwoning met haar broertje.

Mesfum is een [petitie](#) gestart om aandacht te vragen voor haar situatie, die al 6500 keer is ondertekend. Volgens haar is ze ook niet de enige in deze situatie. "Ik ben in contact gekomen met een meisje dat al negen jaar dakloos is, nadat haar moeder overleed. Tot op de dag van vandaag verhuist ze van woning naar woning. Dat is toch geen leven?"

Foto's

De Waard van Eigen Haard wil niet ingaan op Mesfums individuele situatie, maar benadrukt wel dat altijd naar de concrete situatie gekeken wordt. "Bij mensen van wie beide ouders zijn overleden, kijken we weer naar andere oplossingen dan bij mensen van wie één ouder is overleden. We hebben ook een aantal mensen geholpen aan een andere woning." Of dat ook voor Mesfum zal gebeuren, kan hij niet zeggen.

Mesfum vindt ook dat Eigen Haard in de communicatie wat begripvoller had kunnen zijn. "Ik moet met foto's waarop mijn vader en ik staan, aantonen dat we een duurzaam huishouden vormden. Toen ik die aanleverde, werd ik door een medewerker opgebeld die zei: 'Zulke foto's zijn niet voldoende, die heb ik ook met mijn vader'."

Depressief

Ze heeft een advocaat in de arm genomen. Dinsdag dient de zaak voor de rechter. Door alle onzekerheid heeft Mesfum ook nog steeds niet normaal kunnen rouwen, zegt ze. Ze is doktersassistent, maar kan zich maar moeilijk concentreren op haar werk. "Ik vraag me elke dag af: wat ga ik doen, waar ga ik naartoe? Ik probeer me sterk te houden, maar ik word er depressief van."

Over de rechtszaak zegt De Waard dat de rechter zal moeten bepalen of Eigen Haard de juiste afweging heeft gemaakt. "Maar wij hebben in elk geval met de beste intenties gehandeld."

Bron: <https://www.ad.nl/amsterdam/nadat-semras-vader-overleed-dreigt-ze-nu-hun-huurhuis-te-verliezen~add071f7/>



Semra (24) mag toch in huurhuis overleden vader blijven wonen: 'Dat ik dit moest doorstaan vind ik niet kunnen'

Grote opluchting heerst er bij de 24-jarige Semra Mesfum uit Amsterdam nu ze van de rechter in haar huurhuis mag blijven. Ze dreigde de woning te verliezen omdat ze na het overlijden van haar vader volgens de wooncorporatie niet kon aantonen samen een 'duurzaam huishouden' te hebben gevormd.

Jesper Roele 22-12-20, 21:30



"Ik kan het nu eindelijk met rust laten", vertelt Semra aan de telefoon. "Eindelijk heb ik dit niet meer aan mijn hoofd en kan ik verder met mijn leven."

Op 29 november 2019 werd de vader van Semra op de Plesmanlaan aangereden toen hij van werk naar huis fietste. In het ziekenhuis overleed hij een dag later aan zijn verwondingen. Ruim een maand na het overlijden van haar vader viel de eerste brief van wooncorporatie Eigen Haard op de deurmat waarin stond dat ze het huis moest verlaten, tenzij ze kon aantonen met haar vader een 'duurzaam huishouden' te hebben gevormd. De in het dagelijks leven als doktersassistente werkzame Semra stond wel ingeschreven op het woonadres, maar niet bijgeschreven op het huurcontract.

Een juridisch steekspel volgde waarbij de zaak uiteindelijk voor de rechter kwam. Die heeft nu in het voordeel van Semra beslist. "Het is al zwaar om een of beide ouders te verliezen", vertelt ze, "maar dan komt dit er nog allemaal bovenop. Dat ik dit heb moeten doorstaan vind ik eigenlijk niet kunnen. Mentaal is het heel erg zwaar."

Plots dakloos

De zaak van Semra kreeg veel aandacht. Zo startte ze [een petitie](#) waarin ze oproept om jongeren 'niet plots dakloos te laten worden na het verlies van hun ouder.' De petitie is inmiddels al meer dan 11.000 keer ondertekend. Ook werd er door Jazie Veldhuyzen van Bij1 een motie ingediend om jongeren die hetzelfde overkomt te helpen.

Volgens Semra zijn we er daarmee nog niet, want het is in heel Nederland een probleem. "Dit gebeurt ook in Rotterdam, Amersfoort, eigenlijk overal. Dus landelijk zou de politiek er ook mee aan de slag moeten gaan."

Na het overlijden van haar vader kreeg ze wel Slachtofferhulp, maar die konden haar niet helpen om haar huis te behouden. "En ook de gemeente kon mij niet helpen. Het is allemaal heel onduidelijk, niemand weet waar je hulp kunt krijgen of steun kunt vinden in dit soort situaties. Als dat in de toekomst wel mogelijk is, zou dat heel fijn zijn."

Bron:

<https://www.ad.nl/binnenland/semra-24-mag-toch-in-huurhuis-overleden-vader-blijven-wonen-dat-ik-dit-moest-doorstaan-vind-ik-niet-kunnen~a858166f/>



Faith (20) moet het huis uit na overlijden moeder: 'Ik krijg niet eens tijd om te rouwen'



▲ Faith den Herder met haar moeder Gonnie © Privébeatz

Op jonge leeftijd je moeder verliezen is al geen sinecure, laat staan dat vervolgens de woningcorporatie je het ouderlijk huis uit wil hebben. Faith den Herder (20) uit Schiedam voelt zich er behoorlijk machteloos onder. "Ik ben heel boos en verdrietig."

Yvonne Keunen 02-05-21, 17:00 Laatste update: 02-05-21, 17:10

Na een lang ziekbed overleed op 2 mei 2020 de moeder van Faith, 52 jaar oud. "Ze stierf veel te jong", zegt haar enige dochter op de dag dat moeder Gonnie exact een jaar geleden thuis de laatste adem uitblies. De Schiedamse zit in de auto en is onderweg naar haar oma, met wie ze het graf gaat bezoeken. Daarna is er een herdenking met familie.

Haar hele leven woont Faith samen met haar moeder in een vier-kamer appartement in Schiedam-Noord. In 2019 wordt Gonnie echter ziek en krijgt de diagnose kanker. Het laatste jaar met haar moeder is intens, zeker als dan ook nog eens de pandemie uitbreekt. "Mijn moeder was zo kwetsbaar, ik ben toen het huis helemaal niet meer uit geweest", vertelt Faith.

Huurcontract

Tijdens haar ziekbed maakt Gonnie zich zorgen over waar haar studerende dochter terecht gaat komen. Het is reden voor Faith om contact op te nemen met verhuurder Woonplus. Ze wil graag ook haar naam op het huurcontract, zodat ze er na de dood van haar moeder kan blijven wonen. "Maar ik werd van het kastje naar de muur gestuurd", zegt ze.

[Sinds ik naast mijn studie een bijbaantje heb, kan ik de huur zelf betalen](#)
Faith den Herder

Na heen en weer bellen, vindt er afgelopen juni een gesprek plaats. "Daarin is gezegd dat het huis te groot voor me is en dat ik het niet kan betalen", zegt Faith. Maar sinds de dood van haar moeder heeft ze steeds op tijd de 630 euro aan huur betaald en het brengt haar ook niet in financiële problemen. "Ik heb tijdelijk steun gehad van instanties, maar sinds ik naast mijn studie een bijbaantje heb gevonden in een verzorgingshuis kan ik het zelf opbrengen."

De corporatie wil toch dat Faith verhuist en biedt haar alternatieve woonruimten aan. "Maar dat zijn allemaal kleinere woningen en bovendien in delen van Schiedam waarvan mijn moeder niet gewild zou hebben dat ik daar zou gaan wonen." Natuurlijk snapt ze dat een 4-kamerwoning wel wat groot is voor iemand alleen. "Maar in een 2-kamer woning kan ik mijn spullen niet kwijt en moet ik dingen gaan weggooien of er een opslag van maken."

Emotioneel

Het liefste blijft ze op haar oude stek. Misschien niet voor altijd, maar tenminste nog een paar jaar. "Ik ben er erg aan gehecht en ben er emotioneel ook nog niet aan toe om dit achter me te laten. Ik heb nog helemaal geen tijd gehad om te rouwen." Faith wil tenminste haar studie in alle rust kunnen afronden in het huis van haar moeder. "Maar daar denkt Woonplus anders over en dat vind ik harteloos."

[Een vriendin heeft hetzelfde meegemaakt en mocht wel in haar huis blijven](#)
Faith den Herder

De corporatie blijft erbij dat Faith moet verhuizen. Contact met de verhuurder vindt inmiddels alleen nog plaats via een advocaat. "Ik raak overstuur van berichten van Woonplus. Het wordt me

af en toe echt te veel", zegt Faith. En het einde is nog niet in zicht, want Woonplus stapt naar de rechter om een ontruiming af te dwingen.

Petitie

Voor de Schiedamse is het reden een online petitie te beginnen, die in twee dagen door ruim 6500 mensen is ondertekend. "Daar ben ik heel blij mee, want het geeft me veel steun." Maar ze wil er ook aandacht mee vragen voor jongeren die in dezelfde situatie verkeren. "Woonplus vertelde mij dat je 30 moet zijn om in je ouderlijk huis te kunnen blijven wonen. Zo'n regel vind ik echt heel krom." Maar volgens Faith wordt ook met twee maten gemeten. "Een vriendin heeft hetzelfde meegemaakt en mocht wel in haar huis blijven."

De rechtszitting vindt plaats op 25 mei. Woonplus is vooralsnog niet voor commentaar bereikbaar.

Bron: <https://www.ad.nl/waterweg/faith-20-moet-het-huis-uit-na-overlijden-moeder-ik-krijg-niet-eens-tijd-om-te-rouwen~a0fe2d56d/>



Rechter besluit dat rouwende Faith (20) huis uit moet: 'Hoe vervelend dit ook is, ik kan niet anders'

Faith moet alsnog per 1 september haar ouderlijk huis verlaten. Dat heeft de voorzieningenrechter dinsdag in een kort geding bepaald. De 20-jarige Schiedamse studente wilde graag in haar ouderlijk huis blijven wonen, nadat haar moeder Gonnie vorig jaar mei overleed. Woningcorporatie Woonplus betoogde dat zij 'recht noch titel' heeft, waardoor dit mogelijk is.

Sandra Don 25-05-21, 20:29 Laatste update: 26-05-21, 08:26

De huilbui van Faith ging dinsdag in de rechtszaal door merg en been. De 20-jarige Schiedamse kreeg haar emoties nauwelijks onder controle, toen de rechter uitspraak deed. Waar ze aan het begin van de zitting nog kon aangeven dat ze zo graag de tijd zou willen hebben om te rouwen om de dood van haar moeder, zat ze tijdens de uitspraak snikkend ineengedoken. Daarbij werd ze ondersteund door haar tante en advocaat.

De rechter gaf aan de beslissing moeilijk te vinden, omdat ze gedwongen werd te kiezen tussen twee partijen. "Maar wat je vraagt, is eigenlijk je anders te behandelen dan andere mensen in soortgelijke situaties", sprak zij Faith en haar gevolg aan. "Dat kan ik niet doen, de wet is niet aan jouw kant. Hoe vervelend dit ook is, jouw verzoek om tot na de studie in de woning te blijven wonen, is niet iets wat je kunt vragen van de woningcorporatie. Ik begrijp dat dit een harde dobber is, maar dit is wat ik volgens de wet moet beslissen. Bovendien is het ook niet zo dat je op straat wordt gezet, er is een andere, passende woning."

Kanker

Na een lang ziekbed overleed op 2 mei 2020 de 52-jarige moeder van Faith aan kanker. Haar hele leven woonde zij met haar moeder in een vierkamer-appartement in Schiedam-Noord. Het laatste jaar met haar moeder was intens, zeker als dan ook nog eens de coronacrisis uitbreekt. Faith wil heel graag in haar ouderlijk huis blijven wonen. Een onderkomen met dierbare herinneringen aan haar moeder. Zij probeerde het huurcontract van de woning op haar naam te krijgen. Tevergeefs. Wel gaf woningcorporatie Woonplus, die de situatie betreurt, haar uitstel tot 1 februari. In de tussentijd bood de corporatie de studente zes andere woningen aan, maar daar is zij niet op ingegaan. Omdat een reactie uitbleef, diende dinsdag het kort geding bij de voorzieningenrechter.

[Ik trek het niet als ik bericht krijg van Woonplus. Daar raak ik overspannen van. Faith, Schiedamse](#)

Maar wat wil Faith nu zelf graag, vroeg de rechter aan het begin van de zitting aan haar. "Ik wil gewoon de tijd hebben om te rouwen, die krijg ik nu niet", legde ze uit. "Ik heb tot haar dood voor mijn moeder gezorgd, maar daarna ben ik gelijk doorgedaan. Ik trek het niet als ik bericht krijg van Woonplus. Daar raak ik overspannen van. Ik kan dit niet, heb rust nodig."

Overleven

Haar advocaat bevestigde het verhaal van haar cliënt. "Faith dreigt kopje onder te gaan", benadrukte zij. "Ze heeft het zwaar, is in allerlei opzichten aan het overleven. Faith vraagt alleen maar om uitstel zodat zij in alle rust haar studie kan afmaken, die nog twee jaar duurt. Hierna breekt een nieuwe levensfase aan, waar ook een andere omgeving bij hoort. Verhuizen is een *life time event*, dat veel stress met zich meebrengt. Haar ouderlijk huis is een veilige haven." In Nederland geldt dat wanneer een huurder overlijdt, de huurovereenkomst automatisch eindigt. In het geval van een ouder-kind-relatie als die van Faith en haar moeder is er geen sprake van een duurzame, ouder-kind-relatie die vereist is om een uitzondering te maken. Ook is het volgens

Woonplus niet correct de vierkamerwoning buiten het toewijzingssysteem om aan haar toe te wijzen en daarmee andere woningzoekenden op de lange wachtlijst te passeren. Het gaat je lukken Faith, je bent sterk genoeg en komt er wel.
rechter, in uitspraak

De tweekamer-woning die Woonplus in gedachten heeft voor Faith, blijft voor haar gereserveerd. Zij heeft tot 1 september de tijd om haar ouderlijk huis leeg te ruimen. "Dat gaat je lukken Faith, je bent sterk genoeg en komt er wel", sprak de rechter haar bemoedigend toe.

Bron:

<https://www.ad.nl/wonen/rechter-besluit-dat-rouwende-faith-20-huis-uit-moet-hoe-vervelend-dit-ook-is-ik-kan-niet-anders~a6cdc735/>



Tubantia



▲ Valerie (links) en Fabienne mogen nu hun moeder is overleden niet in het huis blijven wonen van corporatie Ons Huis. © Annina Romita

Moeder overlijdt, en nu moeten dochters hun huis in Enschede uit: 'Mama zou dit vreselijk vinden'

'regels zijn regels' ENSCHEDE - Natascha Schoppink had maagkanker. In december overleed ze. Binnen een paar dagen kregen haar twee dochters een brief: ze moeten hun huis uit. Een paar meter verderop woont Sil Brummer. Ze woonde bij Roy en zou met hem trouwen, maar Roy overleed plotseling. Ook Sil moet het huis uit.

Lilian ten Donkelaar 27-08-21, 11:00 Laatste update: 27-08-21, 14:58

In de steeds maar groeiende rij woningzoekenden in Enschede schuiven twee zusjes achteraan: Fabienne (19) en Valerie (18) Valk. Niet omdat ze geen woning hebben, want die hebben ze. Maar daar moeten ze uit. Over een week moet de woning leeg opgeleverd en de sleutels moeten terug naar woningcorporatie Ons Huis. Zodat een andere woningzoekende erin kan.

Maagkanker

Valerie en Fabienne wonen al sinds hun kinderjaren in de huurwoning in de wijk Helmerhoek, samen met hun moeder Natascha. Begin vorig jaar kreeg Natascha slecht nieuws: ze had maagkanker. "De zomer ervoor kreeg ze tijdens de vakantie buikpijn, maar ze wilde heel lang niet naar het ziekenhuis", vertelt Valerie. "Het zou wel weer overgaan, dacht ze." Maar het ging niet over. Er waren uitzaaiingen, en het werd een verloren strijd. In december stierf Natascha, 52 jaar oud.

Binnen enkele dagen kwam er formeel bericht van corporatie Ons Huis: de zusjes moesten uit het huis. Valerie en Fabienne zijn **te jong** om een gezinswoning te huren. **Het zijn de regels**. "Je moet 23 zijn", zegt Fabienne. "Wij konden reageren op appartementen met twee slaapkamers en een maximale huurprijs van 452 euro. Maar die zijn er haast niet."

POLL

Moeder overlijdt, en nu moeten dochters hun huis in Enschede uit

Hoe vervelend en sneu ook: dit zijn nu eenmaal de regels (6%)

Belachelijk, die meiden moeten daar kunnen blijven wonen (55%)

Iets meer clementie van de woningcorporatie mag wel (39%)

12701 stemmen

'Mama heeft het nog geschilderd'

Fabiënne en Valerie willen helemaal niet weg. "Mama heeft het allemaal nog opgeknapt en geschilderd, omdat ze dacht dat wij er mochten blijven", zegt Valerie. "Ze heeft er ook heel vaak over gebeld met Ons Huis en ze dacht dat het goed zou komen." Dat bleek verkeerd gedacht. De zusjes kregen van Ons Huis wel de tijd om iets anders te zoeken. Noodgedwongen reageerden ze op woningen die geschikt leken, maar dat waren er niet veel, zeggen ze. "Ons Huis zou helpen zoeken, maar er gebeurde niks. Ik had een woning gevonden aan de Batjanstraat en we hebben gereageerd, maar we hoorden niet eens iets." Toen ze contact opnamen met Ons Huis, kregen ze te horen dat daar niets aan te doen is. "Het is nu eenmaal een loting, zeiden ze."

Tijd is op

Loten verkleint hun kansen enorm. "Pas op 27 juli kwam Ons Huis zelf met iets: een woning aan de Ypelobrink. Maar daar willen wij echt niet wonen", zegt Fabiënne. De tijd was op en er kwam een stevige brief van Ons Huis: de zusjes hadden 'bij lange na' zelf niet genoeg moeite gedaan om iets te vinden. "Maar is bijna niks om op te reageren", zegt Fabiënne vertwijfeld. "Als we hier nou gewoon een paar jaar kunnen blijven, dan ben ik 23." Wat nu? Dat weten ze niet. Ze schakelen een advocaat in, denkt Fabiënne. "Mijn moeder zou dit vreselijk vinden."



▲ Silvia Brummer moet uit haar huurwoning omdat die op naam stond van haar vriend, die in juni overleed. Ze zouden in oktober trouwen. © Annine Romila

Overleden voor de bruiloft

Pal om de hoek woont Silvia Brummer (60). Ook zij moet per 31 augustus uit de woning van Ons Huis. Silvia woonde bij Roy van Beek. Een jaar geleden ging hij op zijn knieën voor haar, en ze zei ja. Maar door corona moesten ze hun bruiloft een jaartje uitstellen. Het zou oktober van dit jaar worden. Tot Roy op een maandag in juni kramp in zijn borst kreeg. Hij werd opgenomen in het ziekenhuis, waar niets werd gevonden. "Vrijdag zou hij weer naar huis gaan", vertelt Silvia. Op donderdag scheurde zijn aorta, en daarop een ader in zijn hersenen. Artsen konden niets meer doen; Roy (62) overleed in het ziekenhuis.

Timing is 'puur toeval'

Roy's kinderen belden met Ons Huis om te vragen of Silvia in de woning kon blijven, maar ze kregen het deksel op de neus. "Dit riekt naar fraude", zou een medewerker hebben gezegd. De bizarre timing werkt in haar nadeel. Ze stond niet op het huurcontract en liet zich de dag nadat Roy werd opgenomen in het ziekenhuis, bij de gemeente inschrijven op zijn adres. Puur toeval, zegt ze. "Ik woonde hier al twee jaar en dat moest ik een keer regelen. Er leek niks aan de hand te zijn met Roy, hij zou gewoon naar huis komen." Maar het liep anders. "Ik probeerde alles juist eerlijk te doen. Op de dag van de crematie hoorde ik dat ik eruit moest. Het was echt harteloos."

Sil Brummer moet het huis op 31 augustus opleveren, net als de zusjes Valk. Ze heeft een advocaat in de arm genomen. "Ik moest stukken aanleveren waaruit blijkt dat ik hier echt woonde." Nu wacht ze af. "Ik geloof best dat er mensen zijn die op deze manier proberen te frauderen, maar daar ben ik nu de dupe van."

'Woningen eerlijk verdelen'

Vooropgesteld: het is een trieste zaak. Dat zegt Tom Jacobs, manager wonen bij Ons Huis, over de situatie van de zusjes Valk. Maar de corporatie is vanaf het begin duidelijk geweest en heeft veel moeite gedaan de zusjes aan een nieuwe woning te helpen. "We hebben ze meer tijd gegund, we hebben een vervangende woning aangeboden. En we hebben nog steeds de insteek om ze te helpen."

Waarom kunnen ze er niet blijven? Daar zijn meerdere redenen voor. De huur is te hoog voor hun inkomen en omdat ze nog geen 23 zijn, krijgen ze ook geen huursubsidie. Ook voldoen ze niet aan andere regels, aldus Jacobs. Kinderen kunnen de woning van een ouder pas overnemen als ze 35 jaar of ouder zijn en altijd inwonend zijn geweest.

"We zijn heel erg bang dat ze van de regen in de drup komen als ze in deze woning blijven. En we hebben ze vanaf het begin op het hart gedrukt: neem dit serieus. Wij willen jullie helpen. Dat het met een loting moet is lastig, en daarom hebben we zelfs een passende woning uit de loting gehaald en aangeboden. Maar die hebben ze geweigerd" De zusjes reageerden ook lang niet op alle vrijkomende woningen die geschikt waren, stelde de corporatie vast. Ze willen ook eigenlijk niet weg. "Dat begrijpen wij, en het is heel treurig. Maar blijven kan gewoon niet. Wij moeten voor heel woningzoekend Enschede de huizen zo eerlijk mogelijk verdelen. En dat proberen we echt naar eer en geweten te doen."

Wat betreft de woning van Silvia Brummer: omdat beide partijen een advocaat in de arm hebben genomen, wil Jacobs hier geen uitspraken over doen.

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/moeder-overlijdt-en-nu-moeten-dochters-hun-huis-in-enschede-uit-mama-zou-dit-vreselijk-vinden~a9275a8c>



▲ Fabienne en Valerie Valk moeten nu hun moeder Natascha's overleden, het huis uit waar ze hun hele leven hebben gewoond. © Armina Fromm

BBB en VVD samen in de bres voor Enschedese zusjes die op straat worden gezet na overlijden moeder: 'Waar is de menselijke maat?'

ENSCHEDA – "Is de minister met ons van mening dat hier geen enkele sprake is van menselijke maat?" Uit de Kamervragen van Caroline van der Plas (BBB) en Daniël Koerhuis (VVD) spreekt woede over de manier waarop woningcorporatie Ons Huis twee Enschedese zusjes uit huis wil zetten na de dood van hun moeder.

Angelique Kunst 29-08-21, 19:08 Laatste update: 29-08-21, 20:08

Fabiënne (19) en Valerie (18) Valk moeten volgende week de sleutels inleveren van het huis waar ze sinds hun kinderjaren met hun moeder woonden. Toen moeder Natascha overleed aan maagkanker stelde Ons Huis zich heel formeel op: de meisjes mogen er niet blijven wonen, want de huurder moet minimaal 23 jaar zijn. Ook wijkgenote Silvia Brummer (60) moet haar huis uit, omdat ze formeel niet als medehuurler stond ingeschreven toen haar partner overleed.

Meer rust voor rouwverwerking

De Kamerleden springen nu in de bres voor de drie Enschedese vrouwen. Ze wijzen minister Ollongren er op dat die in juli nog een belofte deed aan de Tweede Kamer over soortgelijke kwesties. In reactie op een motie van Daniël Koerhuis schreef de minister toen dat er een gedragscode moest komen om te zorgen dat meerderjarige weeskinderen meer tijd krijgen voor vervolgstappen en dat verhuurders meer ruimte krijgen om van de wettelijke regels af te wijken, bijvoorbeeld via een tijdelijk huurcontract. Dit alles om 'de positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen.'



▲ Carintha van der Plas, Kamerlid Dier Burger Beweging. © Ronald Hoozemans

Desnoods dwingend

Koerhuis en Van der Plas willen een stap verder gaan: een gedragscode is immers niet dwingend. Ze willen dat er een wettelijke verplichting komt voor corporaties om de **juridische positie van huurders in zulke gevallen te verbeteren**. En ze willen weten of Ollongren in deze Enschedese gevallen desnoods dwingend wil ingrijpen om een eind te maken aan de schrijnende situatie. "Bent u bereid om bij woningcorporatie Ons Huis in Enschede er per omgaande op aan te dringen om een menselijke oplossing te vinden voor Fabiënne en Valerie Valk en Sil Brummer? Zo nee, waarom niet?"

En wat de Kamerleden betreft, beperkt de minister zich niet tot Ons Huis: "Bent u bereid om er, via een brief, bij alle woningcorporaties op aan te dringen, in afwachting van wetgeving, de menselijke maat toe te passen en met de verhuurders die in een vergelijkbare situatie (komen te) zitten tot een menselijke oplossing te komen? Zo nee, waarom niet?"



▲ Daniel Koerhuis, Kamerlid VVD. © ANP

Bron:

<https://www.tubantia.nl/regio/bbb-en-vvd-samen-in-de-bres-voor-enschedese-zusjes-die-op-straat-woorden-gezet-na-overlijden-moeder-waar-is-de-menselijke-maat~ae7fafef/>



Gerichte aanslag op gebouw van woningbouwvereniging Ons Huis in Enschede

ENSCHEDÉ - Woningbouwvereniging Ons Huis is maandagmorgen doelwit geweest van een gerichte aanslag. Bij een gebouw van de Enschedese woningcorporatie stonden omstreeks tien voor vier twee auto's van Ons Huis in brand, terwijl een derde overgoten bleek te zijn met vloeistof.

Maurice Mazenier & Arjan te Bogt 30 aug. 2021 Laatste update: 30-08-21, 10:40

Bovendien is het pand van Ons Huis beklad. Zo zijn er meerdere dingen op het pand geschreven: "Regels zijn regels" en "Tom Jacobs". Het lijkt te verwijzen naar een artikel dat deze krant eerder dit weekend schreef over het feit dat twee dochters hun huis uit moeten **nadat hun moeder is overleden**.



▲ De bus van Ons Huis is volledig uitgebrand. © News United / Dennis Bakker

Zondagavond werd duidelijk dat Kamerleden Caroline van der Plas (BBB) en Daniël Koerhuis (VVD) in de bres springen voor de Enschedese zusjes Fabiënne en Valerie Valk en in Kamervragen hun woede uitspreken over de manier waarop woningcorporatie de twee zusjes uit huis wil zetten.

Twee voertuigen total loss

Als gevolg van de brand zijn de twee voertuigen total loss geraakt. De bus is volledig uitgebrand en is ook het brandende object geweest. De brandweer is ook flink bezig geweest met het blussen van de bus, aangezien er rondom het voertuig nog veel bluspoeder ligt.

De politie heeft het pand van Ons Huis met lint afgezet voor sporenonderzoek. De politie roept getuigen die iets hebben gezien of gehoord rond het tijdstip van tien minuten voor vier zich te melden bij de politie. Er zijn momenteel vier agenten op het plaats delict en de recherche zal later ter plaatse komen.

Werknemers druppelen binnen

Aangezien het een gewone werkdag is druppelen de werknemers van woningcorporatie Ons Huis één voor één binnen. Allemaal hebben ze de blik op de teksten die op de muur geklad staan. De woningbouwvereniging geeft aan dat ze later met een reactie op de gebeurtenis van de vroege maandagmorgen komen.

Gert Valk, vader van de zusjes, laat weten dat hij geschrokken is van het nieuws. Hij hoorde het vanochtend, iets voor acht uur, toen hij door een redacteur van Hart van Nederland gebeld werd. Valk heeft geen idee wie er achter 'de aanslag' - zoals hij het noemt - zit.

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/gerichte-aanslag-op-gebouw-van-woningbouwvereniging-ons-huis-in-enschede~a90c7f3a/>



Enschedese zusjes snappen niets van brandstichting bij Ons Huis: 'Dit doe je toch niet?'

ENSCHDEDE - Ze waren liever met een bos bloemen naar Ons Huis gegaan. De Enschedese zusjes Fabiënne en Valerie Valk, die woensdag de woning van hun overleden moeder moeten verlaten, snappen niets van de brandstichting en bekladding bij het pand van de woningcorporatie. Wie erachter zit? Ze hebben geen idee. "Ik snap dat het mensen kwaad maakt, maar dit doe je toch niet?"

Arjan te Bogt 30-08-21, 13:45 Laatste update: 30-08-21, 15:45

Het is deze maandag een komen en gaan van cameraploegen bij de huurwoning van de Enschedese zusjes. Hart van Nederland is al geweest, RTL Nieuws komt later en vader Gert heeft een verslaggever van De Telegraaf aan de lijn. Voor lunch is geen tijd. De bestelde broodjes moeten nog maar even wachten.

Vanochtend werden ze opgeschrikt door nieuws dat ze nooit verwacht hadden. Een aanslag bij Ons Huis, die alles te maken lijkt te hebben met hun naderende uithuiszetting. De zusjes moeten van de woningcorporatie officieel op 1 september de woning van hun overleden moeder verlaten, omdat ze - zo is het argument - te weinig inkomen hebben voor de eengezinswoning en te jong zijn om voor een huurtoeslag in aanmerking te komen: daarvoor moeten ze minimaal 23 jaar zijn. De zusjes zijn 19 en 18.

Daarover vertelden ze afgelopen week in deze krant. Het bracht een golf aan verontwaardigde reacties teweeg. Honderden berichten kregen ze. Medeleven, maar ook soortgelijke verhalen. "Ik heb nog niet eens alles kunnen lezen", zegt Fabiënne.

Het verhaal maakte ook boosheid en woede los

Maar het verhaal maakte ook iets anders los: boosheid en woede. Over het woningtekort, de werkwijze van de corporatie en hoe het toch kon dat Ons Huis niet met de hand over het hart wreef. De meesten uitten die emoties enkel op internet. Maar niet iedereen. In de nacht van zondag op maandag werden auto's bij Ons Huis in brand gestoken en leuzen op de muren gekalkt. Tot afgrijzen van de zusjes. "Dit mag absoluut niet gebeuren", vinden ze. "Dit doe je toch niet?"



▲ De bus van Ons Huis is volledig uitgebrand. © Nieuw United / Dennis Bakker

Ze hebben geen idee wie erachter zit, maar noemen dit wel 'typisch Enschede'. "Er wonen wel een paar gekken hier", zegt Valerie. "Types die dit doen. Die overgaan tot actie. Ik snap wel dat ze kwaad zijn, dat het mensen kwaad maakt, maar dan doe je toch niet zoiets? Ik denk dat wij ze niet eens kennen."

De zusjes vragen zich wel af wat het voor hun situatie betekent. Van Ons Huis hebben ze sinds de publicatie nog niets gehoord. "Maar wij hebben dit niet veroorzaakt", zegt Fabiënne. "Dit gaat allemaal buiten ons om." Valerie: "Wij willen alleen maar dat het goed afloopt."

Vader in huis

Manager Tom Jacobs van woningcorporatie Ons Huis gaf in een reactie op het verhaal van de zusjes aan dat ze 'heel erg bang zijn dat ze van de regen in de drup komen als ze in deze woning blijven'. Maar dat zien ze zelf anders. Ze hebben naast hun studie drie baantjes en konden de huur na het overlijden van hun moeder gewoon betalen.

Bij hun vader wonen is geen optie. Het is een lang verhaal, geeft hij daarover zelf aan, maar het komt erop neer dat hij na een beëindigde relatie zelf ook woningzoekende is. Daarom woont hij sinds drie maanden ook in het huurhuis. Hij betaalt de huur, nu, zo is de onderlinge afspraak. De meiden betalen de vaste lasten.

Dit is hun thuis

Hoewel de einddatum nadert, woensdag moeten ze eruit, zijn ze nog niet begonnen met pakken. Omdat ze verwachten dat er nog wel een oplossing komt en de corporatie hen er echt niet zomaar uit zet, maar ook omdat ze niet weg willen. Dit is hun thuis, dit is de plek die hun moeder nog voor hen opknapte, voor ze overleed. Dit is waar zij nog altijd is. "Af en toe vallen er dingen van de muur af", wijst Fabiënne op spijkers, waar vroeger bordjes aan hingen. "Ze zal hier nog wel ergens rondzweven."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/enschedese-zusjes-snappen-niets-van-brandstichting-bij-ons-huis-dit-doe-je-toch-niet~aa7d9d24/>



Woningcorporatie Ons Huis reageert op vandalisme in Enschede: 'Dit is niet acceptabel'

ENSCHDE - Woningcorporatie Ons Huis heeft een dag na de vernielingen bij haar pand in Enschede en de intimidatie van een medewerker fel gereageerd op het incident en de reacties die daarna op social media stonden. Ons Huis zegt 'erg geschrokken' te zijn, vindt het gebeurde 'niet acceptabel' en heeft aangifte gedaan.

Arjan te Bogt 31-08-21, 16:10 Laatste update: 31-08-21, 20:55

'We vinden het niet normaal om uitgescholden en bedreigd te worden, alleen omdat we ons werk naar eer en geweten doen.' Dat laat bestuurder Yolanda Winkelhorst namens Ons Huis schriftelijk weten, na vragen van deze krant. In de nacht van zondag op maandag werden twee bedrijfsauto's bij het pand van de corporatie in brand gestoken en werd de muur beklad met de tekst 'regels zijn regels' en de naam van een medewerker. Laatstgenoemde had enkele dagen eerder in deze krant uitgelegd waarom de zusjes Fabienne en Valerie Valk hun huis in Enschede moeten verlaten.

Onderzoek politie

De actie leek een reactie daarop. Of het een met het ander te maken heeft, wordt onderzocht door de politie; zo lang dit loopt, gaat Ons Huis niet op de kwestie in. Ook op vragen hoe het met de medewerker is, en of hij gewoon aan het werk is, ondanks de intimidatie aan zijn adres, wil de corporatie niet ingaan.

Wel reageert bestuurder Winkelhorst fel op het incident. 'We zijn erg geschrokken van de vernielingen en hebben ze als bedreigend ervaren, zeker in combinatie met alle reacties op social media', schrijft ze. 'We vinden het niet normaal om uitgescholden en bedreigd te worden, alleen omdat we ons werk naar eer en geweten doen.'

**We zijn een betrokken woningcorporatie en werken graag samen,
maar wel op basis van wederzijds respect
Yolanda Winkelhorst, Ons Huis**

Ook gaat ze in op de media-aandacht, die er direct voor de brandstichting was; meerdere cameraploegen meldden zich bij het pand. Het overviel de corporatie, die nooit eerder zoiets meemaakte. 'Er werden veel vragen gesteld of berichten gestuurd, waar onze medewerkers vanuit privacyoverwegingen geen antwoord op konden geven. Dat maakte het lastig en het was een hectische dag. Medewerkers hebben naar elkaar geluisterd, hebben elkaar gesteund en zijn samen weer aan het werk gegaan. Aan het eind van de dag hebben we een korte bijeenkomst gehouden in de kantine om ervaringen en zorgen uit te wisselen.'



▲ De zusjes Fabienne en Valerie Valk voor de wandschildering die hun moeder Natascha heeft geschilderd
© Annela Bouda

Oplossing voor zusjes

Aan het einde van de dag werd duidelijk dat de zusjes Valk uitstel kregen. Ze hoeven hun woning voorlopig niet te verlaten. Er is contact om tot een afspraak te komen. 'Onze oprechte intentie daarbij is tot een toekomstbestendige oplossing te komen.' Het is niet zo dat Ons Huis gedraaid is, na alle aandacht en dit incident, schrijft Winkelhorst. 'Er was vooraf al uitstel. Deze incidenten maken het alleen maar moeilijker, omdat daarmee de indruk wordt gewekt dat we voor geweld en media-aandacht zwichten.'

Geweld en agressie tegenover medewerkers? Ons Huis noemt het 'niet acceptabel'. 'We zijn een betrokken woningcorporatie en werken graag samen, maar wel op basis van wederzijds respect. Daarom doen bij agressie en vernielingen altijd aangifte. Dat hebben we in deze situatie ook gedaan.'

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/woningcorporatie-ons-huis-reageert-op-vandalisme-in-enschede-dit-is-niet-acceptabel~a3a7fa3c/>



▲ Fabienne en Valerie Valk hoeven de sleutels woensdag nog niet af te leveren. © Annina Rijnbe

Enschedese zussen hoeven na commotie hun huis nog niet uit: voorlopig 'adempauze'

ENSCHDEDE - De zussen Fabienne (19) en Valerie (18) Valk hoeven hun huurwoning in De Helmerhoek in Enschede woensdag nog niet te verlaten. De beëindiging van het huurcontract door corporatie Ons Huis is uitgesteld.

Gerben Kuitert 30-08-21, 18:38 Laatste update: 30-08-21, 18:44

Dat is de uitkomst van een gesprek tussen de Enschedese wethouder Jeroen Diepemaat en directeur Yolanda Winkelhorst van Ons Huis. Diepemaat nam contact op na berichten over de schrijnende situatie waarin de zussen verkeren. In de vroege maandagochtend werd het kantoor van Ons Huis beklad en staken onbekenden twee bedrijfswagens van de corporatie in brand.

Formeel

De zussen zouden woensdag de sleutels moeten inleveren van het huis waar ze sinds hun kinderjaren met hun moeder woonden. Toen moeder Natascha overleed aan maagkanker stelde Ons Huis zich heel formeel op: de meisjes mogen er niet blijven wonen, want de huurder moet minimaal 23 jaar zijn.

Storm van protest

Nadat De Twentsche Courant Tubantia [zaterdag schreef over deze zaak](#), ontstond er een storm van protest op sociale media en volgden de vernielingen en brandstichting op het terrein van Ons Huis. De zussen kregen afgelopen weekeinde al steun van de Kamerleden Caroline van der Plas (BBB) en Daniël Koerhuis (VVD) die schriftelijke vragen stelden aan minister Ollongren. Wethouder Jeroen Diepemaat greep eveneens de telefoon en belde met bestuurder Winkelhorst van Ons Huis.



▲ Brandweer bezig met het blussen van twee bedrijfswagens van Ons Huis. © News United

Adempauze

"We hebben een adempauze afgesproken, waarin ik deze zaak wil bestuderen en wil kijken of er een oplossing mogelijk is. Meer kan ik er op dit moment niet over zeggen. Ik hoop op zeer korte termijn opnieuw met de directie van Ons Huis over deze kwestie te praten", aldus Diepemaat.

'Dit lijkt nergens op'

Formeel heeft de gemeente Enschede geen invloed op het woningtoewijzingsbeleid van Ons Huis. De corporatie is daarin autonoom. "Maar als gemeente werken we nauw samen met corporaties die woningbezit hebben in Enschede. De verhoudingen zijn goed", zegt Diepemaat, die geen goed woord over heeft voor het gepleegde vandalisme. "Wat er is gebeurd, is natuurlijk geen manier om een probleem op te lossen. Dit lijkt helemaal nergens op."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede-e-o/enschedese-zussen-hoeven-na-commotie-hun-huis-nog-niet-uit-voorlopig-adempauze~ae72af76>



▲ Wilma van Ingen © News United Beeldwerking Tubantia

Geschrokken reactie op brandstichting en bekladding Ons Huis: 'Er zijn alleen maar verliezers'

ENSCHDE - De brandstichting bij en bekladding van het pand van woningcorporatie Ons Huis in Enschede, leidt tot een geschrokken reactie van Wilma van Ingen, voorzitter van WoON Twente, de koepelorganisatie van Twentse corporaties. "Dit is heel triest"

Arjan te Bogt 30-08-21, 11:32 Laatste update: 30-08-21, 14:51

Geweld gebruiken, dat zou nooit de uitkomst van onenigheid moeten zijn, geeft Van Ingen. Met verbazing en verdriet heeft ze kennis genomen van het incident bij Ons Huis. "Er zijn alleen maar verliezers. Erg, echt heel erg."

Corporaties opereren in een gevoelige markt. Een uithuiszetting, het is het laatste wat een woningcorporatie wil. Alles wordt geprobeerd om dat te voorkomen. Maar af en toe is het niet anders. Het brengt heftige emoties met zich mee, gevoeligheden waar corporaties zich niet altijd goed tegen kunnen verdedigen, geeft WoON Twente-voorzitter Wilma van Ingen aan. "Dat is heel lastig."

Iedere Twentse woningcorporatie heeft jaarlijks wel met een handvol uithuiszettingen te maken. Om grote aantallen gaat het niet, het is niet zo'n groot thema dat er lijstjes van worden bijgehouden. Altijd, zo zegt Wilma van Ingen van WoON Twente - waarin Twentse corporaties verenigd zijn - wordt geprobeerd maatwerk toe te passen. Bewoners te helpen bij het vinden van een andere woning, een oplossing te creëren. Maar niet altijd gaat dat. De regels moeten ook gevolgd worden.

Wanneer een kwestie, zoals die van Fabiënne en Valerie Valk uit Enschede afgelopen week, in de media komt, wordt zo'n privézaak ineens publiek bezit.

De zusjes moeten het huis van hun vorig jaar overleden moeder uit, omdat ze te weinig inkomen hebben voor de eengezinswoning en te jong zijn om voor een huurtoeslag in aanmerking te komen: daarvoor moeten ze minimaal 23 jaar zijn. Zo zijn de regels nu eenmaal. Woningcorporatie Ons Huis heeft hen in de maanden na het overlijden wel een alternatief aangeboden, maar dat achtten de zusjes niet geschikt.

Politie doet onderzoek naar brandstichting en spreekt niet van aanslag

De politie Oost-Nederland doet onderzoek naar de brandstichting bij Ons Huis. Maandag kwam een rechteheteam bij het pand op het industrieterrein in Enschede, in de loop van de ochtend. Er zijn sporen veiliggesteld, beelden bekeken en met betrokkenen gesproken. Tot dusverre is er nog geen verdachte aangehouden.

Op het pand was de naam van Tom Jacobs geklad, de manager die afgelopen week in deze krant vertelde waarom de twee meiden uit huis worden gezet. De politie onderzoekt of de brandstichting en de kwestie verband met elkaar houden. Het is, zo laat een woordvoerder, nog te vroeg om iets over de context van de vernieling en brandstichting te zeggen. Of de manager beveiliging nodig heeft? Daarover doet de politie geen uitspraken.

Manager wonen Tom Jacobs van Ons Huis legde uit dat zij heel erg bang zijn dat ze van de regen in de drup komen als ze in deze woning blijven, omdat ze de huur niet kunnen betalen. Op huursubsidie hebben ze immers, tot hun 23e, geen recht. Jacobs noemde de kwestie 'heel treurig', maar, zo zei hij: "Blijven kan gewoon niet. Wij moeten voor heel woningzoekend Enschede de huizen zo eerlijk mogelijk verdelen. En dat proberen we echt naar eer en geweten te doen."

Op internet maar ook vanuit de politiek werd er volop op de kwestie gereageerd. Emotioneel, vooral. Zonder dat ze het dossier kennen, geeft Van Ingen aan. "Het gevoel wordt centraal gesteld. Het is gelijk erbovenop." Daar is het als corporatie heel lastig tegen verdedigen, geeft ze aan. Of, zoals John Olde Olthof, bestuurder bij corporatie Reggewoon het stelde: "Je kan een dossier niet op tafel leggen, omdat het privé is. Als publieke organisatie sta je in zo'n geval direct met 1-0 achter."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/geschrokken-reactie-op-brandstichting-en-bekladding-ons-huis-er-zijn-alleen-maar-verliezers~a17d79ff/>



Enschedese zusjes mogen in huis overleden moeder blijven wonen: 'Natuurlijk gaan we een kaarsje branden'



▲ Fabienne en Valerie Valk mogen in het huishuis van hun overleden moeder blijven wonen. © Alencar Huurda

ENSCHDEDE - Fabienne en Valerie Valk uit Enschede mogen in het huis van hun overleden moeder blijven wonen. Dat is de uitkomst van een gesprek tussen de zussen en woningcorporatie Ons Huis. De jonge vrouwen zijn blij en opgelucht, na een stressvolle periode. "Natuurlijk gaan we vandaag een kaarsje voor haar branden."

Arjan te Bogt 01-10-21, 12:15 Laatste update: 01-10-21, 21:38

De zusjes moesten van de woningcorporatie officieel op 1 september de woning van hun overleden moeder verlaten, omdat ze - zo is het argument - te weinig inkomen hebben voor de eengezinswoning en te jong zijn om voor huurtoeslag in aanmerking te komen: daarvoor moeten ze minimaal 23 zijn.

Fabienne (19) en Valerie (18) vertelden erover in deze krant. Het deed hen pijn. Ze wilden het huis niet verlaten. Hun moeder had het vlak voor haar dood nog opgeknapt, dit was hun thuis. En, zei Fabienne, "er is bijna niks om op te reageren. Als we hier nou gewoon een paar jaar kunnen blijven, dan ben ik 23 (...). Mijn moeder zou dit vreselijk vinden."

Brand bij Ons Huis

Het bracht een golf aan verontwaardigde reacties teweeg. Honderden berichten kregen ze. Medeleven, maar ook soortgelijke verhalen, van anderen die met eenzelfde soort situatie zaten. En de houding van Ons Huis, die maakte sommigen mensen boos.

Na de publicatie werden auto's van Ons Huis in Enschede in brand gestoken, ook werd het pand beklad met leuzen tegen een specifieke medewerker van de woningcorporatie. Tot afschuw van de zusjes. "Ik snap dat het mensen kwaad maakt dat wij ons huis uit moeten, maar dit doe je toch niet?", vroeg Valerie zich af.

Uitkomst van gesprekken

Ons Huis deelde erna dat ze zouden zoeken naar een oplossing. 'Onze oprechte intentie daarbij is om tot een toekomstbestendige oplossing te komen', was de mededeling. Die is er nu gekomen. De afgelopen weken hebben Ons Huis en Fabiënne en Valerie Valk met elkaar om tafel gezeten, de uitkomst van die gesprekken is dat de zussen in het huis kunnen blijven wonen. Binnenkort tekenen ze het huurcontract.

Aanvankelijk maakte Ons Huis zich door de jonge leeftijd van Fabiënne en Valerie zorgen om de betaalbaarheid van het huis. Tijdens de gesprekken zijn deze zorgen weggenomen, onder andere door samen goed naar de financiële situatie te kijken. Valerie vertelt dat ze met een budgetcoach hun inkomsten en uitgaven hebben besproken, de huur kunnen ze betalen. Ook omdat ze, 'dankzij actief meedenken van de Belastingdienst', toch huurtoeslag krijgen.

Opluchting groot

Het heeft voor heel veel opluchting gezorgd, zegt Valerie. "Het was een heel drukke, hectische en stressvolle maand." Ook omdat de zaak veel media-aandacht kreeg. "We zijn heel blij met het resultaat."

Ze mogen blijven, op de plek waar ze opgroeiden. Waar ze zoveel mooie herinneringen maakten met hun moeder, waar haar liefde nog altijd voelbaar is. "Dit huis betekent heel veel voor ons. Dat we hier mogen wonen, geeft een heel fijn gevoel. Natuurlijk gaan we straks een kaarsje voor haar branden."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/enschedese-zusjes-mogen-in-huis-overleden-moeder-blijven-wonen-natuurlijk-gaan-we-een-kaarsje-branden~a05eb33d/>



Woningcorporatie Ons Huis 'heel blij' met oplossing voor Enschedese zussen: 'Zoeken altijd maatwerk'

ENSCHDEDE - Eigenlijk moesten twee Enschedese zussen het huurhuis van hun overleden moeder verlaten. En snel ook, zo staken de regels nu eenmaal in elkaar. Woningcorporatie Ons Huis worstelde ermee, zag hoe die kwestie een landelijke discussie losmaakte én verandering teweegbracht. "Die twee maanden, dat was een veel te korte termijn."

Arjan te Bogt 01-10-21, 18:11



▲ Het pand van Ons Huis werd beklad met graffiti, maar daar is inmiddels niets meer van te zien. Inzet: de zusjes Valk. © News United/Dennis Bakker & Annina Rohite

Het is eind augustus, als medewerkers van woningcorporatie Ons Huis 's ochtends opgeschrikt worden door nieuws over hun werkplek. Het pand is beklad, met leuzen over een collega. Twee auto's op de parkeerplaats zijn uitgebrand, een derde is besprenkeld met brandbare vloeistof. Het is een regelrechte aanval op de corporatie. Een boodschap, van woede.

Uitzetting dreigt

Aanleiding lijkt een publicatie in deze krant, over de uithuisplaatsing van Fabienne en Valerie Valk. De twee zusjes van 19 en 18 jaar moeten de huurwoning van hun in december overleden moeder verlaten, omdat de huur te hoog is voor hun inkomen en omdat ze geen huursubsidie kunnen krijgen, omdat ze nog geen 23 jaar zijn. En, volgens de regels kunnen kinderen een woning van een ouder pas overnemen als ze 35 jaar of ouder zijn en altijd inwonend zijn geweest.

De meiden dreigen op straat te belanden, want een nieuwe woning hebben ze in de tussentijd niet gevonden. Het maakt een storm aan reacties, een brandstichting en heel veel vragen los. De politiek roert zich, Kamerleden willen van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken) weten hoe het kan, dat twee jongvolwassen weeskinderen dakloos dreigen te worden door het systeem.

Uitgescholden en bedreigd

Ons Huis houdt zich eerst stil, maar reageert een dag later alsnog. Schriftelijk. 'We vinden het niet normaal om uitgescholden en bedreigd te worden, alleen omdat we ons werk naar eer en geweten doen.' Ook laat de corporatie direct weten dat het nog steeds de intentie is 'om tot een toekomstbestendige oplossing te komen' voor de zusjes.

Dat die nu is gevonden - de zusjes mogen blijven, door de Belastingdienst is meegedacht, ze kunnen nu toch huurtoeslag krijgen - maakt directeur Yolanda Winkelhorst 'heel blij'. Ons Huis zoekt altijd naar maatwerk, in iedere situatie die bijzonder is, geeft ze aan. Dat gebeurde bij de zusjes Valk, dat zal ook gebeuren als zich weer zo'n schrijnende, trieste situatie voordoet.

Zusjes Valk opgelucht

Fabiënne (19) en Valerie (18) Valk zijn opgelucht over de uitkomst van de gesprekken tussen hen, de woningcorporatie en een budgetcoach. Dat ze in de woning van hun overleden moeder mogen blijven wonen, waar ze opgroeiden, betekent heel veel. "We gaan straks een kaarsje voor haar branden", zei Valerie. "Dat we hier mogen wonen, geeft een heel fijn gevoel."

Hun vader, die ook een tijd bij hen inwoonde, omdat hijzelf een woning zocht, heeft inmiddels een eigen plek, volgens Valerie. Zij en Fabiënne tekenen binnenkort het huurcontract.

Van de brandstichting en dreigementen zijn ze heel erg geschrokken, vertelt Winkelhorst. "Maar het brengt je ook dichterbij elkaar. We hebben ons herpakt." De politie doet nog altijd onderzoek, laat een woordvoerder weten. Er is nog niemand aangehouden.

Maatwerk toverwoord

Het positieve van de hele kwestie is - naast de goede afloop - wat Winkelhorst betreft vooral dat de commotie ook daadwerkelijk tot verandering gaat leiden. In antwoorden op de Kamervragen liet minister Ollongren weten dat er voor het einde van dit jaar een gedragscode ligt, waardoor voor verhuurders duidelijk is wat zij kunnen en moeten doen in dit soort verdrietige situaties. Maatwerk is daarin het toverwoord.

Nu is er een langere periode om een alternatief te zoeken. Daar zijn we blij mee
Yolanda Winkelhorst, Directeur Ons Huis

Maar, belangrijker nog: op dit moment wordt ook de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting aangepast, zodat woningcorporaties meerderjarige kinderen een tijdelijk huurcontract kunnen aanbieden. Zodat ze langer in een sociale huurwoning kunnen wonen. "Die twee maanden, dat was een veel te korte termijn", zegt Winkelhorst. "Nu komt er meer ruimte, is er een langere periode om een alternatief te zoeken. Daar zijn we heel blij mee."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede-e-o/woningcorporatie-ons-huis-heel-blij-met-oplossing-voor-enschedese-zussen-zoeken-altijd-maatwerk~abaaf205/>

Raad Enschede riep gemeente eind 2020 al op om 'schrijnende' huisuitzettingen te voorkomen
maandag 30 augustus 2021, 12:22

Inwonende kinderen moeten na het overlijden van hun dierbaren en/of ouders niet per direct uit huis gezet worden door de woningcoöperatie. Dat voorstel, ingediend door de SP, werd in december vorig jaar unaniem aangenomen door de gemeenteraad van Enschede.

Wethouder Jeroen Diepemaat van Enschede laat weten dat de motie is uitgewerkt. "We zijn een procedure gestart, waarin we met alle coöperaties in Enschede het gesprek aangaan. We willen maatwerk toepassen, dus dat kost tijd."

Woning verlaten

De oproep aan het gemeentebestuur is actueel, nu twee tieners hun woning in de Enschedese wijk Helmerhoek moeten verlaten na het overlijden van hun moeder. De dochters (19 en 18) wonen al sinds hun kinderjaren met hun moeder in de huurwoning. Een meerderheid van de Enschedese raad heeft de wethouder gisteravond opgeroepen om naar de zaak te kijken, aldus Futselaar.

Het gebouw van de desbetreffende woningbouwvereniging Ons Huis werd afgelopen nacht beklad, ook werden twee voertuigen van de vereniging in brand gestoken. De politie heeft een verband tussen beide zaken overigens nog niet bevestigd.

Bron:

<https://w.rtvoost.nl/nieuws/2002025/Raad-Enschede-riep-gemeente-eind-2020-al-op-om-schrijnende-huisuitzettingen-te-voorkomen>

Wetswijziging in de maak voor ouderloze kinderen zoals Enschedese zusjes in huurhuis

De branchevereniging van woningcorporaties Aedes en de overheid werken aan een wetswijziging voor schrijnende gevallen onder huurders, waardoor kinderen van wie de ouders overlijden langer in de woning kunnen blijven wonen. Dat zegt Aedes in een reactie op de kwestie in Enschede, waarbij twee zusjes van achttien en negentien jaar uit hun woning moeten van de woningcorporatie nadat hun moeder is overleden.

De wetswijziging moet het mogelijk maken om kinderen tijdelijk aan te wijzen als nieuwe huurders van het pand. Want huurcontracten zijn niet overerfbaar, legt een woordvoerder van Aedes uit. Of dat contract vervolgens ook weer permanent kan worden, is nog niet bekend. Door de wetswijziging zou ook de overgangstermijn van twee maanden worden verlengd naar zes maanden of langer, aldus de zagsman. Een woordvoester van Binnenlandse Zaken zegt dat het voorstel zo goed als klaar is.

Jongvolwassenen onder de 23 jaar hebben ook geen recht op huurtoeslag. Aedes heeft voorgesteld om ook deze groep huurtoeslag te geven wanneer zij hun ouders zijn verloren. Het is aan corporaties zelf om te bepalen of tijdelijk ook de huur kan worden verlaagd als onderdeel van dit tijdelijke contract.

Zondagnacht is het pand van de betreffende woningcorporatie, Ons Huis, beklad met leuzen. Ook werd een auto in brand gestoken en zijn twee auto's volgens de politie besmeurd. De politie onderzoekt of er een verband is tussen een artikel in Tubantia over de twee zussen en de brandstichting.

Gedragscodes

Verder wordt er ook aan een gedragscode gewerkt, zegt de woordvoerder van Aedes. "Corporaties passen in dit soort gevallen maatwerk toe, in goed overleg. Maar nu wordt gekeken naar een gedragscode die landelijk geldt."

Hoe deze gedragscode eruit komt te zien, weet de woordvoerder nog niet. De gedragscode zal een handvat bieden, maar is niet bindend, aldus de woordvoerder.

Bron:

<https://www.rtvoost.nl/nieuws/2002240/Wetswijziging-in-de-maak-voor-ouderloze-kinderen-zoals-Enschedese-zusjes-in-huurhuis>

Enschedese zusjes mogen langer in woning blijven, wethouder wil eerst gesprek

De zussen Fabienne (19) en Valerie Valk (18) hoeven niet over twee dagen het huis uit waarin ze nu wonen. Wethouder Jeroen Diepemaat wil eerst in gesprek met woningstichting Ons Huis en de twee zussen, zo laat hij desgevraagd weten. De moeder van de zusjes Valk overleed in december vorig jaar. Sindsdien wonen de zusjes samen in het huis. Omdat ze nog geen 23 jaar zijn en geen huursubsidie mogen ontvangen, moeten ze de woning uit.

Rondom de uithuisplaatsing is een flinke rel ontstaan. Vanmorgen werd het pand van woningcorporatie Ons Huis beklad. Twee auto's op het terrein werden in brand gestoken. Mogelijk heeft dit te maken met de situatie waarin de zussen zich bevinden. Op de gevel van het kantoor staat de naam geschreven van de manager van Ons Huis. Ook de landelijke politiek, zoals Caroline van de Plas (BBB), bemoeit zich er intussen mee.

Geschrokken

Van die brand vanmorgen bij woningcorporatie Ons Huis zijn de zussen flink geschrokken. "Heel erg naar", zegt Valerie, die namens de zussen het woord voert. "Ik schrok er van. Dit gaat tegen ons werken, dacht ik direct. Dit kunnen we niet gebruiken. Ik snap wel dat mensen boos zijn, maar dat ze het op deze manier uiten, kan absoluut niet."

Wie er verantwoordelijk voor is? De zussen weten het niet. "Dit is helemaal buiten ons om gebeurd. Wij hebben er absoluut niets mee te maken. We hebben geen idee wie het gedaan heeft."

Ik snap wel dat mensen boos zijn, maar dat ze het op deze manier uiten, kan absoluut niet

Valerie Valk

Ook wethouder Jeroen Diepemaat van Enschede zegt geschrokken te zijn van de brandstichting. "Dit gaat alle perken te buiten en valt absoluut niet goed te praten", reageert Diepemaat. "We zetten de contractbeëindiging op 1 september voorlopig *on hold*. Ik wil eerst in gesprek met de corporatie."

Geen huursubsidie

Als één front zitten Fabiënne en Valerie aan tafel in hun huis. Het huis dat ze tot eind vorig jaar deelden met hun moeder. Enkele weken nadat ze vorig jaar overleed werden de zussen formeel door woningcorporatie Ons Huis ervan op de hoogte gebracht dat ze moesten vertrekken. De twee zusjes zijn immers nog geen 23 en hebben daarom nog geen recht op huursubsidie, zo leggen ze uit.

Het voelt alsof ze op straat gezet worden. "We komen niet op straat terecht, zeker niet, maar we moeten over twee dagen wel ons huis uit. En waar ze dan naartoe gaan weten ze nog niet. Ze willen gewoon niet weg, legt Valerie uit. "Het is een vertrouwde plek die veel herinneringen oproept. Het voelt veilig."

De zusjes, eerder vandaag, over de huisuitzetting:

Grootgebracht

Dat is ook de reden dat ze aanbiedingen van de woningcorporatie voor andere woningen naast zich neer hebben gelegd. Ze willen niet weg uit het huis waar ze met hun moeder hebben gewoond. "Het huis waarin we zijn grootgebracht."

En met de huur zijn er geen problemen. "De huur wordt netjes betaald, elke maand", zegt Valerie. "Dus met geld is er geen probleem."

Uitzondering

Er is nu veel aandacht voor het verhaal van de Enschedese zussen. Misschien leidt het tot een uitzondering. "Ik hoop het, want het gebeurt veel. Jaarlijks gaat het om 82 jongeren. Dit kan gewoon niet meer gebeuren."

Woningbouwcorporatie Ons Huis wil niet voor camera reageren. "We willen graag samen met de zusjes tot een toekomstbestendige oplossing komen, maar hebben ze nog niet kunnen bereiken. We plannen op korte termijn een afspraak in en hopen dat de oplossing snel duidelijk is, zodat we hier meer over kunnen zeggen", laat de corporatie in een korte, schriftelijke reactie weten.

Bron: <https://www.rtvoost.nl/nieuws/2002138/Enschedese-zusjes-mogen-langer-in-woning-blijven-wethouder-wil-eerst-gesprek>



maandag 30 augustus 2021, 19:12

VVD legt bal bij minister: "Pas regels aan voor uithuiszetting kinderen na overlijden ouders"

De VVD in Enschede wil dat minister Ollongren van Binnenlandse Zaken ervoor zorgt dat inwonende kinderen na het overlijden van hun ouders niet per direct uit huis worden gezet door een woningcoöperatie. Aanleiding hiervoor is het verhaal van twee Enschedese tieners die hun huis uit moesten na het overlijden van hun moeder. Vorig jaar werd hier nog een motie over aangenomen in Enschede zodat dit soort situaties zich niet meer voor zouden doen, maar dat blijkt niet genoeg. "Dit is een landelijk probleem."

Geschreven door Teun van der Velden journalist

De berichtgeving over de twee tieners die hun huis moeten van woningcorporatie Ons Huis heeft de nodige stof doen opwaaien. Vannacht werd het gebouw van de woningcorporatie beklad. Ook werden twee voertuigen in brand gestoken. Inmiddels is duidelijk dat de meiden langer mogen blijven wonen.

'Dit is schrijnend'

"Wat je hier ziet, is een landelijk probleem", stelt VVD-raadslid Joost Nijhuis. "Er zijn in Nederland ongeveer 600 van dit soort gevallen. Dit is schrijnend en daar moet snel een oplossing voor komen."

Die oplossing leek afgelopen december dichtbij, toen een [motie van de SP](#) werd aangenomen dat dit soort gevallen niet meer voor zouden komen. "We zijn als gemeente met de woningbouwverenigingen in gesprek, maar zij zijn bang om een precedent te scheppen. Daarom had Ollongren (Minister van Binnenlandse Zaken, red.) allang de regels moeten veranderen", stelt Nijhuis.

'Je kan ook van regels afwijken'

Dit soort situaties mogen van hem nooit meer voorkomen. "Het gaat bij mensen die wees raken om drie prioriteiten. Ten eerste ben je hulpeloos zonder wettelijk kader om je aan vast te houden, ten tweede heb je een rouwverwerking van twee jaar nodig en ten derde raken ze ontheemd. Noaberschap is belangrijk."

Ook Daniel Koerhuis, Tweede Kamerlid van de VVD, sluit zich aan bij Nijhuis. "Ten eerste is deze aanslag een laffe actie. Als je het ergens niet mee eens bent, moet je in gesprek gaan niet dit doen. Los daarvan moet de zaak van de twee meiden natuurlijk opgelost worden."

Koerhuis stelt dat er daarom van de bestaande regels afgeweken moet worden. "Je kan ook als woningbouwvereniging maatwerk leveren. Je kan ook wachten met het sturen van een brief dat ze het huis uit moeten. Ze zitten nog midden in de rouwperiode."

Bron: <https://www.rtvoost.nl/nieuws/2002096/VVD-legt-bal-bij-minister-Pas-regels-aan-voor-uthuiszetting-kinderen-na-overlijden-ouders>

Gemeenteraad Enschede

Verslag van de raadsvergadering van 15 december 2020

Motie 14 SP "Opstellen huisvestingsverordening" is door indiener ingetrokken.

Aangenomen motie

Motie 15 mevr. Futselaar (SP) "Voorkomen huisuitzetting mantelzorgers", inhoudende:

Draagt het college op:

- * Met corporaties te overleggen dat inwonende mantelzorgers en inwonende meerderjarige kinderen, na overlijden van hun dierbare(n) en of ouder, niet per direct de woning hoeven te verlaten;
- * Met corporaties te overleggen hoe 5 een mantelzorger na het overlijden van hun dierbare(n) ondersteun worden bij het vinden van een nieuwe passende woonruimte.

Stemverklaring dhr. Kreeft (VVD): nu dictum is uitgebreid met "inwonende meerderjarige kinderen", stemmen wij voor.

Besluit: motie 15 is unaniem aangenomen met 37 stemmen voor.

Motie 15 SP - Voorkomen huisuitzetting mantelzorgers - aangenomen

Resultaat stemming:



● BBE (7), CDA (4), CU (2), D66 (5), DPE (1), EA (1), GL (3), GV (1), PvdA (4), PVV (2), SP (3), VVD (4)

 [motie 15 SP voorkomen huisuitzetting mantelzorgers_aangenomen.pdf](#)

Gemeenteraad Enschede

SP.

in te vullen door raadsgriffier

motie nummer: 15
datum indiening raad: 14 DEC 2020
indieners: Futelaar/SP
agendapunt: 5101
datum beraadslaging: 14.12
uitslag stemming: 37 voor 0 tegen
dagtekening: Aangenomen

Motie: **Voorkomen huisuitzetting mantelzorgers** **15 DEC 2020**
Corsanummer: NUMMER

Stemverklaring: kreft (VVD) na wijziging akkoord.

De raad van de gemeente Enschede, gehoord de beraadslagingen over:

Het raadsvoorstel Voortgangsrapportage Woonvisie

Constaterende dat:

- Inwonende mantelzorgers bij het plotselinge overlijden van de huurder van een sociale huurwoning geen aanspraak kunnen maken de woning vervolgens te huren, indien zij niet beschikken over medehuuderschap
- Medehuuderschap voor mantelzorgers niet is geregeld in een verordening
- De gemeente Enschede geen urgentieverklaring afgeeft die zou kunnen bespoedigen dat zij zo snel mogelijk over een nieuwe woonruimte kunnen beschikken

Overwegende dat:

- Inwonende mantelzorgers na overlijden van hun dierbare de gelegenheid moeten hebben het verlies te verwerken
- Het verlies van woonruimte en waarschijnlijke dakloosheid mensonwaardig is na een zo ingrijpende gebeurtenis buiten hun schuld
- De mantelzorger een maatschappelijk belangrijke taak heeft vervuld die waarschijnlijk de nodige emoties en opofferingen met zich mee heeft gebracht
- Bijna iedereen die te maken heeft met een emotioneel verlies de gelegenheid krijgt het grootste verdriet te verwerken
- Het mantelzorgerschap geen dakloosheid buiten schuld tot gevolg mag hebben

Draagt het college op:

- Met corporaties te overleggen dat inwonende mantelzorgers na overlijden van hun dierbare(n) niet per direct de woning hoeven te verlaten;
- Met corporaties te overleggen hoe een mantelzorger na het overlijden van hun dierbare(n) ondersteund worden bij het vinden van een nieuwe passende woonruimte.

En gaat over tot de orde van de dag.

Naam & handtekening indiener:

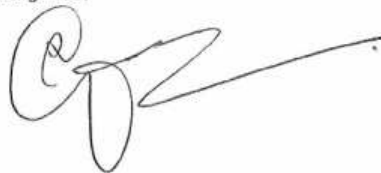
Wijzig mantelzorgers 14/12/20
Annelis Tutselaar

Aldus vastgesteld in de vergadering van: DATUM

De griffier,

Aldus vastgesteld door
de gemeenteraad van Enschede
in zijn vergadering van **15 DEC 2020**

De griffier,



Gemeenteraad Enschede

SP.

in te vullen door raadsgriffier

motie nummer:

datum indiening raad:

indieners:

agendapunt:

datum beraadslaging:

uitslag stemming:

dagtekening:

Motie: **Opstellen huisvestingsverordening**
Corsanummer: **NUMMER**

De raad van de gemeente Enschede, gehoord de beraadslagingen over:

RAADSVORSTEL Voortgangsrapportage Woonvisie

Constaterende dat:

- De gemeente Enschede geen huisvestingsverordening heeft
- De gemeente Enschede in toenemende mate te maken krijgt met grootstedelijke problematiek op het gebied van beschikbare woonruimte
- het niet hebben van een huisvestingsverordening de Raad beperkt in haar mogelijkheden sturing te geven aan regelgeving op het gebied van met name speciale doelgroepen
- een huisvestingsverordening kan worden gebruikt om inwoners die behoren tot een speciale doelgroep via wetgeving van woonruimte te voorzien

Overwegende dat:

- er in de toekomst geen doelgroepen buiten de boot mogen vallen
- het blijkt dat woningzoekenden als starters en ouderen die een maatschappelijke binding hebben met Enschede vaak in hun eigen gemeente moeilijk geschikte woonruimte kunnen vinden
- hoofdstuk 1, paragraaf 3, artikel 4 lid 1, uit de huisvestingswet mogelijkheden biedt om uitsluitend bij verordening van en ten hoogste 4 jaar extra regels op te stellen voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte en tevens wijzigingen in de woonruimtevoorraad aan te brengen

Draagt het college op:

- voor het vaststellen van de woonvisie met een huisvestingsverordening die het voor de gemeenteraad mogelijk maakt te sturen op huisvesting van speciale doelgroepen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Naam & handtekening indiener:

Aldus vastgesteld in de vergadering van: DATUM

De griffier,

Gemeenteraad Enschede



In te vullen door raadsgriffier

amendement letter:	2
datum indiening raad:	27 SEP 2021
indieners:	Himmels, Ada
agendapunt:	61D1
datum beraadslaging:	23/9
uitslag stemming:	23 voor 13 tegen
dagtekening:	aankomende

Amendement: Wonen is een mensenrecht
Coursnummer: NUMMER

De raad van de gemeente Enschede, besprekende het raadsvoorstel:

Voortgangsrapportage Woonvisie

Stellen het volgende amendement voor:

Dictum punt 2 aan te vullen met de volgende beleidsuitspraak:

2 C: Wonen is een mensenrecht en een eerste levensbehoefte, daarom stelt Enschede in haar woonvisie het recht op huisvesting centraal.

Toelichting (gemotiveerd):

- In internationale verdragen en in onze grondrecht is het recht op een goed dak boven je hoofd verankerd:
 - Art 8 EVRM
 - Art 22 Grondwet
 - Art 11 ICC SCR
 - Art 25 UDHR
- Toch ziet de raad in Enschede te vaak de onmenselijke en onwenselijke gevolgen van het niet beschikbaar hebben van een goed dak boven je hoofd en moet daarom dit mensenrecht duidelijker naar voren komen in het lokale woonbeleid

Besluit het raadsvoorstel als volgt te wijzigen:

- BESLISPUNT 1: het dictum punt 2 aan te vullen met de volgende beleidsuitspraak:

2 C: Wonen is een mensenrecht en een eerste levensbehoefte, daarom stelt Enschede in haar woonvisie het recht op huisvesting centraal.

En gaat over tot de orde van de dag.

Naam & handtekening indiener:



Aldus vastgesteld in de vergadering van: DATUM

De griffier,



Aldus vastgesteld door
de gemeenteraad van Enschede
in zijn vergadering van 27 SEP 2021

De griffier,



Huis aan Huis



Regels

wo 1 sep 2021, 8:15

Tubantia bracht het artikel groot: moeder overlijdt, dochters moeten het huurhuis uit. In hetzelfde artikel het verhaal van een mevrouw die op het punt stond te trouwen, maar haar toekomstige man overlijdt. Ook die mevrouw moet het huis van haar partner uit. Het overlijden van een ouder of partner is een gebeurtenis met grote impact. Het feit dat daar bovenop nog eens het bericht komt dat je de woning binnen enkele maanden moet verlaten, omdat je niet als medebewoner staat ingeschreven, maakt het allemaal wel heel erg moeilijk.

Om te beginnen een opmerking tegen huurders van een woningcorporatie. Check uw huurcontract. Wat zijn de consequenties bij het overlijden van de huurder, voor de achterblijvende bewoners? Laat schriftelijk vastleggen wie medebewoner is, om soortgelijke situaties te voorkomen, zoals genoemd in het artikel in Tubantia.

In 2015 werd de nieuwe Woningwet van kracht. Deze wet gaf de gemeenteraden meer zeggenschap voor wat betreft woningcorporaties. Zo maakt het college van Enschede jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties. Soms worden er afspraken gemaakt waar de gemeenteraad vooraf niet van op de hoogte is. Voor EnschedeAnders was dit ontoelaatbaar (prestatieafspraken waren al een voldongen feit) en wij kwamen op maandag 17 juni 2019 met een motie die het college opdroeg om voor ondertekening eerst de prestatieafspraken ter inzage te geven aan de gemeenteraad. De motie werd gesteund door de hele oppositie, de coalitiepartijen stemden tegen.

Op 15 december 2020 werd de motie 'voorkomen huisuitzetting mantelzorgers en meerderjarige kinderen' unaniem aangenomen door de raad. De uitwerking van de motie kwam in de prestatieafspraken 2021 te staan onder de noemer: maatwerk voor specifieke situaties, zoals in het geval van de twee zussen. Corporaties kunnen wel maatwerk verlenen. Nu ligt woningcorporatie Ons Huis flink onder vuur. Auto's in brand steken en muren bekladderen, dat geweld lost niets op! Het gesprek voeren wel! En denk je dan als gemeente en woningcorporatie in mogelijkheden of onmogelijkheden?

Wat hebben de twee zussen en de mevrouw nodig om te kunnen blijven wonen in hun huis? Zowel de gemeente als de corporatie hoort de menselijke maat toe te passen en beiden hebben een zorgplicht, rekening houdend met de omstandigheden. Daar hoort geen brief op de mat bij met de aanzegging van huisuitzetting binnen enkele maanden.

De menselijke maat moet je als corporatie en als college hanteren. De Enschedese VVD fractie wijst naar Den Haag, maar EA zegt: neem zelf verantwoordelijkheid, de ruimte is er, zowel voor de corporatie als de gemeente. Er liggen prestatieafspraken. Maatwerk! Binnenkort heeft de gemeenteraad weer het jaarlijks gesprek met het college tijdens het Woondebat. De Prestatieafspraken komen zeker weer aan de orde. Wij willen maatwerk voorop en geen kille regels!

Margriet Visser
Raadslid EnschedeAnders
Column Margriet Visser

Bron: <https://www.huisaanhuisenschede.nl/nieuws/algemeen/86252/regels>



▲ Fabienne en Valerie Valk voor de wandschildering die hun moeder Natascha heeft geschilderd. De zussen moesten de woning van moeder na haar overlijden verlaten. © Amina Romita

Het trieste geval van de Enschedese zusjes geeft een gezicht aan de crisis die al tijden gaande is in de stad

Column 'Als het fundament van je ouders wordt weggeslagen, dan is er in ieder geval nog de veiligheid van de muren van je ouderlijk huis.'

Linda Hilberink 04-09-21, 19:01

Ik was enorm geraakt door de ingezonden brief die we deze week publiceerden als reactie op het verhaal van de Enschedese zusjes die hun huis uit moeten nadat moeder overleed. Een triest relaas, dat alleen nog maar erger werd doordat een malloot vervolgens het kantoor van woningbouwcorporatie Ons Huis bespoot met de tekst 'Regels zijn regels' en er auto's in brand stak.

Nooit

In haar ontroerende brief beschrijft de Enschedese Merel wat zij doormaakte toen ze als 20-jarige haar moeder verloor. 'De dag dat mijn moeder overleed voelde het alsof het fundament, de veiligheid, onder mij werd weggeslagen. Nooit meer een 'komt wel goed' of een aai over je bol. Nooit meer de mogelijkheid om ruzies uit te spreken. Nooit meer de mogelijkheid om bij je ouder thuis te komen.'

De brief van Merel hakt erin.

Ik denk dat iedereen het met me eens is dat het vreselijk is dat de zusjes uit hun huis moeten. Echter, de andere kant begrijp ik ook. Er is grote woningnood in Enschede en Ons Huis heeft een lange wachtlijst met woningzoekenden. Ook daar zitten ongetwijfeld urgente gevallen tussen.

Gezicht

Het trieste geval van de zusjes geeft een gezicht aan een probleem dat al tijden speelt in de stad. De woningmarkt is overspannen. Koophuizen gaan in recordtempo van de hand, in de slipstream daarvan ontstaat ellende op de huurmarkt waar de krapte gigantisch is en de doorstroming gering. Daar zijn veel mensen de dupe van. Gezinnen staan tijden in de wacht voor een huurhuis. Buitenlandse studenten zijn niet eens meer welkom in Enschede omdat er geen kamers zijn.

Slachtoffer

Ook de Enschedese zusjes zijn slachtoffer van de woningcrisis.

Wat de meiden nodig hebben, is tijd. Tijd om vanuit hun vertrouwde omgeving het fundament onder hun leven te herbouwen. Daarna komt die woning vanzelf. Hopen dat de zusjes deze extra tijd gegund is.



▲ Linda Hilberink: „Ook de Enschedese zusjes zijn slachtoffer van de woningcrisis. Wat de meiden nodig hebben is tijd. Tijd om vanuit hun vertrouwde omgeving het fundament onder hun leven te herbouwen.”
© Emsel Muijsman

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede-e-o/het-trieste-geval-van-de-enschedese-zusjes-geeft-een-gezicht-aan-de-crisis-die-al-tijden-gaande-is-in-de-stad~a22e27c6/>

2021Z14675

Vragen van de leden **Van der Plas** (BBB) en **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken over Koninkrijksrelaties over het op straat zetten van meerderjarige weeskinderen (en/of andere medebewoners van overleden familieleden of partners) (ingezonden 30 augustus 2021).

Vraag 1

Kent u het bericht «Moeder overlijdt en nu moeten kinderen het huis uit. Mama zou dit vreselijk vinden»?¹

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat kinderen van wie hun ouder(s) is overleden al na 2 dagen een sommatie krijgen van de woningcorporatie om de woning te verlaten?

Vraag 3

Bent u ervan op de hoogte dat dit niet alleen bij jongvolwassen weeskinderen gebeurt, maar ook bij andere mensen die samenleefden met een familielid of partner?

Vraag 4

Deelt u de mening dat je weeskinderen niet op straat zet, ook al zijn ze meerderjarig? Zo nee, waarom niet?

Vraag 5

Deelt u de mening dat hier geen enkele sprake is van menselijke maat? Zo nee, waarom niet?

Vraag 6

Wat is de stand van zaken van de gedragscode die u samen met verhuurders en experts wil uitwerken «om te zorgen dat meerderjarige weeskinderen een passende oplossing geboden kan worden en het voor verhuurders duidelijk is wat zij hierin kunnen en moeten», zoals u schreef in uw Kamerbrief van 6 juli 2021 (hierna: Kamerbrief), waarin u uitvoering gaf aan de motie Koerhuis (35 570 VII, nr. 42, ingediend vanwege een soortgelijk geval in 2020)?

¹ Tubantia, d.d. 27-08-2021: <https://www.tubantia.nl/enschede/moeder-overlijdt-en-nu-moeten-dochters-hun-huis-in-enschede-uit-mama-zou-dit-vreselijk-vinden-a9275a8c/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Vraag 7

Wat is de stand van zaken ten aanzien van het in uw Kamerbrief van 6 juli 2021 gestelde: «Daarnaast wil ik de ruimte voor woningcorporaties verruimen om meerderjarige weeskinderen meer tijd te gunnen voor keuzes over hun vervolgstappen. Dat wil ik doen door corporatie de mogelijkheid te bieden om meerderjarige weeskinderen tijdelijke huurcontracten toe te kennen als dat bijdraagt aan het vinden van een passende oplossing. Daarnaast wil ik de komende periode bezien of er andere wettelijke mogelijkheden zijn om de positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen.»?

Vraag 8

Als u het gedrag van woningcorporaties nu ziet, terwijl zij weten dat u bezig bent met een gedragscode op te stellen, vertrouwt u er dan op dat zij een niet-afdwingbare gedragscode wel opvolgen en nakomen?

Vraag 9

Wat is de stand van zaken ten aanzien van het gestelde in uw Kamerbrief van 6 juli dat u wilde «bezien of er andere wettelijke mogelijkheden zijn om de wettelijke positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren»?

Vraag 10

Aangezien u als Minister de mogelijkheid hebt om op zeer korte termijn een wettelijk besluit te nemen of wetgeving in te voeren om snel een einde te maken aan deze schrijnende situaties, bent u bereid om zo snel mogelijk af te zien van een niet afdwingbare «gedragscode» en een afdwingbaar wettelijk besluit te nemen of wet in te voeren dat een einde maakt aan dit soort schrijnende gevallen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 11

Bent u bereid om bij woningcorporatie Ons Huis in Enschede er per omgaande op aan te dringen om een menselijke oplossing te vinden voor Fabienne en Valerie Valk en Sil Brummer? Zo nee, waarom niet?

Vraag 12

Bent u bereid om er, via een brief, bij alle woningcorporaties op aan te dringen, in afwachting van wetgeving, de menselijke maat toe te passen en met de verhuurders die in een vergelijkbare situatie (komen te) zitten tot een menselijke oplossing te komen? Zo nee, waarom niet?

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

4071

Vragen van de leden **Van der Plas** (BBB) en **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken over Koninkrijksrelaties over het op straat zetten van meerderjarige weeskinderen (en/of andere medebewoners van overleden familieleden of partners) (ingezonden 30 augustus 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 17 september 2021).

Vraag 1

Kent u het bericht «Moeder overlijdt en nu moeten kinderen het huis uit. Mama zou dit vreselijk vinden»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat kinderen van wie hun ouder(s) is overleden al na 2 dagen een sommatie krijgen van de woningcorporatie om de woning te verlaten?

Antwoord 2

Zoals ik eerder heb aangegeven² vind ik het van belang dat alle partijen hun verantwoordelijkheid nemen om ervoor te zorgen dat volwassen nabestaande kinderen niet op straat belanden. In mijn brief hierover heb ik uw Kamer geïnformeerd over de aanpak die ik wil volgen om meerderjarige nabestaande kinderen betere ondersteuning te bieden.³ Momenteel wordt daartoe de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) aangepast, zodat woningcorporaties deze meerderjarige kinderen een tijdelijk huurcontract aan kunnen bieden waardoor zij langer in een sociale huurwoning kunnen wonen. Deze wijziging is naar verwachting vanaf november van kracht. Met verhuurders en experts werk ik daarnaast een gedragscode uit om te zorgen dat meerderjarige nabestaande kinderen een passende oplossing geboden kan worden en het voor verhuurders duidelijk is wat zij hierin kunnen en moeten.

¹ Tubantia, d.d. 27-08-2021: <https://www.tubantia.nl/enschede/moeder-overlijdt-en-nu-moeten-dochters-hun-huis-in-enschede-uit-mama-zou-dit-vreselijk-vinden-a9275a8c/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

² Aanhangsel Handelingen II 2020/21, nr. 175, nr. 3007, nr. 3008, nr. 3470,

³ Kamerstuk 27 926, nr. 341

Deze gedragscode wil ik voor het einde van het jaar vaststellen. Tot slot bezie ik komende periode of er andere wettelijke mogelijkheden zijn om de positie van deze kinderen te verbeteren zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen. Ook hiervoor streef ik ernaar uw Kamer voor het einde van het jaar nader te informeren.

Vraag 3

Bent u ervan op de hoogte dat dit niet alleen bij jongvolwassen weeskinderen gebeurt, maar ook bij andere mensen die samenleefden met een familielid of partner?

Antwoord 3

Wanneer kinderen, familieleden of partners niet ingeschreven staan als medehuurder op het huurcontract en dus medebewoner zijn, wordt het huurcontract bij het overlijden de huurder van rechtswege beëindigd twee maanden na het overlijden van de huurder. Een medebewoner kan de huur alleen voortzetten indien de verhuurder daarmee instemt of als de rechter dit op vordering van de medebewoner heeft bepaald. De rechter kan dat alleen doen als de medebewoner aantoont een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder te hebben gevoerd. Bij inwonende meerderjarige kinderen wordt dit doorgaans niet verondersteld, omdat deze kinderen op een goed moment op zichzelf gaan wonen. Bij partners of familieleden ligt dit mogelijk anders, waardoor zij bij aantonen van de duurzame gemeenschappelijke relatie het huurcontract wel kunnen voortzetten.

Vraag 4 en 5

Deelt u de mening dat je weeskinderen niet op straat zet, ook al zijn ze meerderjarig? Zo nee, waarom niet?

Deelt u de mening dat hier geen enkele sprake is van menselijke maat? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4 en 5

Ik deel de mening dat jongvolwassenen die hun ouder(s) verliezen in deze verdrietige situatie niet op straat moeten komen te staan. Het doel van de maatregelen die ik neem is dat meerderjarige nabestaande kinderen op een goede wijze geholpen worden om passende woonruimte te vinden en dat zij de tijd en ruimte krijgen om keuzes te maken over hun toekomst. Dat vraagt om maatwerk. De maatregelen die ik neem dragen hieraan bij en dat wordt door corporaties ook ondersteund.

Vraag 6

Wat is de stand van zaken van de gedragscode die u samen met verhuurders en experts wil uitwerken «om te zorgen dat meerderjarige weeskinderen een passende oplossing geboden kan worden en het voor verhuurders duidelijk is wat zij hierin kunnen en moeten», zoals u schreef in uw Kamerbrief van 6 juli 2021 (hierna: Kamerbrief), waarin u uitvoering gaf aan de motie Koerhuis (35 570 VII, nr. 42, ingediend vanwege een soortgelijk geval in 2020)?

Antwoord 6

Met betrokken partijen ben ik op dit moment in overleg om dit vast te leggen in een gedragscode die voor meerderjarige nabestaande kinderen helderheid biedt over hun rechten en mogelijkheden, en verhuurders handvaten biedt hoe zij in deze verdrietige situaties kunnen en moeten handelen. Ik streef ernaar deze gedragscode voor het einde van het jaar vast te stellen. Ik heb eerder aangegeven welke elementen in ieder geval onderdeel moeten zijn van de gedragscode. Zo is het uitgangspunt dat meerderjarige kinderen in deze situatie niet op straat komen te staan en dat er maatwerk geleverd wordt. Het doel is dat een meerderjarig nabestaand kind op een zorgvuldige wijze geholpen wordt om verder te kunnen gaan met zijn of haar leven in een woning die past bij zijn of haar situatie. Dat kan de ouderlijke woning zijn, maar ook een andere woning als die meer passend is. Gezamenlijk met verhuurders en experts wil ik ten behoeve van de gedragscode verkennen hoe in verschillende situaties waarin deze meerderjarige kinderen zich bevinden een passende oplossing gevonden kan worden. Onderdeel hiervan is dat het van belang is dat de huur van de ouderlijke huurwoning voor de wees betaalbaar blijft. Zo kunnen verhuurders waar nodig (tijdelijke)

huurverlaging bieden wanneer de huur van de ouderlijke huurwoning te hoog blijkt. Daarnaast is het van belang dat rekening wordt gehouden met het feit dat woningcorporaties gebonden zijn aan regels wat betreft woningtoewijzing. De gedragscode zal oplossingen schetsen voor corporaties en waar relevant andere verhuurders om hier op een goede manier mee om te gaan. Tot slot wil ik in de gedragscode vastleggen hoe verhuurders zich kunnen inspannen om een meerderjarig nabestaand kind te helpen om waar nodig bredere ondersteunende hulp te organiseren, bijvoorbeeld van de gemeente of maatschappelijke instellingen.

Vraag 7

Wat is de stand van zaken ten aanzien van het in uw Kamerbrief van 6 juli 2021 gestelde: «Daarnaast wil ik de ruimte voor woningcorporaties verruimen om meerderjarige weeskinderen meer tijd te gunnen voor keuzes over hun vervolgstappen. Dat wil ik doen door corporatie de mogelijkheid te bieden om meerderjarige weeskinderen tijdelijke huurcontracten toe te kennen als dat bijdraagt aan het vinden van een passende oplossing. Daarnaast wil ik de komende periode bezien of er andere wettelijke mogelijkheden zijn om de positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen.»?

Antwoord 7

De wijziging van de RTIV waarmee tijdelijke huurcontracten voor meerderjarige nabestaande kinderen mogelijk worden is momenteel in internetconsultatie. Deze wordt gelijktijdig getoetst door de Autoriteit Woningcorporaties op handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid en door het adviescollege toetsing regeldruk. Na verwerking van de consultatiereacties en uitkomsten van de toetsen kan de ministeriële regeling in principe in werking treden. Ik streef ernaar dat deze mogelijkheid in november van kracht is. Verder ben ik zoals gezegd de andere wettelijke mogelijkheden aan het onderzoeken om de positie van deze meerderjarige kinderen te verbeteren. Ik streef ernaar uw Kamer hierover voor het einde van het jaar te kunnen informeren.

Vraag 8

Als u het gedrag van woningcorporaties nu ziet, terwijl zij weten dat u bezig bent met een gedragscode op te stellen, vertrouwt u er dan op dat zij een niet-afdwingbare gedragscode wel opvolgen en nakomen?

Antwoord 8

Ik ben ervan overtuigd dat de gedragscode die ik aan het opstellen ben corporaties zal helpen, omdat het hen duidelijkheid geeft hoe zij met de verdrietige omstandigheden van meerderjarige nabestaande kinderen om zouden moeten gaan en welke mogelijkheden zij hebben om hen te ondersteunen. Vanuit de corporatiesector begrijp ik dat men juist die duidelijkheid zeer waardeert. Ik heb er daarom vertrouwen in dat corporaties de gedragscode zullen nakomen.

Vraag 9

Wat is de stand van zaken ten aanzien van het gestelde in uw Kamerbrief van 6 juli dat u wilde «bezien of er andere wettelijke mogelijkheden zijn om de wettelijke positie van meerderjarige weeskinderen te verbeteren»?

Antwoord 9

Zie mijn antwoord op vraag 7.

Vraag 10

Aangezien u als Minister de mogelijkheid hebt om op zeer korte termijn een wettelijk besluit te nemen of wetgeving in te voeren om snel een einde te maken aan deze schrijnende situaties, bent u bereid om zo snel mogelijk af te zien van een niet-afdwingbare «gedragscode» en een afdwingbaar wettelijk besluit te nemen of wet in te voeren dat een einde maakt aan dit soort schrijnende gevallen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 10

Ik heb al aangekondigd dat ik de RTIV zal wijzigen om corporaties meer mogelijkheden te geven om meerderjarige nabestaande kinderen te ondersteunen en dat ik verdere wettelijke mogelijkheden aan het verkennen ben. De gedragscode is een wezenlijk onderdeel van mijn aanpak, juist omdat geen enkel geval hetzelfde is en er dus maatwerk nodig is. Het doel hiervan is dat een meerderjarige op een zorgvuldige wijze geholpen wordt om verder te kunnen gaan met zijn of haar leven in een woning die past bij zijn of haar situatie. Aspecten als betaalbaarheid en de wegen naar bredere ondersteunende hulp worden bij de gedragscode betrokken. Een gedragscode zorgt dat verhuurders weten hoe zij met de situatie om kunnen gaan en is daarom belangrijk.

Vraag 11

Bent u bereid om bij woningcorporatie Ons Huis in Enschede er per omgaande op aan te dringen om een menselijke oplossing te vinden voor Fabienne en Valerie Valk en Sil Brummer? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 11

Ik heb contact gehad met corporatie Ons Huis over de situatie van de twee zussen. Er wordt op dit moment gewerkt aan een oplossing, waarbij de uitgangspunten die ik voor de gedragscode heb geschetst ook worden toegepast. Ik vind het niet zinvol om mij in deze casus te mengen. Voor de casus van mevrouw Brummer geldt dat het huurrecht al voorziet in regels over het al dan niet kunnen overnemen van het huurcontract. Het is in het uiterste geval aan de rechter om te toetsen of daar in dit geval sprake van is.

Vraag 12

Bent u bereid om er, via een brief, bij alle woningcorporaties op aan te dringen, in afwachting van wetgeving, de menselijke maat toe te passen en met de verhuurders die in een vergelijkbare situatie (komen te) zitten tot een menselijke oplossing te komen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 12

Ik heb in overleg met Aedes afgesproken dat zij via hun kanalen de maatregelen die in voorbereiding zijn onder de aandacht brengen bij woningcorporaties, en daarbij ook te vragen in de tussentijd te handelen in de geest van deze maatregelen.



Huurder in Enschede in de clinch met corporatie: 'Eerst feestelijk onthaald, nu eruit geschopt'

ENSCHDEDE - Rolf de Wolff moet het huis van zijn overleden moeder uit. Een woning van de corporatie Domijn. Die zegt de wet te volgen en hem andere huizen te hebben aangeboden. De Wolff wil niet van wijken weten en laat desnoods de rechter beslissen.

Bert Hellegers 24-04-20, 06:45

In de schuur achter de huurwoning staat een deel van de schutting die in 2000 rondom het door de vuurwerkramp getroffen gebied was gezet. Met het opschrift: 'Wij komen terug, familie De Wolff'. Er destijds op geschilderd door hem en zijn ouders toen ze hun verwoeste huis aan de Lasondersingel moesten verlaten. De geschiedenis herhaalt zich nu voor het gevoel van Rolf de Wolff. Alleen is er deze keer geen terugkeer mogelijk als het aan de huurbaas Domijn ligt.

Wachters van Roombeek

De Wolff doet emotioneel zijn verhaal. "Toen we na de vuurwerkramp in 2002 terugkeerden werden we nog feestelijk door Domijn onthaald", zegt hij. "De wachters van Roombeek zijn terug, heette het. Nu word ik eruit geschopt."

Hij woont sinds het overlijden van zijn moeder in december 2018 alleen in het huis. In 2004 overleed al zijn vader. Omdat hij bij Domijn te boek staat als medebewoner mag hij er niet blijven. De corporatie liet hem twee weken geleden per aangetekende brief weten dat hij uiterlijk 31 augustus de sleutels moet inleveren.

De Wolff is niet van plan daaraan gehoor te geven. De 42-jarige sportleraar vertelt zo'n beetje zijn hele leven in de woning te hebben gewoond. Met uitzondering van een periode dat hij in Zwolle studeerde en later van 2003 tot 2008 een eigen appartement in Enschede had.

Die coronacrisis zorgt al voor veel onzekerheid en dan krijg ik dit er nog eens bij

Rolf de Wolff, huurder

Huurcontract niet overnemen

Domijn zegt vanwege privacyredenen niet specifiek op de situatie van De Wolff te kunnen ingaan. Woordvoerder Geertje Verschuren: "In het algemeen is het zo dat als een hoofdbewoner komt te overlijden inwonende kinderen het huurcontract niet kunnen overnemen. Dit is vastgelegd in de wet om te voorkomen dat woningen steeds van ouder op kind overgaan. Hiermee zouden wachtljsten worden omzeild en ontstaan er ongelijke kansen."

Bijzonder boos

Uitzonderingen worden soms gemaakt als bijvoorbeeld een inwonend volwassen kind zijn hele leven in de woning woonde. Daarbij gaat Domijn af op informatie in de Gemeentelijke Basis Administratie, aldus Verschuren. En die geeft volgens De Wolff voor zijn woonsituaties in het verleden een vertekend beeld. Bijzonder boos is hij dat Domijn in deze coronacrisis de brief over de dreigende huisuitzetting verstuurd. "Die crisis zorgt al voor veel onzekerheid en dan krijg ik dit er nog eens bij," zegt hij.

Van slag

"De kwestie met deze meneer speelt al heel lang", aldus Verschuren. "We hebben hem ruim de tijd geboden en veel ondersteuning bij het vinden van andere woonruimte." Dat ontkent De Wolff niet. "Dat was vooral in het jaar na het overlijden van mijn moeder", zegt hij. "Ik was toen van slag, kon geen beslissingen nemen. Later kreeg ik een woning toegezegd die vervolgens al bleek gegund aan een ander. Zo ging er veel mis bij Domijn."

De rechter

Vooralsnog moet De Wolff voor dit weekend beslissen of hij inderdaad uiterlijk 31 augustus de woning verlaat. Zo niet dan zet Domijn een procedure in gang. De Wolff: "Ik laat het daar op aankomen. Dan moet de rechter maar beslissen."

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/huurder-in-enschede-in-de-clinch-met-corporatie-eerst-feestelijk-onthaald-nu-eruit-geschopt~ae7d28f7>



Ook Rolf moest huurhuis in Enschede uit na overlijden moeder: 'Je wordt gewoon gedwongen'



▲ Rolf de Wolff moest het huis aan de Lasondersingel noodgedwongen verlaten nadat zijn moeder overleed.
© Cees Edzards / foto2go.nl

ENSCHDE - Toen Rolf de Wolff het verhaal over de huisuitzetting van twee Enschedese zusjes las, dacht hij: zie je wel. De Tukker zat vorig jaar in precies hetzelfde schuitje, na het overlijden van zijn moeder. "Je bent er emotioneel gezien helemaal niet klaar voor."

Joost Dijkgraaf 30-08-21, 20:18 Laatste update: 30-08-21, 23:05

Rolf de Wolff beleeft deze dagen een *déjà vu*. Ook hij moest z'n huurwoning in Enschede noodgedwongen verlaten, nadat zijn moeder was komen te overlijden. En ook hij voelde zich destijds - vorig jaar - 'onmenselijk' behandeld, net als de zusjes nu. En ja, ook hij kreeg andere woonruimte aangeboden, die hij eveneens niet accepteerde.

Een huis vol emotionele waarde

Eén ding moet je niet vergeten, vindt De Wolff terugkijkend. "Weet je wat het is: emotioneel gezien ben je er gewoon niet aan toe op dat moment. Elk alternatief dat ik vond was minder, kleiner. Stel dat ik 'ja' zei, dan konden heel veel spullen niet mee. En moest ik bijna alles weggooien, 32 jaar aan emotionele waarde. Dat kon ik toen helemaal niet."

De Wolff woonde aan de Lasondersingel in Enschede, waar hij opgroeide en de vuurwerkramp van 2000 van dichtbij meemaakte. De familie moest hun verwoeste huis na de ramp tijdelijk verlaten en keerde na een grondige renovatie in 2002 terug op hun vertrouwde plekkie. Het maakt dat de Enschedeër veel voelde bij de karakteristieke woning aan de rand van het centrum.

Clinch

Toen zijn moeder eind 2018 overleed (zijn vader was al in 2004 gestorven) kreeg De Wolff onaangenaam nieuws van de woningcorporatie. Dat was in zijn geval Domijn en niet - zoals bij de zusjes - Ons Huis. De boodschap was hard: hij moest vertrekken, noodgedwongen. Regels zijn regels. Domijn was onverbiddelijk: als 'medebewoner' kon hij niet blijven in zijn ouderlijk huis.

"Je wordt gedwongen ergens anders te gaan wonen, dat valt heel zwaar", zegt hij. "Als je kijkt naar de menselijke maat is het lastig dat zo iets gebeurt. Het voelde ook onmenselijk voor mij toen. Rationeel gezien snap ik het wel. Als zo'n regel er niet zou zijn, was de woning altijd in de familie De Wolff gebleven terwijl er veel vraag is naar sociale huurwoningen."

Nieuwe plek, nieuwe kansen

Inmiddels woont de Enschedeër op een andere plek in de stad, in de wijk Stadsveld. Begin dit jaar trok hij de deur aan de Lasondersingel achter zich dicht, na een schikking met Domijn. De Wolff woont nu in een huis dat z'n broer voor hem kocht. "Daar heb ik enorm geluk mee gehad. En weet je: het blijft allemaal erg dubbel. Want een nieuwe situatie biedt ook weer mogelijkheden, werkt verfrissend."



▲ Ruit de Wulf in de schuur achter de woning bij de Landeringsweg waar hij een deel van de woonwettelijke afschrijving bewaarde. © Coes Eisinga / hetloog.nl

Het nieuws over de huisuitzetting van de zusjes volgt hij deze dagen op de voet. De Tukker leeft en voelt met ze mee. "Ergens doet alle ophef me ook goed: ik zat met mijn emoties destijds dus niet eens zo verkeerd. Sommigen gaan meteen door na het overlijden van een dierbare, voor anderen gaat het leven pas 1,5 jaar later weer door. Dat maakt het ook zo lastig."

Meer lotgenoten

Iedere Twentse woningcorporatie heeft jaarlijks wel met een handvol uithuiszettingen te maken. Om grote aantallen gaat het niet. In enkele gevallen gaat het om een trieste situatie als het overlijden van een dierbare.

Woningcorporaties zijn gebonden aan regels, maar kijkt wel naar individuele gevallen. In sommige gevallen wordt een uitzondering gemaakt. Zo liet woningcorporatie De Woonplaats begin 2020 een gezin in Enschede waar de vader was overleden alsnog in de woning op Mekkelholt verblijven 'uit coulance'.

Bron:

<https://www.tubantia.nl/enschede/ook-rolf-moest-huurhuis-in-enschede-uit-na-overlijden-moeder-je-wordt-gewoon-gedwongen~ace3612f/>



Tansu (29) wordt na 27 jaar uit woning gezet waar ze opgroeide: 'Het is onmenselijk'



▲ Tansu Sevilmis (29) moet na 27 jaar haar huurwoning uit van GroenWest. © Marnix Schmidt

Tansu Sevilmis is ten einde raad. Met tranen in haar ogen heeft de 29-jarige Mijdrechtse de afgelopen dagen haar waardevolle spullen in dozen gedaan. Dinsdagochtend voor 12.00 uur moet ze na 27 jaar haar huurwoning in Mijdrecht uit zijn. "Het is onmenselijk."

René Cazander 27-09-21, 17:21

Tansu heeft de afgelopen dagen weinig geslapen, vertelt ze. "Ik leef met de dag." De uitzichtloze situatie waarin ze zich bevindt, houdt haar dag en nacht bezig. Waar moet ze heen als ze dinsdagmiddag op straat staat? Ze heeft niemand die zich om haar bekommert, meldt ze. "Ik ben dan dakloos."

Opa en oma

Als de Mijdrechtse terugdenkt aan al het lief en leed dat ze samen met haar familie heeft gedeeld in haar woning aan de Prinses Marijkelaan, moet ze slikken. De herinneringen kwamen allemaal weer boven, omdat ze de afgelopen dagen noodgedwongen al haar spullen moest opruimen. Verhuurder GroenWest heeft de Mijdrechtse gesommeerd voor dinsdag 12.00 uur haar woning te verlaten.

Tansu woont vanaf haar tweede jaar samen met haar zusje en haar ouders bij haar grootouders in de eengezinswoning aan de Prinses Marijkelaan. Ze weet niet beter dan dat dit haar huis is. Toen haar ouders na de scheiding vertrokken, bleef zij samen met haar zusje bij haar grootouders wonen. Haar oma overleed in 2007. Haar opa in 2018. Haar zusje ging samenwonen. Dus bleef Tansu alleen achter.

Medehuurder

Ze betaalde al die jaren netjes de huur. Desondanks kreeg ze van GroenWest te horen dat ze niet in de woning mocht blijven wonen. Ze heeft geen recht op het huis, omdat ze niet als medehuurder ingeschreven staat. Bovendien is het huis voor haar alleen te groot, aldus de corporatie. Tansu staat wel als woningzoekende ingeschreven, maar nog te kort om voor een andere woning in aanmerking te komen.

Tansu stapte naar de rechter, maar ving bot. Juridisch heeft ze geen poot om op te staan, realiseert ook zij zich terdege. "Ik heb gestreden en heb verloren. Maar ik ben toch ook een mens? Ze kunnen me toch niet zomaar de straat op sturen?" Ze wijst erop dat ze chronisch ziek is. "Ik heb een eetstoornis. Daarvoor ben ik twee jaar behandeld, maar je komt hier nooit helemaal vanaf."

De huurster verwijt GroenWest dat die haar 'onmenselijk' behandelt. "Ik heb er geen woorden voor. Ik begrijp niet waarom ze me geen alternatief hebben geboden. Waarom zijn ze niet coulant en menselijk?"

Afgewogen beslissing

Volgens GroenWest loopt de zaak tegen Tansu al enkele jaren. "In alle gevallen is GroenWest in het gelijk gesteld. Ook rechters kijken naar alle omstandigheden van de casus en beoordelen op basis daarvan en hebben geoordeeld dat zij de woning moet verlaten. Daarom voeren wij nu het vonnis uit", aldus een woordvoerder.

Van woningcorporaties wordt verwacht dat de woonruimteverdeling op een eerlijke en rechtvaardige manier wordt uitgevoerd, benadrukt de woordvoerder. "Wij nemen onze rol en

maatschappelijke taak om woningen eerlijk toe te wijzen zeer serieus. Wij gaan altijd met de betrokkene(n) in gesprek om alle feiten en omstandigheden van de situatie goed in beeld te hebben en nemen op basis daarvan een zorgvuldige en afgewogen beslissing.”

De corporatie heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Ze had kunnen kijken wat ze wel had kunnen doen

Marcel Trip, Woonbond

Formeel

De Woonbond vindt het jammer dat GroenWest zich erg formeel opstelt door vast te houden aan de uitspraak van de rechtbank. “De corporatie heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ze had kunnen kijken wat ze wel had kunnen doen. Ze hebben de ruimte haar een andere woning aan te bieden. Het is wel erg cru de huurster het huis uit te zetten”, reageert woordvoerder Marcel Trip.

Hij raadt huurders aan die lang samenwonen een medehuurschap te regelen. Hiermee voorkom je als huurder dat bij het wegvallen van een van de bewoners een medebewoner op straat komt te staan.

Bron:

<https://www.ad.nl/woorden/tansu-29-wordt-na-27-jaar-uit-woning-gezet-waar-ze-opgroeide-het-is-onmenselijk~ab7aead4/>



Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	25-05-2021
Datum publicatie	21-07-2021
Zaaknummer	200.260.740
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	

Medehuurderschap, is sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding?
Gevolg ontbreken huisvestingsvergunning.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

afdeling civil recht, handel

zaaknummer gerechtshof 200.260.740

(zaaknummer rechtbank Midden-Nederland, kantonrechter, locatie Utrecht, 7327457)

arrest van 25 mei 2021

in de zaak van

de stichting

Stichting GroenWest,

gevestigd te Woerden,

appellante in het principaal hoger beroep,

geïntimeerde in het incidenteel hoger beroep,

eiseres in het incident,

in eerste aanleg gedaagde partij in conventie, tevens eisende partij in reconventie,

hierna: GroenWest,

advocaat: mr. G.J. Scholten,

tegen:

1. [geïntimeerde1] ,

wonende op een geheim adres in de gemeente [gemeente] ,

geïntimeerde in het principaal hoger beroep,

verweerster in het incident,

in eerste aanleg eisende partij in conventie, tevens verwerende partij in reconventie,

hierna: [kleindochter1] ,

advocaat: mr. A.C. Mens,

2. [geïntimeerde2],

wonende te [woonplaats1] , gemeente [gemeente] ,

geïntimeerde in het principaal hoger beroep,

verweerster in het incident,

appellante in het incidenteel hoger beroep,

in eerste aanleg eisende partij in conventie, tevens verwerende partij in reconventie,

hierna: [kleindochter2] ,

niet verschenen.

1 De samenvatting van de zaak

[kleindochter1] en [kleindochter2] zijn zussen. Zij wonen al jaren in huis bij hun grootvader, [de huurder] (hierna: de grootvader). Die is inmiddels overleden. Bij de kantonrechter hebben zij gevorderd dat zij de huurovereenkomst van de woning van de grootvader mochten voorzetten. De kantonrechter heeft die vordering afgewezen. GroenWest vordert in het hoger beroep en in het incident dat het vonnis van de kantonrechter alsnog uitvoerbaar bij voorraad zal worden verklaard. [kleindochter1] is het daar niet mee eens en wil dat alsnog wordt beoordeeld of zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding met haar grootvader had en dat de procedure wordt aangehouden totdat onherroepelijk op de door haar aangevraagde huisvestingsvergunning zal zijn beslist. Het hof is het eens met de beslissing van de kantonrechter en zal het hoger beroep van beide partijen afwijzen. Hierna zal het hof uitleggen hoe het tot die beslissing is gekomen.

2 De procedure bij het hof

[kleindochter1] heeft eerst zelf hoger beroep ingesteld van het vonnis van de kantonrechter. Nadat GroenWest ook afzonderlijk in hoger beroep was gegaan, is dat door [kleindochter1] ingestelde hoger beroep beëindigd (geroyeerd).

GroenWest heeft in de dagvaarding in hoger beroep haar incidentele vordering toegelicht en één bezwaar (grief) tegen het vonnis van de kantonrechter opgenomen. Vervolgens heeft [kleindochter1] een memorie van antwoord genomen, waarin zij op de incidentele vordering van GroenWest en het bezwaar van GroenWest reageert. [kleindochter1] heeft ook drie bezwaren (grievens) tegen het vonnis van de kantonrechter in haar memorie van antwoord opgenomen, waarop GroenWest heeft gereageerd. In een arrest van 20 oktober 2020 heeft het hof beslist dat het een zitting wil houden om met partijen over de zaak te spreken. Beide partijen hebben toen aan het hof bericht dat zij dit niet wilden. Daarna heeft het hof bepaald dat een arrest zal worden uitgesproken.

3 De achtergrond van het geschil

3.1.

GroenWest verhuurt de woning aan de [adres] te [woonplaats1] sinds 1 april 1994 aan de grootvader, die [in] 2018 is overleden in Turkije.

3.2.

GroenWest krijgt van de gemeente bericht dat de grootvader is overleden. Daarom stuurt GroenWest op 10 juli 2018 een brief aan de erfgenamen van de grootvader en de feitelijke bewoners van het adres [adres] te [woonplaats1]. In die brief schrijft GroenWest dat er op het adres behalve de grootvader nog vijf andere personen (onder wie [kleindochter1] en [kleindochter2]) staan ingeschreven. GroenWest schrijft ook dat de huurovereenkomst die de grootvader had, door zijn overlijden eindigt op 31 juli 2018.

De vijf op het adres [adres] te [woonplaats1] ingeschreven personen zijn allen kleinkinderen van de grootvader.

3.3.

Op 17 november 2017 vraagt de advocaat van [kleindochter1] en [kleindochter2] aan GroenWest of zij medehuurder van de door hun grootvader gehuurde woning kunnen worden. GroenWest schrijft op 21 november 2017 dat zij die aanvraag niet in behandeling kan nemen omdat die aanvraag niet compleet is.

3.4.

In januari 2018 stuurt de advocaat van [kleindochter1] en [kleindochter2] opnieuw een bericht aan GroenWest waarin hij schrijft dat zij een complete aanvraag voor medehuurderschap hebben ingediend. Volgens GroenWest is er nog geen complete aanvraag bij haar ingediend. De correspondentie tussen beide partijen gaat vervolgens nog door, zonder dat dit leidt tot toewijzing van het verzoek om medehuurder te worden.

3.5.

Op 7 februari 2019 vraagt [kleindochter2] aan GroenWest om haar een huisvestings-vergunning te verlenen. Op 3 maart 2019 vraagt ook [kleindochter1] om haar een huisvestings-vergunning te verlenen. Burgemeester & Wethouders van de gemeente Ronde Venen hebben deze verzoeken op 3 mei 2019 afgewezen.

4. De motivering van de beslissing van het hof

4.1.

De discussie gaat over het voortzetten van een huurovereenkomst. De belangrijkste wettelijke regels voor dit geval komen neer op het volgende. Na overlijden van de huurder van woonruimte zet de wettelijke medehuurder de huurovereenkomst als huurder voort (art. 7:268 lid 1 BW). Een persoon die niet de hoedanigheid van medehuurder heeft, maar die wel zijn hoofdverblijf in de gehuurde woonruimte heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, zet de huurovereenkomst voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder en ook daarna, als de rechter dat heeft bepaald op een daartoe strekkende vordering (art. 7:268 lid 2 BW). Als de huurovereenkomst ziet op een woning waarop hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is, wijst de rechter het verzoek tot voortzetting van de huurovereenkomst af als degene die de huurovereenkomst wil voortzetten geen huisvestingsvergunning overlegt (art. 7:268 lid 3 onder c BW). Als er geen personen zijn die de huurovereenkomst voortzetten krachtens art. 7:268 BW, eindigt zij aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder (art. 7:268 lid 6 BW).

4.2.

[kleindochter1] is geen wettelijke medehuurder, zoveel staat wel vast tussen partijen. De vraag is of er toch een grond bestaat voor voortzetting door [kleindochter1] van de huurovereenkomst van de grootvader. Bij een vordering zoals die van [kleindochter1], die is gebaseerd op artikel 7:268 lid 2 BW, ligt het op de weg van degene die de huur wil voortzetten, bij betwisting door de verhuurder dat sprake is van een gemeenschappelijke huishouding, voldoende concrete feiten over de gestelde gemeenschappelijke huishouding aan te voeren. De verzwaarde stelplicht van de huurder en de beoogde medehuurder¹ betreft het bestaan van de gemeenschappelijke huishouding als zodanig, maar niet de duurzaamheid ervan².

4.3.

Volgens vaste rechtspraak moet de vraag of er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval in onderling verband³. De duurzaamheid wordt bepaald door objectieve factoren als de duur van de samenwoning en door subjectieve als de bedoeling van betrokkenen⁴. Als de samenwoning geen perspectieven op langere termijn had of heeft, zal geen sprake zijn van duurzaamheid. Van belang is welke bedoeling partijen voor de toekomst voor ogen hadden, in welke mate die is geëffectueerd en welke onderlinge uitwisseling (gezamenlijke aankopen, verrekening van uitgaven, onderlinge zorg, sociaal verkeer) er plaatsvond⁵. In het bijzonder geldt voor kinderen, hoelang die ook met hun ouders hebben samengewoond: in beginsel "vliegen zij uit", tenzij zij nog op hogere leeftijd bij hun ouders wonen of er zijn teruggekeerd. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan een samenleven van kind en ouder(s) na het zelfstandig worden van het kind worden aangemerkt als een blijvende samenwoning met een gemeenschappelijke huishouding⁶.

4.4.

In de situatie waarin een kleinkind met een grootouder samenwoont moet de rechter telkens aan de hand van de concrete omstandigheden nagaan of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding⁷. De enkele omstandigheid dat een gemeenschappelijke huishouding van twee personen als gevolg van de leeftijd of gezondheidstoestand van een van hen naar verwachting niet langdurig zal zijn, staat er niet aan in de weg dat die huishouding als duurzaam wordt gekwalificeerd. De gemeenschappelijke huishouding van grootouders en kleinkinderen wordt dus anders benaderd dan de gemeenschappelijke huishouding tussen ouders en kinderen. Dit laat zich verklaren tegen de achtergrond van het gegeven dat de gemeenschappelijke huishouding tussen ouders en kinderen bij de geboorte van het kind in zekere zin 'van nature' (en zonder dat sprake is van een daarop gerichte beslissing van het kind) ontstaat, terwijl het intrekken van een kleinkind bij zijn grootouder een afwijking inhoudt van een 'normaal patroon' en doorgaans (mede) zal berusten op een beslissing van het kleinkind: in situaties waarin ook de huisgenoot kiest voor het voeren van een gemeenschappelijke huishouding kan op zichzelf eerder worden aangenomen dat de wil van huurder en huisgenoot op duurzaamheid is gericht, dan in een situatie waarin de huisgenoot deel is gaan uitmaken van een gemeenschappelijke huishouding zonder dat hij daarvoor heeft gekozen.

4.5.

[kleindochter1] voert in deze zaak aan dat zij sinds haar geboorte met haar grootouders heeft samengewoond en een gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd. [kleindochter1] stelt dat haar ouders bij de grootvader inwoonden toen zij geboren werd. Toen [kleindochter1] een jaar of drie was, gingen haar ouders scheiden en hebben zij de woning van de grootvader verlaten en [kleindochter1] bij haar grootouders achtergelaten en niet meer naar haar omgekeken. [kleindochter1] stelt dat zij sedert haar geboorte door haar grootouders als een eigen kind is verzorgd en opgevoed. [kleindochter1] heeft vanaf haar geboorte, met uitzondering van een paar korte onderbrekingen, altijd bij haar grootouders gewoond en met hen een gemeenschappelijke huishouding gevoerd. Na het overlijden van haar grootmoeder heeft [kleindochter1] de samenwoning met haar grootvader voortgezet. In de procedure bij de kantonrechter hebben [kleindochter1] en [kleindochter2] aangevoerd dat hun grootvader al lange tijd een slechte gezondheid had, steeds meer achteruitging en niet meer in staat was zelfstandig te wonen. [kleindochter1] en [kleindochter2] hielpen hem bij de huishouding en bij zijn persoonlijke verzorging en hebben toen gezamenlijk besloten blijvend samen te wonen en een gemeenschappelijke huishouding te voeren. [kleindochter1] en [kleindochter2] betalen al lange tijd de huur van de woning en hebben samen met hun grootvader de kosten van de huishouding

gedeeld. [kleindochter1] en [kleindochter2] hebben verder nog gesteld dat zij slapen, eten en studeren in de woning van hun grootvader en daar ook hun vrienden en vriendinnen ontvangen. Zij vermelden het adres waar zij met hun grootvader wonen bij alle belangrijke zaken, zoals studiefinanciering, arbeidsovereenkomsten en de belasting.

4.6.

De kantonrechter heeft de vordering van [kleindochter1] en [kleindochter2] afgewezen, omdat zij geen huisvestingsvergunning hebben. De kantonrechter is daarom niet toegekomen aan de beantwoording van de vraag of zij met de grootvader een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben gevoerd.

De bezwaren van [kleindochter1] tegen het vonnis van de kantonrechter

4.7.

[kleindochter1] vindt als eerste dat zij al over een huisvestingsvergunning beschikt. Toen haar grootouders in 1994 op het adres [adres] te [woonplaats1] gingen wonen, is voor de grootouders en de personen die tot hun gezin behoorden een huisvestingsvergunning afgegeven. [kleindochter1] behoorde toen tot hun gezin en daarom vindt zij dat zij al een huisvestingsvergunning heeft. De verhuurder van de woning heeft ook altijd geweten dat zij tot het gezin van de grootouders behoorde. De kantonrechter heeft daarom ten onrechte beslist dat [kleindochter1] niet over een huisvestingsvergunning beschikt. Omdat de kantonrechter niet is toegekomen aan de beantwoording van de vraag of zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde met haar grootvader, wil [kleindochter1] dat het hof de zaak terugwijst naar de kantonrechter, zodat die dit punt alsnog kan beoordelen. Als dat niet kan, wil [kleindochter1] dat het hof deze beoordeling zelf doet. Voor het geval het hof zou vinden dat zij een nieuwe huisvestingsvergunning moet aanvragen, wil [kleindochter1] dat het hof de procedure stil legt (aanhoudt) tot het moment dat onherroepelijk op de aanvraag van een huisvestingsvergunning is beslist.

4.8.

Dat [kleindochter1] een huisvestingsvergunning moet hebben is op zichzelf niet in geschil. Als degene die de huur wil voortzetten na overlijden van de huurder geen huisvestingsvergunning overlegt moet de rechter de vordering tot voortzetting van de huur afwijzen (art. 7:268 lid 3 onder c BW). De beslissing waarbij een huisvestingsvergunning wordt afgegeven of geweigerd moet op grond van de Algemene wet bestuursrecht schriftelijk worden genomen. Onder omstandigheden kan een schriftelijke verklaring van de gemeente, inhoudende dat zij bereid is een huisvestingsvergunning te verlenen, of dat zij bewoning van de woonruimte door de huisgenoot zal gedogen, ook voldoende zijn. [kleindochter1] heeft geen van beide in de procedure overgelegd. De kantonrechter heeft dus terecht beslist dat [kleindochter1] geen huisvestingsvergunning heeft overgelegd. De kantonrechter heeft de vordering daarop afgewezen. Volgens [kleindochter1] klopt dit oordeel niet, omdat de huisvestingsvergunning van haar grootvader ook op haar betrekking had. Ook voert zij aan dat zij zekerheidshalve nog een eigen huisvestingsvergunning heeft aangevraagd, waarvoor de procedure nog loopt. Zij hoopt op een voor haar gunstige uitkomst en vindt dat daarop gewacht moeten worden.

4.9.

GroenWest heeft uitvoerig toegelicht dat [kleindochter1] nooit een eigen recht heeft kunnen krijgen op basis van de destijds aan haar grootouders – waarschijnlijk – verleende huisvestingsvergunning. GroenWest verwijst daarvoor naar de Huisvestingswet, zoals die gold toen de huurovereenkomst met de grootvader is gesloten. GroenWest wijst erop dat de huisvestingsvergunning een aflopend karakter heeft. Daarmee bedoelt GroenWest dat die vergunning alleen ziet op het eenmalig in gebruik nemen van de verhuurde woonruimte door de op de huisvestingsvergunning vermelde personen. Daar komt volgens GroenWest nog bij dat op grond van de regionale huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning alleen kan worden gegeven aan personen van 18 jaar en ouder. Toen de grootvader de huurovereenkomst sloot was [kleindochter1] nog maar 2 jaar oud. Omdat de huisvestingsvergunning uit 1994 niet is overgelegd, kan het hof niet meer controleren of en zo ja aan wie die vergunning is verstrekt. Bovendien staat vast dat [kleindochter1] de woning van haar grootouders geruime tijd heeft verlaten en elders heeft gewoond, waarna zij weer in de woning van haar grootvader is teruggekeerd. Deze terugkeer naar de woning van haar grootvader lijkt dus, gelet op het

onweersproken aflopende karakter van een huisvestingsvergunning, hoe dan ook niet te vallen onder een eerder verstrekke huisvestingsvergunning. Het hof gaat daarom voorbij aan de stelling van [kleindochter1] dat zij al over een huisvestingsvergunning beschikt.

4.10.

Dit betekent dat ook naar het oordeel van het hof de vordering van [kleindochter1] al afstuit op het ontbreken van een huisvestingsvergunning, nu de wet dit duidelijk voorschrijft. Voor [kleindochter1] lijkt het er vooral om te gaan dat zij wil kunnen blijven in het huis waar zij het grootste deel van haar leven heeft gewoond met haar grootvader, waar zij nog steeds woont met haar zus en andere kleinkinderen van de grootvader. Het hof komt, net als de kantonrechter, voor de beslissing niet toe aan een beoordeling van dat voor [kleindochter1] zo belangrijke aspect, maar ziet wel aanleiding om daarover ten overvloede nog het volgende te overwegen. Als het hof er wel aan zou toekomen om te beoordelen of er sprake is geweest van de wettelijk vereiste duurzame gemeenschappelijke huishouding met haar grootvader dan heeft [kleindochter1] niet aan haar verzwaarde stelplicht met betrekking tot het bestaan daarvan voldaan. [kleindochter1] heeft onvoldoende feitelijk uitgelegd waarom volgens haar sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met haar grootvader. Dat zij haar grootvader heeft verzorgd, de kosten van de huishouding met hem (en [kleindochter2]) zou hebben gedeeld, de huur samen met [kleindochter2] heeft betaald en het adres van de woning bij verschillende instanties opgeeft als haar woonadres is in dit geval niet genoeg. Daarbij is van belang dat uit de eigen stellingen van [kleindochter1] (zoals het hof die heeft vermeld in 4.5) volgt dat haar situatie veel meer overeenkomsten heeft met de situatie dat een minderjarig kind bij zijn ouder(s) blijft wonen nadat het meerderjarig is geworden, dan de situatie waarin een meerderjarig geworden kind op latere leeftijd met een grootouder gaat samenwonen. Van de hiervoor in 4.4 genoemde keuze van het kleinkind is in het geval van [kleindochter1] volgens haar eigen stellingen niet zonder meer sprake.

4.11.

Vast staat dat de aanvraag voor een huisvestingsvergunning is afgewezen. Dat besluit is genomen in een bestuursrechtelijke procedure. De vraag is wat dat afwijzende besluit voor deze procedure betekent. In art. 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht staat dat het maken van bezwaar of het instellen van beroep de werking van het besluit waartegen het is gericht niet schorst. Dit betekent dat de burgerlijke rechter moet uitgaan van de geldigheid van het besluit om geen huisvestingsvergunning toe te kennen, ook als dat besluit nog niet onherroepelijk is. De rechter hoeft de vordering tot voortzetting van de huur niet meteen af te wijzen als ten tijde van zijn beslissing geen huisvestingsvergunning is overgelegd, maar nog wel een redelijke kans bestaat dat die vergunning alsnog zal worden verleend. De rechter kan de uitspraak dan aanhouden of uitspraak doen onder de voorwaarde van een positieve uitkomst van de administratiefrechtelijke rechtsgang. Ook op dit punt heeft [kleindochter1] niet aan haar stelplicht voldaan. Zij herhaalt in de toelichting op haar derde grief dat zij vindt dat zij al over een huisvestingsvergunning beschikt. Het hof is dat niet met haar eens en in ieder geval heeft zij niet het besluit waarbij haar zo'n vergunning is gegeven in de procedure overgelegd. Waarom er een redelijke kans bestaat dat haar bezwaar tegen de afwijzing van haar verzoek een redelijke kans van slagen zou hebben, heeft [kleindochter1] niet voldoende uitgelegd. Verder heeft GroenWest nog aangevoerd dat de huurovereenkomst een eengezinswoning in de sociale huursector betreft. Dat betekent dat zowel het opgetelde inkomen van alle inwonenden (ten opzichte van de betrekkelijk lage huur) en de gezinssamenstelling dan wel het aantal inwonenden (ten opzichte van het aantal kamers van de woning) passend moeten zijn. In dit geval geldt dat het gezinsinkomen van de in de huurwoning wonende personen te hoog is om voor deze woning in aanmerking te komen, of – voor het geval alleen [kleindochter1] in de woning zou verblijven – dat de woning te groot is voor [kleindochter1] als eenpersoonshuishouden. Kortom: er zal dus hoe dan ook geen huisvestingsvergunning kunnen worden afgegeven voor deze huurwoning voor [kleindochter1] , met of zonder haar familieleden die in de woning wonen. Dit standpunt van GroenWest heeft [kleindochter1] niet weersproken. Al met al is er voor het hof geen aanleiding om de beslissing over het voortzetten van de huurovereenkomst door [kleindochter1] aan te houden of onder een voorwaarde toe te wijzen.

4.12.

De tussenconclusie in het incidenteel hoger beroep is dat de grieven van [kleindochter1] niet kunnen slagen.

De bezwaren van GroenWest tegen het vonnis van de kantonrechter

4.13.

Omdat het hof de bezwaren van GroenWest tegen het vonnis van de kantonrechter direct zal afdoen, zal het hof de incidentele vordering van GroenWest afwijzen.

4.14.

GroenWest heeft één bezwaar tegen het vonnis van de kantonrechter. Volgens GroenWest had de kantonrechter het vonnis ook ten aanzien van de ontruiming uitvoerbaar bij voorraad moeten verklaren. GroenWest erkent dat het uitgangspunt van de wet is dat degene die meent de huurovereenkomst na het overlijden van de huurder te mogen voortzetten omdat hij met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde, de huur mag voortzetten zolang niet onherroepelijk is beslist op de vordering waarmee dat voortzetten van de huurovereenkomst definitief moet worden bereikt. Maar in dit geval maken [kleindochter1] en [kleindochter2] misbruik van recht en handelen zij in strijd met de goede trouw door tegen beter weten in door te procederen en die procedure te vertragen.

4.15.

Het hof stelt vast dat [kleindochter2] geen rechtsmiddel tegen het vonnis van de kantonrechter heeft aangewend. Waarom dat vonnis tegen haar niet onherroepelijk zou zijn, stelt GroenWest niet. In ieder geval maakt [kleindochter2] geen misbruik van recht, noch handelt zij in strijd met de goede trouw op de door GroenWest gestelde grond. [kleindochter2] procedeert immers niet door en vertraagt die procedure dus ook niet.

4.16.

Voor toewijzing van de vordering tot het alsnog uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de vordering tegen [kleindochter1] – ook in de visie van GroenWest – alleen plaats als [kleindochter1] met de door haar ingestelde rechtsmiddelen en procedures misbruik van recht zou maken. Daarvan zou sprake kunnen zijn, als zij een vordering instelt die overduidelijk ongegrond is en daarom, in verband met de betrokken belangen van de wederpartij, achterwege had moeten blijven. Dit kan het geval zijn als de vordering is gebaseerd op feiten en omstandigheden waarvan [kleindochter1] de onjuistheid kent, of op grond van stellingen die geen kans van slagen hebben. GroenWest vindt dat hiervan sprake is. [kleindochter1] heeft volgens GroenWest geen enkel uitzicht op voortzetting van de huurovereenkomst tussen GroenWest en de grootvader, omdat er een verplichte afwijzingsgrond bestaat, namelijk het ontbreken van een huisvestingsvergunning. Verder is volgens GroenWest het huishoudinkomen te hoog en voldoet zij niet aan de toepasselijke urgentiecriteria. Door toch hoger beroep in te stellen maakt [kleindochter1] misbruik van recht, althans handelt zij in strijd met de goede trouw, aldus GroenWest.

Het hof ziet dat anders. Het uitgangspunt is dat in beginsel iedereen het recht heeft in hoger beroep te gaan van een uitspraak die niet gunstig is, of tegen een dergelijke beslissing bezwaar te maken via de bestuursrechtelijke weg. Gegeven dat het hof een eindarrest wijst, is er geen aanleiding het instellen van hoger beroep als grond te hanteren voor het alsnog uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de veroordeling tot ontruiming voor zover het veroordeling van [kleindochter1] betreft. Ook het enkele maken van bezwaar tegen de geweigerde huisvestingsvergunning is geen misbruik van recht, ook niet als de kans van slagen gering is. Het belang dat [kleindochter1] heeft bij het kunnen blijven wonen in het huis waar zij al jaren woont is duidelijk. Ook GroenWest heeft duidelijke belangen, onder ander met betrekking tot een eerlijke verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen. Maar als het hof die belangen tegen elkaar afweegt, is het belang van [kleindochter1] niet zoveel kleiner dan het belang van GroenWest dat daarom het maken van bezwaar of het instellen van hoger beroep met een geringe kans van slagen misbruik van recht, of handelen in strijd met de goede trouw oplevert.

4.17.

De tussenconclusie in het principaal hoger beroep is dat de grieven van GroenWest niet kunnen slagen.

5 De conclusie van het hof

De grieven van GroenWest slagen niet en de grieven van [kleindochter1] slagen evenmin. Daarom zal het hof het vonnis waartegen het hoger beroep is gericht bekrachtigen. Omdat GroenWest in het principaal hoger beroep ongelijk krijgt, moet zij de kosten van de procedure in hoger beroep betalen. Deze kosten worden aan de kant van [kleindochter1] vastgesteld op €324,- aan

griffierecht en op €1.114,- voor salaris van de advocaat (berekend volgens het liquidatietarief, 1 punt maal tarief II). GroenWest krijgt ook ongelijk in de incidentele procedure en moet daarom ook de kosten van [kleindochter1] in het incident betalen. Deze kosten stelt het hof vast op nihil. [kleindochter1] krijgt ongelijk in het incidenteel hoger beroep en moet daarom de kosten van de procedure in het incidenteel hoger beroep betalen. De kosten in het incidenteel hoger beroep stelt het hof aan de kant van GroenWest vast op €557,- (berekend volgens het liquidatietarief, ½ punt maal tarief II).

6 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

bekrachtigt in zowel het principaal als het incidenteel hoger beroep het vonnis van de kantonrechter te Utrecht van 20 maart 2019;

wijst de incidentele vordering van GroenWest af;

veroordeelt GroenWest in de kosten van het principaal hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [kleindochter1] vastgesteld op €324,- voor verschotten en op €1.114,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief;

veroordeelt GroenWest in de kosten van het incident in het principaal hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [kleindochter1] vastgesteld op nihil;

veroordeelt [kleindochter1] in de kosten van het incidenteel hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van GroenWest vastgesteld op €557,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief; verklaart dit arrest voor zover het de hierin vermelde proceskostenveroordelingen betreft uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. W.C. Haasnoot, K. Mans en H. van Loo en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 25 mei 2021.

1 HR 1 december 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1901

2 HR 10 maart 2006, ECLI:NL:HR:2006:AU6932

3 HR 17 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:93

4 HR 10 maart 2006, ECLI:NL:HR:2006:AU6932

5 HR 22 januari 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC0838

6 HR 17 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:93

7 HR 18 februari 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC1281

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHARL:2021:4991>

Dossier Bijzondere doelgroepen

Meer ruimte voor maatwerk bij overlijden ouder(s) jongvolwassenen

7 juli 2021

Minister Ollongren wil verhuurders de mogelijkheid geven om jongvolwassenen na het overlijden van hun ouder(s) tijdelijke contracten aan te bieden, zodat zij langer in de ouderlijke woning kunnen blijven tot er een passende woning of andere oplossing is gevonden.

De minister laat dit weten in een brief aan de Tweede Kamer. Aedes pleit al langer voor meer maatwerkmogelijkheden en is blij dat corporaties door het voorstel beter ondersteund worden om voor deze huurders goede oplossingen te vinden.

Maatwerk

De minister wil ervoor zorgen dat verhuurders in alle gevallen maatwerk kunnen bieden om met de jongvolwassenen tot een passende oplossing te komen. Wettelijk zal de mogelijkheid gecreëerd worden voor corporaties om hiervoor tijdelijke contracten te kunnen aanbieden. Daardoor krijgen deze jongvolwassenen langer de tijd om in de ouderlijke woning te blijven, terwijl een passende oplossing gezocht wordt. Daarnaast wordt een gedragscode met verhuurders en experts uitgewerkt.

De minister heeft aangegeven dat het verlagen van de leeftijdsgrens van 23 naar 21 jaar voor huurtoeslag, een afweging is die het nieuwe kabinet moet maken. Corporaties kunnen nu al kiezen voor tijdelijke huurverlaging zo schrijft ze in de brief.

Combinatie van maatregelen

Aedes heeft in een expertgroep meegewerkt om de situaties in kaart te brengen en oplossingen voor te stellen. En heeft daarin, evenals in [een brief naar de Tweede Kamer](#), gepleit voor een combinatie van verschillende maatregelen die corporaties ondersteunen bij de maatwerkbenadering. Het zijn verdrietige situaties waarin gezamenlijk moet worden gezocht naar een passende oplossing.

Het opstellen van een gedragscode kan dienen als leidraad bij het handelen in deze situaties., evenals meer tijd en ruimte voor toepassing van de menselijke maat door het uitbreiden van het overgangstermijn. Corporaties zorgen er altijd voor dat, in overleg met de jongvolwassene, een passende oplossing gevonden wordt. Dit zal ook opgenomen worden in de gedragscode. Om te zorgen dat de jongvolwassenen de huur van de woning kunnen opbrengen, dient huurtoeslag voor jongeren in de overgangperiode ook mogelijk te worden als ze jonger dan 23 jaar zijn.

Volgens het CBS komt het jaarlijks bij 82 inwonende jongvolwassenen voor dat zij na het overlijden van hun ouder(s) achterblijven in een sociale huurwoning van een corporatie. Van deze 82 jongvolwassenen verhuizen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 40 binnen zes maanden naar een andere woning. Dit komt overeen met de resultaten van een Aedes enquête onder 24 corporaties. Dat betekent dat deze situatie bij de meeste corporaties maximaal 1 keer per jaar voorkomt.

Bron:

<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/jongeren-en-studenten/meer-ruimte-voor-maatwerk-bij-overlijden-ouders-jongvolwassenen.html>

Passage uit brief gericht aan Tweede Kamer; 1 juni 2021:

→ "Gevolgen van verlies ouders"

In uw Kamer is recent aandacht gevraagd voor jongvolwassenen die hun ouders hebben verloren en als gevolg daarvan moeten verhuizen. Voor woningcorporaties staat het leveren van maatwerk in dergelijke situaties voorop. Het is belangrijk dat de woningcorporatie en bewoner op een gepast moment met elkaar om tafel gaan zitten. Waarbij de mogelijkheden op een zorgvuldige en invoelende manier met de bewoner besproken worden. Of de bewoner in het ouderlijk huis kan blijven of dat er samen naar een ander passend huis wordt gezocht, hangt af van de specifieke situatie. Hierbij kijkt de corporatie onder meer naar duurzame huishouding, vraag/aanbod van het woningtype en financiële passendheid.

Bestaande wetgeving schrijft voor dat deze mensen maximaal een half jaar in de woning mogen blijven na het overlijden van de laatste ouder en dan naar een andere passende woning moeten vertrekken, omdat het niet eerlijk is naar andere woningzoekenden als grote meerkamerwoningen door eenpersoonshuishoudens worden bewoond.

Indien blijkt dat de bewoner niet in de woning kan blijven, biedt de corporatie een alternatieve, passende woning aan. Het is belangrijk om hierbij een redelijke overgangstermijn te hanteren. Aedes pleit ervoor om voor corporaties én particuliere verhuurders deze overgangstermijn uit te breiden naar 1 of 2 jaar. Zodat de bewoner rustig de tijd heeft om te verhuizen naar de nieuwe woonruimte, die passend is qua oppervlakte en qua financiële draagkracht. Daarbij dient dan wel mogelijk gemaakt te worden dat deze bewoners in de overgangperiode ook huurtoeslag kunnen ontvangen als ze jonger dan 23 jaar zijn. Ook werkt Aedes graag mee aan het opstellen van een handelingskader. Deze kan als leidraad dienen bij het leveren van maatwerk."

Bron:

https://aedescms.getbynder.com/m/2c75b6451b85447f/original/Brief-Aedes-tbv-Commissiedebat-Wonen-en-Corona_def.pdf



Dossier Bijzondere doelgroepen

De oplossing bij overlijden van de huurder is maatwerk

30 augustus 2021

Aedes heeft kennis genomen van de vernielingen die in de nacht van zondag 29 augustus op maandag 30 augustus hebben plaatsgevonden bij het kantoor van woningcorporatie Ons Huis in Enschede.

'Geweld is nooit goed te praten en lost niks op. Het bekladden van en brandstichting bij een kantoor is verwerpelijk', stelt Martin van Rijn, voorzitter van Aedes. 'Het is bijzonder intimiderend voor alle medewerkers van de corporatie. Laat ik echter voorop stellen dat ik het vooral heel triest vind voor de twee dochters, waarvan de situatie de aanleiding voor het voorval lijkt te zijn. Een passende oplossing vinden is in ieders belang.'

Huur is niet over-erfbaar. Dat wil zeggen dat wanneer de ouder(s) de huurder is (/zijn), dan gaat de huur na overlijden niet automatisch door op de (volwassen) kinderen. Dat is bij wet zo geregeld. Vaak gaat het om grotere woningen waarvoor inmiddels een lange wachtlijst bestaat.

In dergelijke treurige omstandigheden is er altijd sprake van maatwerk. De oplossing wordt vaak in onderling overleg gevonden, want juist bij corporaties staat de menselijke maat voorop.

Of de bewoner in het ouderlijk huis kan blijven of dat er samen naar een ander passend huis wordt gezocht, hangt af van de specifieke situatie.

Iedere situatie is anders, maar woningcorporaties willen graag zo veel mogelijk duidelijkheid geven hoe in situaties als deze een oplossing gevonden kan worden. Daarom werkt Aedes samen met VNG, de Woonbond, het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) en WeesWijzer aan een gedragscode voor woningcorporaties. Een code waarin staat beschreven wat corporaties en betrokkenen in dergelijke omstandigheden het beste kunnen doen.

Ook is Aedes in gesprek met minister Ollongren om verhuurders de mogelijkheid te geven om jongvolwassenen na het overlijden van hun ouder(s) tijdelijke contracten aan te bieden, zodat zij langer in de ouderlijke woning kunnen blijven tot er een passende woning of een andere oplossing is gevonden.

Volgens het CBS komt het jaarlijks bij 82 inwonende jongvolwassenen voor dat zij na het overlijden van hun ouder(s) achterblijven in een sociale huurwoning van een corporatie. Van deze 82 jongvolwassenen verhuizen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 40 binnen 6 maanden naar een andere woning. Dat betekent dat deze situatie bij de meeste corporaties maximaal 1 keer per jaar voorkomt.

Bron:

<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/maatschappelijk-opvang/oplossing-bij-overlijden-huurder-is-maatwerk.html>

Aedes: Meer ruimte voor maatwerk bij overlijden ouder(s) jongvolwassenen

2 oktober 2021

Het programma Kassa besteedde op 2 oktober 2021 aandacht aan een jong-volwassene in Mijdrecht. Zij woonde bij haar inmiddels overleden grootouders in een sociale huurwoning van woningcorporatie GroenWest. Hierbij een reactie van Aedes.

Reactie Aedes

In de actuele discussie over dit soort gevallen met verdrietige omstandigheden heeft Aedes steeds aangegeven dat woningcorporaties niet alleen kijken naar de wettelijke regels en dat die ook knellen. Ieder geval is anders en woningcorporaties willen maatwerk bieden en in overleg met betrokken partijen (de jong volwassene, de gemeente) een oplossing zoeken en daar voldoende tijd voor nemen. Daarom pleiten we voor een langere overgangstermijn, de mogelijkheid een tijdelijk huurcontract aan te bieden en de juiste zorg en begeleiding voor betrokkene van gemeente en zorg.

Aedes wil in een gedragscode of leidraad de kaders en mogelijkheden vastleggen voor het vinden van een oplossing. Uitgangspunt is dat met ieders medewerking een oplossing gevonden kan worden, waarbij van de corporatie verwacht mag worden dat ze alternatieve, passende woonruimte aanbiedt.

Bovenstaande is ons standpunt in de actuele discussie hoe te handelen in deze gevallen.

De situatie bij GroenWest ontstond al drie jaar geleden. Juridisch is de zaak in Mijdrecht helder: de zaak is door de rechter in hoger beroep bekeken en de rechter heeft uitgesproken dat betrokkene de sociale huurwoning moet verlaten. De gemeente heeft een huisvestingsvergunning afgewezen. Zoals gezegd is er meer dan het juridisch perspectief. Aedes kent niet alle achtergronden, maar begrijpt dat de woningcorporatie eerder met betrokkene heeft overlegd over passende woonruimte, maar dat het niet mogelijk was om te voldoen aan haar wensen. Betrokkene heeft gekozen voor een juridische procedure, mede daardoor is ze inmiddels 3 jaar in de woning kunnen blijven wonen.

Zoals in de uitzending van Kassa is weergegeven, gaat GroenWest alsnog in gesprek met betrokkene om een oplossing te vinden.

Bron:

<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/jongeren-en-studenten/aedes-meer-ruimte-voor-maatwerk-bij-overlijden-ouders-jongvolwassenen.html>

Gedragcode: geef jongere die ouders verliest tijdelijk huurcontract

12 juli 2021

Een gedragscode geeft jongeren die na het overlijden van hun ouders achterblijven in een huurwoning, de tijd om te rouwen en een ander thuis te vinden.



Bron: Getty Images

Het is enorm verdrietig om op jonge leeftijd allebei je ouders verliezen. Behalve de rouw komt er op deze kinderen ook de vraag af waar ze straks moeten wonen. Het huurcontract kan niet worden geërfd waardoor zij vaak niet in de huurwoning kunnen blijven wonen. Dat kan alleen met toestemming van de verhuurder of na een uitspraak van de rechter. In de meeste gevallen moeten jongvolwassen wezen binnen twee maanden na het overlijden van hun ouders dan ook de woning verlaten.

Gedragcode geeft rust

Minister Ollongren van BZK schrijft in een brief aan de Tweede kamer dat er een gedragscode moet komen voor verhuurders (externe link). Hierin moet staan dat jongeren die wees worden, maar wel zelfstandig kunnen wonen, meer tijd in de ouderlijke huurwoning krijgen. 'Die gedragscode wil ik met de woningcorporaties maken en ik wil bezien of ik hier ook andere verhuurders bij kan betrekken', aldus Ollongren.

Tijdelijk huurcontract

Wat de minister betreft bieden woningcorporaties wezen een tijdelijk huurcontract aan voor hun huidige adres. Deze maatregel moet deze jonge mensen niet alleen tijd en rust voor rouwverwerking geven, maar ook ruimte bieden om te zoeken naar een nieuw thuis en na te denken over de toekomst. In de brief noemt Ollongren geen vaste overbruggingsperiode, maar aannemelijk is dat dit niet langer dan zes maanden zal zijn.

205 wezen per jaar

In Nederland verliezen volgens het CBS jaarlijks gemiddeld 205 jongeren tussen de 16 en 30 jaar oud beide ouders. Gemiddeld wonen 82 van hen met hun ouders in een sociale huurwoning op het moment dat zij wees worden. Van deze 82 jonge mensen verhuizen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 40 binnen zes maanden naar een andere woning.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/gedragscode-geef-jongere-ouders-verliest-tijdelijk-huurcontract>

Link:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2021/07/06/plan-om-huisuitzetting-meerderjarige-weeskinderen-te-voorkomen>



Er geldt een termijn van zes maanden

Laatst bijgewerkt op 2021-02-09 om 23:16:48

Als de samenwoner, niet zijnde medehuurder binnen die zes maanden bij de rechter een vordering instelt tot verkrijging van het huurderschap, zet hij ook de huur voort gedurende die periode dat de procedure tot verkrijging van het huurderschap voortduurt. Let op de [vervaltermijn](#)! Een te laat indienen van deze vordering leidt tot niet-ontvankelijkheid. Dit bleek ook uit het arrest van het gerechtshof te 's-Gravenhage van 8 april 2014 ([ECLI:NL:GHDHA:2014:1248](#)), waarin een beroep op verlenging van deze termijn op grond van de redelijkheid en billijkheid niet werd gehonoreerd. Het hof benadrukte dat sprake is van een dwingende termijn en afwijking van die termijn op billijkheidsgronden slechts bij hoge uitzondering is gerechtvaardigd. Het hof is met de kantonrechter van oordeel dat hetgeen huurder heeft aangevoerd hiertoe onvoldoende is. Iets wel: de redelijkheid en billijkheid kan altijd bepaalde wettelijke regels doorbreken. Het hof stelt terecht dat doorbreking van een wettelijke regel op grond van de redelijkheid en billijkheid slechts bij hoge uitzondering is gerechtvaardigd.

Deze bepaling is daarom niet gelukkig te noemen, omdat in dergelijke situaties de samenwoner geen erg zal hebben in deze relatief korte termijn. De verhuurder heeft geen verplichting om de samenwoner op deze termijn te wijzen; HR 21 maart 2003, NJ 2003, 591 m.nt. JBMV, WR 2003, 34 m.nt. Six-Hummel.

Het hof te 's-Hertogenbosch besliste in haar arrest van 10 maart 2020 ([ECLI:NL:GHSHE:2020:884](#)) dat het beroep van de verhuurder op de vervaltermijn van [artikel 7:268 lid 2 BW](#) in dit specifieke geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Op 27 november 2014 was de vader (huurder) overleden. De dochter is in de woning blijven wonen en bleef de huur betalen. Op 14 april 2016 hadden medewerkers van de verhuurder de achterblijvende bewoner medegedeeld dat deze de woning zonder recht of titel bewoonde. Het hof was van oordeel dat het voor de bewoner niet mogelijk was om het initiatief te nemen ter verkrijging van het huurderschap binnen de door de wet gestelde termijn van zes maanden. Tussen partijen stond vast dat de bewoner een verstandelijke beperking heeft. Zij heeft haar hele leven bij haar ouders gewoond. Zij kan niet lezen of schrijven. Zij kan niet in staat worden geacht te begrijpen dat een gemeentebestuurder, die zij spreekt over een inschrijving in de basisadministratie of over een overlijden van haar vader, geen (rechtsgevolg houdende) uitspraken doet of kan doen met betrekking tot de huurovereenkomst. Na het overlijden van vader is bewoner in de woning blijven wonen en is zij de huur blijven betalen. De bewoner dacht dat vader alles voor haar had geregeld. Gelet op de lange tijd dat zij na het overlijden van vader in de woning heeft gewoond zonder dat de gemeente daar een probleem van maakte, is het volgens het hof begrijpelijk dat zij dit dacht. Vanwege haar verstandelijke beperking kon zij niet geacht worden te begrijpen dat zij moest controleren of vader wel had geregeld dat zij na zijn overlijden in de woning kon blijven. Het hof was van oordeel dat, gezien de zeer specifieke omstandigheden van dit geval, de consequenties van het beroep van de gemeente op de vervaltermijn van artikel 7:268 lid 2 BW leidt tot een situatie die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht.

Dit kan ook a contrario worden afgeleid uit een arrest van de Hoge Raad in haar arrest van 21 maart 2003 ([ECLI:NL:HR:2003:AF2683](#)) in een soortgelijke situatie. In de situatie waarover de Hoge Raad heeft moeten oordelen had de verhuurder bewust niets gezegd om de bewuste termijn te laten verstrijken met het doel de woonruimte na het verstrijken van deze termijn aan één van zijn familieleden ter beschikking te stellen. De rechtbank had in hoger beroep beslist dat de verhuurder onder de gegeven omstandigheden er evenwel redelijkerwijs niet van mocht uitgaan dat de bewoner na het verstrijken van de termijn van zes maanden van art. 7A:1623i lid 2 naar een andere woonruimte zou omzien. De verhuurder stelde in cassatie niet gehouden te zijn om de bewoner binnen de bedoelde termijn van zes maanden ervan te verwittigen dat zij de huurovereenkomst niet wilde voortzetten, noch om hem te wijzen op de mogelijkheid om een vordering als zojuist bedoeld in te stellen.

In het arrest overwoog de Hoge Raad dat de rechtbank een onjuiste maatstaf had aangelegd. De rechtbank was van oordeel dat de verhuurder er redelijkerwijs van mocht uitgaan dat de bewoner na het verstrijken van de bedoelde termijn naar andere woonruimte zou omzien. De rechtbank had geoordeeld dat, nu dit laatste onder de gegeven omstandigheden niet het geval was, van verhuurder verlangd mocht worden dat zij de huurder op de hoogte zou stellen van haar plannen

met de woning en hem zou wijzen op de mogelijkheid die genoemd artikel hem bood om voortzetting van de huurovereenkomst te verzoeken.

De Hoge Raad was van oordeel dat deze, door de rechtbank toegepaste (onjuiste) maatstaf, zich niet verdraagt met de betrokken wetsbepaling, waarin nu juist het initiatief is gelegd bij de persoon die de huurovereenkomst wil voortzetten, zulks niettegenstaande het feit dat aannemelijk is dat zich in de situatie waarop de bepaling ziet, zich wel vaker het geval zal voordoen dat de verhuurder op grond van hem bekende gegevens er niet van kan uitgaan dat de bedoelde persoon na het verstrijken van de bedoelde termijn naar andere woonruimte zal omzien. Hierbij moet, volgens de Hoge Raad, bovendien in aanmerking worden genomen dat het in art. 6:2 lid 2 BW voorkomende criterium 'onaanvaardbaar' tot een terughoudende toepassing van deze bepaling noopt.

In de situatie die is besproken door het hof te 's-Hertogenbosch van 10 maart 2020 was er naar het oordeel van het hof sprake van een situatie, waarbij kennelijk op basis van de redelijkheid wél mocht worden afgeweken van de termijn als genoemd in [artikel 7:268 BW](#).

Ik vraag mij echter af hoe het kan dat de bewoner niet onder beschermingsbewind is geplaatst. De dagvaarding spreekt hier niet over. Het lijkt mij vreemd dat een persoon die verstandelijk beperkt is en die niet kan lezen en schrijven niet onder beschermingsbewind staat. In een normale situatie zou een dergelijk persoon toch onder beschermingsbewind zijn geplaatst. Als deze bewoner onder beschermingsbewind zou zijn geplaatst dan zou het beroep op redelijkheid in ieder geval geen kans van slagen hebben gehad. Dan had de bewindvoerder immers beter moeten weten. Daarnaast gaat het niet om een korte overschrijding van de termijn, maar van een lange overschrijding van de termijn. Als de verhuurder geen actie had ondernomen, was dit nooit ter sprake gekomen. Ik vind het toch wel merkwaardig dat de bewoner in de uitspraak van het hof van 10 maart 2020 zich nooit had hoeven te laten informeren over de wettelijke termijnen als genoemd in artikel 7:268 BW. Het gaat hier niet over het verstrijken van de termijn met geringe tijd, maar van het door onwetendheid op geen enkele wijze voldoen van deze termijn. Ik vind dat het hof dan wel erg mild is geweest. Dat deze persoon onder gestelde omstandigheden de toch wel ruime termijn van zes maanden heeft laten verstrijken uit onwetendheid is wel te begrijpen, maar dat deze persoon en zijn eventueel aanwezige hulpverleners nooit een beroep zouden doen op artikel 7:268 BW, vind ik toch een gegeven dat hier wel meegewogen had moeten worden. Hoe het ook zij: het is duidelijk dat dit geen blauwdruk is waarop een huurder altijd met succes beroep op kan doen.

De positie van de samenwoner wordt door het overlijden sterker: Voor het overlijden woonde de samenwoner bij gratie van de huurder in het gehuurde en na het overlijden neemt de samenwoner een zelfstandige positie ten opzichte van de verhuurder in (in ieder geval binnen de termijn van zes maanden na het overlijden van de huurder en bij het starten van een procedure: gedurende de periode waarbinnen de procedure aanhangig is).

Een beroep op [artikel 7:268 BW](#) is ook mogelijk als ten tijde van het overlijden van de huurder een vordering tot het verkrijgen van medehuuderschap aanhangig was, en het medehuuderschap dus pas daarna (maar met ingang van een datum vóór het overlijden) wordt verleend. HR 18 februari 1994, NJ 1994, 376.

De medebewoner die niet de status van medehuurder heeft verkregen, zal na het overlijden van de huurder binnen zes maanden het huurderschap aan dienen te vragen. Als men dat niet doet, dan bevindt de medebewoner zich na het verstrijken van deze termijn zonder recht of titel in het gehuurde. Een dergelijke situatie deed zich ook voor na uitzetting door een verhuurder van een medebewoner (dochter) na het overlijden van de huurder (vader). De dochter had binnen de gestelde termijn van zes maanden na het overlijden van de huurder niet het medehuuderschap aangevraagd, waardoor deze ontruimd kon worden omdat de woning door de medebewoner zonder recht of titel werd bewoond. Hier werden Kamervragen over gesteld. De minister antwoordde in haar Kamerbrief van 24 september 2020 ([2020-0000566716](#)) terecht dat een medebewoner het huurcontract alleen kan voortzetten als de rechter dat op vordering van de medebewoner heeft bepaald, of als de verhuurder daarmee instemt. Verhuurders hoeven op grond van [artikel 7:268 BW](#) niet zomaar in te stemmen met een verzoek tot voortzetting van het huurcontract. Huurcontracten zijn niet overerfbaar. De gedachte daarachter is dat een verhuurder anders geen nieuwe huurders kan kiezen. Bovendien komen de woningen in dat geval niet vrij voor andere woningzoekenden. Het is bovendien de vraag of in dit geval het medehuuderschap verstrekt zou worden. In beginsel wordt een kind niet geacht met de ouder een duurzame

gemeenschappelijke relatie aan te gaan. Hier is bovendien niet sprake van een bewuste keuze van de verhuurder. De huurovereenkomst eindigt immers van rechtswege als er door de huurder op grond van artikel 7:268 BW geen procedure is gestart tot verkrijging van het medehuuderschap.

Huurrecht Woonruimte - Woonruimte | Overname huur na overlijden huurder - medehuur
overlijden - vervalltermijn

Bron: <https://huurgeschil.nl/er-geldt-een-termijn-van-zes-maanden/>

Relevante wetgeving: art.7:268 BW en art.7:229 BW

Burgerlijk Wetboek Boek 7

Geldend van 01-07-2021 t/m heden

Artikel 7:268 BW

1. Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur als huurder voort. Hij kan de huur binnen zes maanden na het overlijden bij exploit of aangetekende brief opzeggen met ingang van de eerste dag van de tweede maand na de opzegging.
2. De persoon die niet op grond van lid 1 huurder wordt, doch wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding heeft gehad, zet de huur voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder; de tweede zin van lid 1 is van toepassing. Hij zet de huur ook nadien voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkende binnen die termijn ingestelde vordering, en in elk zolang op deze vordering niet onherroepelijk is beslist.
3. De rechter wijst de vordering bedoeld in lid 2 in ieder geval af:
 - a. indien de eiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij aan de vereisten van lid 2 voldoet;
 - b. indien de eiser vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
 - c. indien het woonruimte betreft waarop hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is, indien de eiser niet een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 van die wet overlegt.
4. Lid 4, de eerste zin van lid 5 en lid 7 van artikel 267 zijn van overeenkomstige toepassing
5. Komt vast te staan, dat een persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huur krachtens dit artikel heeft gedaan, dan blijft hij over de tijd gedurende welke hij het genot van de woonruimte heeft gehad jegens de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van de huur die voor hem zou hebben bestaan als hij huurder was geweest. Heeft meer dan één persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huur gedaan, dan is ieder van hen jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.
6. Zijn er geen personen die krachtens dit artikel de huur voortzetten, dan eindigt deze aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder. De erfgenamen zijn bevoegd de huur tegen het eind van de eerste maand na het overlijden van de huurder te doen eindigen. Wanneer de nalatenschap van de huurder ingevolge artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld, komt de bevoegdheid van de erfgenamen, bedoeld in de vorige zin, toe aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner.
7. Van dit artikel kan niet ten nadele van de personen aan wie dit artikel recht op voortzetting van de huur toekent en van de erfgenamen, onderscheidenlijk de echtgenoot of geregistreerde partner, bedoeld in lid 6, worden afgeweken.
8. Van artikel 229 leden 1 en 3 kan niet worden afgeweken.

Artikel 7:229 BW

1. De dood van de huurder of de verhuurder doet de huur niet eindigen.
2. Indien de erfgenamen van de huurder niet bevoegd zijn de zaak aan een ander in gebruik te geven, kunnen zij, onderscheidenlijk zijn echtgenoot of geregistreerde partner in het geval zijn nalatenschap overeenkomstig artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld, gedurende zes maanden na het overlijden van hun erflater de overeenkomst op een termijn van tenminste een maand opzeggen.
3. Indien een huurder twee of meer erfgenamen nalaat, is de verhuurder verplicht zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en verplichtingen van de overleden huurder uit de huurovereenkomst door de gezamenlijke erfgenamen aan een of meer van hen, tenzij de verhuurder tegen een of meer van de aangewezenen redelijke bezwaren heeft. De eerste zin is niet van toepassing indien de nalatenschap ingevolge artikel 13 van Boek 4 is verdeeld.

Bron: www.wetten.nl



Huurgeschil.nl

FAQ – Overlijden huurder

Laatst bijgewerkt op 2018-04-23 om 20:52:07

Wordt de huur na overlijden van de huurder van rechtswege voortgezet?

Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur als huurder van rechtswege voort er is dus geen formaliteit nodig om dit recht te verkrijgen.

Gedurende welke periode wordt de huur na het overlijden van de huurder voortgezet?

Als de huurder met een persoon samenwoont die het medehuurderschap niet heeft aangevraagd zal deze de huur gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder voortzetten als deze persoon in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd.

Wat is de indieningstermijn van de vordering tot verkrijging van het mede huurderschap?

Zes maanden na het overlijden van de huurder moet de aspirant huurder een vordering bij de rechter instellen tot verkrijging tot het huurderschap. Let op de vervalt termijn!. Een te laat indienen van deze vordering leidt tot niet-ontvankelijkheid.

Wat zijn de eisen om als samenwoner de status van medehuurder te krijgen?

- Hoofdverblijf in het gehuurde;
- Duurzame gemeenschappelijke huishouding: Hierbij behoeft niet de minimum periode van twee jaar samenwoning te worden gehanteerd. Er wordt dan meer gekeken naar de intentie die partijen bij het aangaan van de samenwoning hebben gehad en of die relatie was gericht op een gemeenschappelijke huishouding

Wat wordt in dit kader met hoofdelijke aansprakelijkheid bedoeld?

Deze hoofdelijke aansprakelijkheid van de samenwoner vangt aan vanaf het moment van overlijden.

Hoe luidt de positie van de erfgenamen?

Erfgenamen (die niet in het gehuurde wonen) hebben een huurrecht gedurende 2 maanden na het eind van de maand waarin de huurder is overleden. De erfgenamen hebben dit recht bovendien alleen als er geen medehuurders of andere huurvoortzetters zijn. De erfgenamen kunnen alle aansprakelijkheid afwijzen van de verplichtingen van de overledene die uit de huurovereenkomst voortvloeien

Is de verhuurder in deze context zeker van betaling van de huur?

Het is goed denkbaar dat de verhuurder met een huurschuld blijft zitten. Bijvoorbeeld:

- de huurder heeft huurschuld doen ontstaan voordat de medehuurder die hoedanigheid kreeg;
- huurschuld van de overledene kan voor het tijdstip van overlijden niet op de samenwoner worden afgewenteld;
- Er zijn geen samenwoners en/of medehuurders en de erfgenamen verwerpen de erfenis, of er zijn geen erfgenamen.

Wat de positie van de medehuurders/gebruikers bij huurovereenkomst voor bepaalde tijd?

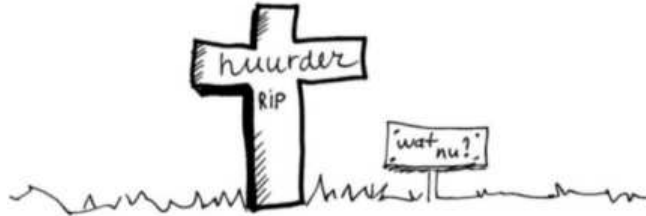
De overeenkomst geldt in principe voor de bepaalde periode. De wet geeft voor de samenwoner en de medehuurder de ontsnapping door binnen 6 maanden na het overlijden van de huurder de huur op te kunnen zeggen. Door deze regeling is een tussentijdse opzegging van een huurovereenkomst voor bepaalde duur toch mogelijk

FAQ woonruimte
overlijden huurder

Bron: <https://huurgeschil.nl/faq-overlijden-huurder/?sfw=pass1630499000>

Vader overlijdt. Mag dochter Diane in de huurwoning blijven?

16 februari 2021 door Anky Kloosterman



Ik schrik ervan. Hij was nog geen 60. En dochter Diane is 24, als hij -haar vaderplotseling overlijdt bij een ongeluk. Haar ouders zijn gescheiden; ze woonde altijd bij haar moeder, maar sinds drie jaar bij hem. In een sociale huurwoning, 600 euro per maand. En nu is hij er opeens niet meer...

Diane wil er graag blijven wonen. Maar het contract staat niet op haar naam. De verhuurder wijst haar verzoek af. Ze mag zes maanden blijven. Daarna moet ze vertrekken. Diane start een procedure bij de rechter. Hoe sterk staat ze?

Kort antwoord: Diane mag blijven.

De rechter bepaalt dat zij - de naam Diane heb ik verzonnen - de huur voortzet (uitspraak van 18 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:6370). Ik leg uit waarom de rechter haar gelijk geeft.

Let op: Diane's naam staat niet op het huurcontract

Diane is geen huurder van deze woning. Vader was de huurder. Als een huurder overlijdt kan een achterblijver de huur soms voortzetten. Daarbij moet je twee situaties onderscheiden. De tweede situatie is die van Diane.

1. De achterblijver is huurder of medehuurder. Bijvoorbeeld omdat hij/zij de huurovereenkomst samen met de overleden huurder heeft ondertekend of met hem/haar was getrouwd. Dan is het simpel: je mag blijven. De verhuurder kan dat niet weigeren. Het inkomen van de achterblijver is niet van belang en ook eventuele andere criteria die een verhuurder normaal stelt bij een nieuwe verhuring, zijn niet van toepassing. Dit is namelijk geen nieuwe verhuring. De achterblijver zet het bestaande contract voort.
2. De achterblijver is geen huurder of medehuurder, maar woonde er wel. Dit is het geval van Diane. Diane staat een stuk minder sterk dan bij situatie 1. Wat kan ze doen?
 - Stap 1: de verhuurder vragen of ze de huur mag overnemen.
 - Stap 2: weigert de verhuurder? Dan kan ze naar de rechter.
 - Er geldt daarbij een strenge termijn: de inwoner moet binnen zes maanden de procedure bij de rechter gestart hebben.
 - Stap 3: de rechter toetst aan de wettelijke voorwaarden en bepaalt of Diane mag blijven.

Dit alles volgt uit de wet, [artikel 7:268 lid 2 en 3 BW](#).

De voorwaarden uit de wet

Voldoet Diane aan de eisen die de wet stelt in [lid 3 van artikel 7:268 BW](#)? Er zijn vier voorwaarden:

1. De woning is haar hoofdverblijf.
2. Zij kan de huur betalen.
3. Zij kan een huisvestingsvergunning krijgen, als dat nodig is in de gemeente waar de woning staat.
4. Zij had een 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding' met de overleden huurder.

Diane voldoet aan de eerste drie voorwaarden. De vierde voorwaarde is het knelpunt in deze zaak: had zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding met haar vader?

De meeste kinderen voldoen niet aan de voorwaarden...

De meeste kinderen hebben geen 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding' met hun ouders. De samenwoning tussen ouders en kinderen is namelijk 'naar zijn aard' niet duurzaam. Dit is vaste rechtspraak van de Hoge Raad. Er is juist sprake van een 'aflopende samenleving', zegt de Hoge Raad. Het is immers normaal dat kinderen uitvliegen, zeker als ze 24 jaar zijn.

Maar Diane voldoet wel...

De rechter in Amsterdam toetst of de 24-jarige dochter voldoet aan het criterium van een 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding'. Dit criterium heeft twee onderdelen.

1. Gemeenschappelijke huishouding

Hieraan voldeden vader en dochter, aldus de rechter. Want:

- Diane had een inkomen en betaalde mee aan de boodschappen.
- Zij deed samen met haar vader wekelijks de boodschappen.
- Uit verklaringen van familie, vrienden en buurtbewoners blijkt dat zij ook kookte en veel andere huishoudelijke taken deed.

2. Deze huishouding was duurzaam

Dit is het grootste knelpunt in deze zaak. *Duurzaam* betekent dat beiden willen blijven samenwonen, ook in de toekomst. Meestal wonen 24-jarige kinderen niet *duurzaam* samen met hun ouders. Zij zullen meestal op zoek zijn of op zoek gaan naar eigen woonruimte. Dat was hier anders, aldus de rechter. Want:

- Diane koos bewust om met vader te gaan samenleven, ondanks haar leeftijd.
- Zij deed dat omdat vader hulp nodig had, maar ook vanwege gezelschap.
- Zij zocht niet naar eigen woonruimte en stond niet ingeschreven bij WoningNet.
- Diane heeft een Eritrese achtergrond en in die cultuur is samenleving tussen ouder en volwassen kind gebruikelijk.
- Zij woonde nooit eerder bij haar vader voordat ze op 21-jarige leeftijd bij hem introk. Dit duidt erop dat haar verblijf niet tijdelijk bedoeld was.
- Zij was van plan om samen met haar vader een (ruimere) woning te kopen, met het oog op een toekomst samen. Haar inkomen was te laag voor een hypotheek en het inkomen van vader ook. Hun gezamenlijk inkomen was echter wel hoog genoeg. Kort voor het overlijden reageerde zij op twee koopwoningen op Funda, die zij samen wilden gaan bezichtigen.

Conclusie - dit leer ik mijn cursisten

Volg je een training huurrecht bij mij? Dan leer ik je dit:

- De hoofdregel is dat kinderen niet duurzaam samenwonen met hun ouders. Zij kunnen dus geen medehuurder worden of de huur voorzetten na overlijden.
- Soms kan die samenwoning toch duurzaam zijn. Elke zaak is anders. Een verhuurder moet elke zaak afzonderlijk beoordelen.
- In bijzondere gevallen kunnen ook 'jongere' kinderen -onder 35 à 40 jaar- duurzaam samenwonen met een ouder.
- Veel woningcorporaties schrijven in hun beleid dat een samenwoning tussen ouders en kinderen pas duurzaam kan zijn als kinderen 'onafgebroken thuis hebben gewoond'. Dat is geen goed criterium.
- Van belang is of het kind actief op zoek is naar eigen woonruimte. Staat hij/zij bijvoorbeeld zelf ingeschreven staat als woningzoekende?
- Komt een achterblijver in aanmerking voor voorzetting van de huur? Maak dan geen nieuwe huurovereenkomst en stel ook geen nieuwe huurprijs vast. Dit is namelijk geen nieuwe verhuring. De achterblijver zet het bestaande contract voort.

Anky Kloosterman is huurrecht expert op het gebied van Woonruimte en biedt training en advies.

De *Practice Note 'Achterblijvers na overlijden huurder'* in het online platform *OpMaat Huurrecht* biedt u meer informatie over dit onderwerp. Kent u *OpMaat Huurrecht* niet of heeft u nog geen toegang? Vraag een vrijblijvend proefabonnement aan en ontvang 2 weken gratis toegang.

Bron: <https://www.advocatie.nl/huurrecht/vader-overlijdt-mag-dochter-diane-in-de-huurwoning-blijven/>

Link: https://opmaat.sdu.nl/book/SDU_GUIDANCE_p1_110905/p1_110905/i

↓

Achterblijvers na overlijden huurder

Een persoon die met de hoofdhuurder samenwoont maar zich geen medehuurder in de zin van titel 7.4 BW mag noemen, vindt enige bescherming in artikel 7:268 BW. Dit artikel regelt dat deze samenwoner de huurovereenkomst voor enige tijd kan voortzetten totdat huurder en verhuurder overeenstemming hebben bereikt dan wel totdat de rechter uitspraak heeft gedaan op het verzoek van huurder om de huurovereenkomst te mogen blijven voortzetten. Artikel 7:268 BW noemt de gronden waarop de samenwoner de huurovereenkomst kan voortzetten.

 Bijgewerkt tot 14 mei 2020



Mr. D. (Daniël) de Vries

Advocaat bij Valegis Advocaten.

 Practice note

 Wetgeving/wettelijk kader

 Jurisprudentie

 Literatuur

 Gerelateerde onderwerpen

Inleiding Verhouding rechten van erfgenamen en andere achterblijvers Regeling bij bedrijfsruimte



Blog Door mr. L.C. (Lizelotte) de Hoog

Wanneer een huurder overlijdt, kan de woning niet zomaar aan een derde worden verhuurd. Bepaalde personen hebben namelijk het recht om de huurovereenkomst voort te mogen zetten. In de praktijk levert dit nogal eens vragen op. In dit blog zal ik daarom toelichten wie aanspraak kan maken op voortzetting van de huur, en welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn.

De medehuurder

Op grond van artikel 7:268 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: 'BW') zet een medehuurder de huur (als huurder) voort, wanneer de huurder overlijdt. Bij medehuurders kan het gaan om een contractuele medehuurder (wiens naam dus ook op de huurovereenkomst staat), maar bijvoorbeeld ook om de echtgenoot of de geregistreerd partner van de huurder. Op grond van de wet (artikel 7:266 lid 1 BW) zijn de echtgenoot en de geregistreerd partner van de huurder namelijk van rechtswege (automatisch) medehuurder zolang de woning de echtgenoot tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst vóór dan wel ná het aangaan van het huwelijk is gesloten.

De samenwoner

Degene die samenwoont met de huurder, wordt niet van rechtswege medehuurder, zoals een echtgenoot of geregistreerd partner, ook niet wanneer er bijvoorbeeld sprake is van een samenlevingscontract. Wel heeft een persoon die geen medehuurder is, maar wel in de woonruimte zijn *hoofdverblijf* heeft én met de overleden huurder een *duurzame gemeenschappelijke huishouding* heeft gehad, het recht de huur gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder voort te zetten. Binnen die zes maanden moet deze samenwoner ofwel toestemming van de verhuurder krijgen om de huur ook na het einde van de termijn van zes maanden voort te mogen zetten, ofwel een procedure starten waarin aan de rechter wordt gevraagd te bepalen dat hij de huur mag voortzetten. De termijn voor indiening van deze vordering is een vervaltermijn: als de termijn wordt overschreden vervalt het recht op voortzetting van de huur definitief.

Met enige regelmaat krijgen wij van onze (verhurende) cliënten een vraag over de mogelijkheid van voortzetting van de huur door de bij een overleden huurder inwonende persoon. Voor verhuurders is het meestal onwenselijk dat een derde de huurovereenkomst voortzet. Als verhuurder heb je dan immers niet de mogelijkheid om de huurder zelf te kiezen en te screenen. Bovendien wordt de huurovereenkomst voortgezet met een nieuwe huurder, maar tegen de oude huurprijs. Dat kan tot gevolg hebben dat de verhuurder vast blijft zitten aan een (heel) lage huurprijs. Voor woningcorporaties is een bijkomend probleem dat het toewijzingssysteem, dat is gebaseerd op inschrijfduur, hiermee wordt doorkruist.

Vaak wordt er door verhuurders vanuit gegaan dat zij aan de derde als huurder 'vast zitten'. Deze persoon zegt immers al jaren in het gehuurde te wonen en bovendien is vaak sprake van een gevoelige kwestie, in verband met het overlijden van de huurder, waarmee deze persoon een hechte (familie)band heeft (of stelt te hebben). Toch is dit – juridisch gezien – niet altijd terecht, en is een verhuurder niet per definitie gehouden de derde toe te staan de huur voort te zetten. Zoals hiervoor al werd aangegeven moet de persoon die een beroep doet op voortzetting van de huur aantonen dat hij het hoofdverblijf had in het gehuurde, én dat hij met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad.

Hoofdverblijf

De eis van het hoofdverblijf houdt in dat het leven van de samenwoner zich in hoofdzaak in en vanuit het gehuurde afspeelt, waarbij alle omstandigheden van het geval in aanmerking moeten worden genomen. Het gaat om de woonruimte waar iemand werkelijk woont, zijn zaken behartigt, zijn goederen beheert en waarvandaan hij met een doel vertrekt met het plan om daarna terug te keren.^[1]

Duurzame gemeenschappelijke huishouding

De eis van de duurzame gemeenschappelijke huishouding houdt niet in dat sprake moet zijn van een affectieve relatie of zekere 'lotsverbondenheid'.^[2] Ook familieleden, vrienden en verzorgers kunnen een dergelijke huishouding hebben. Of sprake is van duurzaamheid wordt bepaald door objectieve factoren als de duur van de samenwoning, maar ook door subjectieve factoren als de bedoeling van betrokkenen^[3], en verder door alle omstandigheden van het geval.^[4]

Doordat alle omstandigheden van een specifieke casus meewegen is de rechtspraak over dit onderwerp nogal uiteenlopend. In ieder geval is duidelijk dat van belang wordt geacht welke bedoelingen partijen voor de toekomst hadden, in welke mate die bedoelingen zijn geëffectueerd en welke onderlinge uitwisseling er plaatsvond.^[5] In het geval van een logé zal bijvoorbeeld niet snel sprake zijn van duurzaamheid, zo lichtte de wetgever toe.^[6]

Daarbij moet sprake zijn van een bepaalde mate van wederkerigheid.^[7] Omstandigheden die kunnen duiden op wederkerigheid zijn het hebben van een bankrekening op beider naam, het samen dragen van de vaste lasten en het doen van huishoudelijke uitgaven, het samen nuttigen van de maaltijden, het samen kijken naar de televisie en het gezamenlijk ondernemen van familiebezoek en uitstapjes.

Als het huishouden geen perspectieven op langere termijn had, zal het ook niet duurzaam zijn. In het bijzonder geldt dat voor de gemeenschappelijke huishouding van (groot)ouders met hun (klein)kinderen, hoe lang die kinderen ook met hun ouders hebben samengewoond. Het uitgangspunt is namelijk dat kinderen in beginsel uitvliegen. Er kan sprake zijn van een uitzondering op dit uitgangspunt als kinderen op hogere leeftijd nog bij hun ouders wonen of er zijn teruggekeerd.^[8] Een situatie waarin bijvoorbeeld wél een duurzame gemeenschappelijke huishouding tussen ouder en kind werd aangenomen blijkt uit een uitspraak van de kantonrechter in Rotterdam uit 2014.^[9] In deze zaak werden door moeder en zoon alle voorzieningen in huis gedeeld, zijn inwoning was noodzakelijk met het oog op haar medische klachten, hij nam de zorgtaken van zijn moeder voor haar meervoudig gehandicapte zus over en hij droeg in niet ondergeschikte mate bij aan bekostiging van de huishouding. Daarmee is, aldus de kantonrechter, sprake geweest van een zodanige wederkerigheid dat het samenleven ondanks de ouder-kind-verhouding als blijvende samenwoning met een gemeenschappelijke huishouding kan worden aangemerkt.

Overige vereisten

Zelfs wanneer de samenwoner kan aantonen dat hij het hoofdverblijf heeft in het gehuurde, én een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder heeft gehad, kan de rechter de vordering nog afwijzen wanneer deze persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur (bijvoorbeeld als deze persoon schulden heeft of een te laag inkomen), of als hij geen huisvestingsvergunning kan overleggen, terwijl die wel vereist is.

Het is aan degene die een beroep doet op voortzetting van de huur om aan te tonen dat hij aan alle vereisten van artikel 7:268 BW voldoet.

Wanneer komt vast te staan dat een persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huur heeft gedaan (bijvoorbeeld doordat de rechter de vordering afwijst), dan is deze persoon (toch) aansprakelijk voor de nakoming van de huurprijs die verschuldigd is over de periode waarin hij het genot van de woonruimte heeft gehad.

Conclusie

Natuurlijk spelen bij een verzoek om voortzetting van de huur ook andere - bijvoorbeeld meer emotionele - criteria dan de zuiver juridische een rol. Desondanks is het goed om te beseffen dat u als verhuurder dus niet zonder meer hoeft te accepteren dat een derde een beroep doet op voortzetting van de huurovereenkomst.

^[1] Zo blijkt uit de inmiddels oude, maar nog altijd actuele uitspraak HR 19 januari 1880, W (1880) 4475.

^[2] HR 20 maart 2009 (Mejdoubi/Ymere) → ECLI:NL:HR:2009:BH0393

^[3] HR 10 maart 2006 (Hooft/Rochdale) → ECLI:NL:HR:2006:AU6932

^[4] HR 17 januari 2014 → ECLI:NL:HR:2014:93

^[5] HR 22 januari 1993 (Van Schellen/Dijkstra) (niet gepubliceerd)

^[6] Kamerstukken II 1978/79, 14 249, nr. 6, p. 10.

^[7] HR 17 januari 2014 en Gerechtshof Amsterdam 25 november 2014
→ ECLI:NL:HR:2014:93 ECLI:NL:GHAMS:2014:5099

^[8] Zie bijvoorbeeld HR 12 maart 1982 (Van den Brink/De Goede Woning) → ECLI:NL:HR:1982:AG4340

^[9] Rechtbank Rotterdam 21 februari 2014 → ECLI:NL:RBROT:2014:1119

Bron:

<https://www.justionadvocaten.nl/blog/wanneer-kan-een-samenwoner-de-huurovereenkomst-van-een-overleden-huurder-voortzetten>



Kan een inwonend meerderjarig kind de huur van een (sociale) huurwoning na overlijden van een ouder voortzetten?

Geschreven op 12 juni 2020 • Auteur: Lonneke Battiato-Derksen

Het komt geregeld voor dat een inwonend meerderjarig kind na het overlijden van de ouder aan de verhuurder vraagt om de woning te kunnen blijven bewonen. Hoe gaat u als verhuurder daarmee om zeker in het geval als het gaat om een (sociale) woning waarvoor een wachtlijst bestaat?

Een meerderjarig inwonend kind kan niet zomaar de huur voortzetten. Daarvoor gelden specifieke voorwaarden. Zo moet het inwonend kind in de huurwoning zijn of haar hoofdverblijf hebben en voldoende financiële waarborgen voor nakoming van de huurovereenkomst bieden. Verder moet het inwonend kind over een huisvestingsvergunning beschikken in de gebieden waar dit verplicht is. De belangrijkste voorwaarde is tot slot dat er sprake moet zijn van een zogenoemde "duurzame gemeenschappelijke huishouding".

Duurzame gemeenschappelijke huishouding

Wanneer is sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding? Een ouder-kindrelatie is normaal gesproken een aflopende samenlevingssituatie. De kinderen gaan immers vrijwel altijd "de deur uit" en daarmee is geen sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Dat betekent dat een inwonend meerderjarig kind normaal gesproken na het overlijden van de ouder/huurder de woning moet verlaten.

Bij kinderen die na hun jeugd terugkeren en bij hun ouder(s) gaan inwonen, kan soms in bijzondere gevallen toch sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding waardoor ze de huur mogen voortzetten.

De volgende omstandigheden kunnen volgens de rechtspraak van belang zijn:

- is de samenwoning tijdelijk of op de toekomst gericht?
- worden de kosten van levensonderhoud gedeeld?
- worden de huishoudelijke taken gedeeld?
- wordt er bijvoorbeeld samen gegeten en vrije tijd doorgebracht?
- is er sprake van wederkerigheid?

28-jarige zoon mag blijven en 57-jarige zoon moet vertrekken

De rechtbank Amsterdam moest laatst oordelen over een zoon die na het overlijden van zijn vader in 2008 -hij was toen 18 jaar oud- bewust bij zijn moeder bleef inwonen. Het samenwonen heeft 10 jaar geduurd, tot het overlijden van moeder, omdat er behoefte was aan hulp en verzorging. De rechtbank oordeelde dat geen sprake was van een aflopende/tijdelijke situatie. Moeder was onverwachts overleden en de zoon had gedurende de periode van samenwonen geen plannen gehad om op zichzelf te wonen. De zoon had verder aangetoond dat hij samen met zijn moeder voor het huishouden zorgde, dat ze de kosten deelden en dat ze samen activiteiten ondernamen.

De rechtbank vond in dit geval dat sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding en de zoon mocht de huur voortzetten. Maar bij een andere zaak van een 57-jarige zoon die altijd bij zijn ouders was blijven wonen, vond de rechter dat de zoon moest vertrekken omdat er geen sprake was van een gemeenschappelijke huishouding, omdat moeder de zoon altijd was blijven verzorgen en de zoon niets bijdroeg aan het huishouden. Iedere zaak is daarmee uniek en afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

Conclusie

Normaal gesproken is er sprake van een aflopende situatie als een meerderjarig kind bij zijn ouder verblijft en kan het kind de huur niet voortzetten na overlijden van zijn ouder.

Alleen in bijzondere gevallen wordt er toch een duurzame gemeenschappelijke huishouding aangenomen en mag het meerderjarig inwonend kind (ondanks bestaande wachtlijsten) de huur voortzetten.

Heeft u vragen over medehuur of voortzetting van de huurovereenkomst na overlijden van de hoofdhuurder, neemt u dan contact op met een van onze huurrechtadvocaten.

Bron:

<https://www.jpr.nl/actueel/nieuws/kan-een-inwonend-meerderjarig-kind-de-huur-van-een-sociale-huurwoning-na-overlijden-van-een-ouder-voortzetten>



Als een kind na het overlijden van zijn vader of moeder de huurovereenkomst wil voortzetten, is dat in principe mogelijk. Daarbij geldt wel een aantal voorwaarden.

Hoofdverblijf

Deze situatie is voorzien in de wet. Het gaat dus om het geval waarbij een huurder overlijdt die met iemand anders (bijvoorbeeld een zoon) een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad. **Eerste voorwaarde** is dat de achterblijver zijn hoofdverblijf in de woning heeft. Het geldt dus niet als die zoon ergens anders woonde en daarna de woning van zijn overleden vader wil betrekken.

Duurzaam

Tweede voorwaarde is dat gemeenschappelijke huishouding duurzaam was. Bij kinderen is het de bedoeling dat zij op een gegeven moment op zichzelf gaan wonen. Van duurzaamheid is dan vaak geen sprake. Toch zijn er voorbeelden bekend waarin de rechter toch oordeelde dat aan deze eis werd voldaan. Een recent voorbeeld is [ECLI:NL:RBAMS:2020:6370](#). Uit de feiten concludeerde de rechtbank dat de dochter gedurende de samenwoning met haar vader nooit het voornemen heeft gehad om het huis uit te gaan.

Gemeenschappelijk

De huishouding moest naast duurzaam ook gemeenschappelijk zijn. Dat is de **derde voorwaarde**. Daarbij gaat het om vragen als: deden vader en zoon samen boodschappen? Werden uitgaven onderling verrekend? Was de samenwoning gericht op wederzijdse verzorging en gezelschap? Kookten ze samen? Als vader en zoon weliswaar onder hetzelfde dak leefden maar voor de rest zich niets van elkaar aantrokken, wordt aan deze voorwaarde niet voldaan. De zoon die het contract wil overnemen, zal met bewijzen moeten komen. Dat kunnen bijvoorbeeld verklaringen van vrienden, familieleden of burens zijn.

Vordering

Tot slot de formele kant. Niet onbelangrijk. Na het overlijden mag de zoon de huur gedurende zes maanden voortzetten. In die periode moet hij een rechtszaak tegen de verhuurder beginnen waarin wordt geëist dat hij voortaan de huurder zal zijn. De kantonrechter zal die vordering afwijzen als hij niet aan de hierboven genoemde eisen voldoet. Maar ook als duidelijk is dat de zoon de huur niet kan betalen of geen huisvestingsvergunning zal krijgen, is de rechter gehouden om afwijzend te beslissen.

Bron: <https://vanden-advocatuur.nl/blog/huurrecht/voortzetting-huur-na-overlijden-ouders/>

10 nieuwigheden voor huurders en verhuurders

Petra De Rouck

30 mei 2018 07:11

Vanaf volgend jaar gelden nieuwe regels voor huurwoningen in Vlaanderen. Die moeten zorgen voor een beter evenwicht tussen het huurrendement voor de verhuurder en betaalbare woonzekerheid voor de huurder.



© Filip Ysenbaert

Het was al vorige zomer aangekondigd, maar pas vorige week keurde de Vlaamse regering het nieuwe huurdecreet goed. Dat regelt de rechten en plichten voor huurders en verhuurders van woningen in Vlaanderen. De term 'woningen' blijft niet beperkt tot appartementen en huizen die als hoofdverblijfplaats dienen, maar slaat ook op vakantiewoningen, tweede verblijven en studentenkamers.

In tegenstelling tot eerder aangekondigd zal het nieuwe huurdecreet niet ingaan op 1 september, maar op 1 januari 2019. De nieuwe regels zullen alleen gelden voor nieuwe schriftelijke huurovereenkomsten die vanaf die datum worden gesloten. Voor de lopende schriftelijke huurcontracten blijven de huidige regels van kracht tijdens de hele looptijd. Op een studiedag georganiseerd door Studipolis zetten de universiteiten van Gent en Antwerpen de belangrijkste veranderingen voor huurders en verhuurders op een rij.

1 Een correct beeld van de totale woonkosten

Verhuurders mogen gerust zijn: de huurprijs kan bij de start van een huurovereenkomst nog altijd vrij worden bepaald. Maar tijdens de looptijd is alleen een jaarlijkse indexering mogelijk. Een uitzondering op die regel is als de verhuurder energiebesparende investeringen uitvoert, zoals de plaatsing van zonnepanelen of spouwmuurisolatie. De huurprijs mag daarvoor op eender welk tijdstip worden aangepast, voor zover de waarde van de woning met minstens 10 procent stijgt en de werken niet verplicht waren om de minimumkwaliteit (bijvoorbeeld dakisolatie) te halen.

Om de kandidaat-huurder een correct beeld te geven van de totale woonkosten moet de huurovereenkomst niet alleen de huurprijs maar ook de 'kosten en lasten' - de nieuwe naam voor gemeenschappelijke lasten - vermelden. Die omvatten alle kosten die de verhuurder aanrekent, zonder de variabele kosten zoals voor het water- en energieverbruik. Die kosten en lasten kunnen forfaitair zijn ofwel wordt een maandelijks voorschot gevraagd en volgt een jaarlijkse afrekening. Weet dat de onroerende voorheffing niet aan de huurder doorgerekend mag worden. Dat geldt ook voor de makelaarskosten om de woonst te verhuren, tenzij de huurder de makelaar in de arm heeft genomen.

2 Waarborg van twee naar drie maanden huur

Om de verhuurder beter te beschermen tegen huurschade en wanbetaling wordt de maximale huurwaarborg van twee naar drie maanden huur opgetrokken. Die waarborg kan een aantal vormen aannemen. Hij kan op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder worden gestort, maar ook zakelijke zekerheidsstellingen zoals een levensverzekering (bijvoorbeeld de veel gebruikte Korfine-waarborg) behoren tot de mogelijkheden. Een persoonlijke borgstelling kan met het akkoord van de verhuurder. De bankwaarborg wordt afgeschaft omdat die in de praktijk niet veel werd gebruikt. De OCMW-waarborg blijft wel bestaan. De nieuwe regeling verduidelijkt dat de verhuurder geen combinatie van een huurwaarborgrekening en een borgstelling meer kan eisen.

Een huurwaarborg in cash of gestort op een rekening van de verhuurder is al langer verboden. Om dat verbod beter te doen naleven worden de sancties strenger. De verhuurder zal niet alleen een rente moeten betalen. De huurder kan de waarborg gebruiken als betaling van de maandelijks huur. Hij kan een bepaalde periode geen huur aan de verhuurder betalen, maar moet tegelijk eenzelfde bedrag op een geblokkeerde rekening zetten.

Huurders die het moeilijk hebben om de huurwaarborg op te hoesten, zullen bij het Vlaams Woningfonds een renteloze lening kunnen aangaan. Die lening moeten ze in 24 maanden (eventueel verlengbaar met zes maanden) terugbetalen. Aan de lening zijn een aantal voorwaarden gekoppeld. Zo mag de huurder geen ander vastgoed bezitten en moet hij aan de inkomensvoorwaarden voor de bescheiden huur voldoen.

3 Negenjarig contract blijft de regel

Om de woonzekerheid voor huurders te bevorderen blijft een huurovereenkomst van negen jaar de regel. Maar huurovereenkomsten van korte duur (zie punt 5), contracten van meer dan negen jaar en de levenslange huur blijven bestaan. Nieuw is dat in de huurovereenkomst niet alleen de begindatum van de huur maar ook de exacte duur van de overeenkomst moet vermeld zijn.

Zowel de huurder als de verhuurder kan een negenjarig contract aan het einde van die periode beëindigen. Een verhuurder moet minstens zes maanden voor de einddatum opzeggen, een huurder drie maanden. Zegt geen van beiden het contract op, dan wordt het met periodes van drie jaar verlengd.

'De huurder krijgt meer woonzekerheid, want de verhuurder heeft minder opties om het contract vroegtijdig op te zeggen', zegt Maarten Dambre, advocaat bij Frans Baert & vennoten en hoofddocent aan de UGent. 'Alleen om er zelf te gaan wonen kan de verhuurder te allen tijde opzeggen. Een opzegging ten voordele van de huwelijks- of wettelijk samenwonende partner of familieleden kan pas effect hebben als de huurder er drie jaar woont.'

De opzeggingsmogelijkheden voor grondige renovatiewerken worden wel versoepeld. 'Een verhuurder hoeft dan niet meer te wachten tot het einde van een driejarige periode, maar kan te allen tijde opzeggen met een opzeggingstermijn van zes maanden. Die kan pas effect hebben als de huurder er drie jaar woont', zegt Dambre. Als één woning wordt gerenoveerd, moeten de werken minstens drie jaar huur kosten, bij verschillende woningen van eenzelfde eigenaar is dat twee jaar huur. Net als in het verleden kan een verhuurder een negenjarig contract vroegtijdig en zonder motief opzeggen, mits hij een vergoeding betaalt.

4 Huurder kan een kortlopend contract opzeggen

Een kortlopende huurovereenkomst - met een looptijd tot drie jaar - zou een uitzonderingsregime moeten zijn, maar in de praktijk gaat het om bijna de helft van de contracten. 'Het nieuwe huurdecreet maakt het systeem eigenlijk aantrekkelijker, zodat we evolueren naar een tweede volwaardig regime', zegt Dambre. 'Nieuw is dat de huurder op elk tijdstip - voor de voorziene einddatum - een kortlopend contract kan beëindigen, met een opzeggingstermijn van drie maanden. Afhankelijk van in welk jaar de huur eindigt, is een vergoeding van 1,5, 1 of 0,5 maanden huur verschuldigd. Een verhuurder kan nooit vroegtijdig opzeggen, zelfs niet als daarvoor clausules in het huurcontract opgenomen zijn.'

Het huurcontract eindigt op de einddatum als ofwel de huurder ofwel de verhuurder het ten minste drie maanden op voorhand opzegt. Gebeurt dat niet, dan wordt het contract omgezet in een woninghuur van negen jaar. Een kortlopend contract kan ook schriftelijk worden verlengd tegen dezelfde voorwaarden en voor een maximumduur van drie jaar.

5 Woning moet minimale kwaliteit hebben

De verhuurder moet er bij de aanvang van de huur op toezien dat de woning aan minimale kwaliteitsnormen voldoet. Als dat niet het geval is, dan is de huurovereenkomst principieel nietig. En dat heeft een aantal gevolgen: de verhuurder moet alle betaalde huurgelden teruggeven (onder voorbehoud van een door de huurder te betalen bezettingsvergoeding die de rechter eventueel kan bepalen) en de huurwaarborg vrijgeven.

'Een uitzondering op de regel dat de woning aan minimale kwaliteitseisen voldoet, is de renovatiehuurovereenkomst', zegt Tom Vandromme, wetenschappelijk medewerker van de Universiteit Antwerpen. In dat geval wordt overeengekomen dat de huurder een aantal werken zal uitvoeren, doorgaans in ruil voor een lagere huurprijs. Dat kan zowel voor essentiële werken (bijvoorbeeld het vernieuwen van een elektriciteitsinstallatie om aan de normen te voldoen) als voor verfraaiingswerken (zoals een nieuwe keuken plaatsen). 'De woning mag evenwel niet bewoond worden zolang er veiligheids- of gezondheidsrisico's zoals een risico op CO-vergiftiging zijn', zegt Vandromme. Na de werken moet de huurder een conformiteitsattest aanvragen, zodat de verhuurder de zekerheid heeft dat de minimumvoorwaarden voldaan zijn.

6 Huurder betaalt kleine herstellingen

Wie draait op voor het onderhoud en de herstellingen tijdens de huurovereenkomst? De gebruikskosten - zoals voor de lift of het onderhoud van de gemeenschappelijke delen - zijn ten laste van de huurder. Hij moet ook instaan voor kleine, dagelijkse herstellingen of schade die zijn fout is. De Vlaamse regering zal een lijst van kleine herstellingen opstellen die ten laste zijn van de huurder. 'Van die lijst kan afgeweken worden in het voordeel, maar niet in het nadeel van de huurder', zegt Vandromme. 'De verhuurder moet sowieso onderhouds- en herstellingskosten door ouderdom en overmacht dragen.'

7 Verplichte verzekering voor brand- én waterschade

Zowel huurders als verhuurders moeten zich verplicht verzekeren voor brand- én waterschade. Een huurder heeft twee opties. Hij kan een eigen aansprakelijkheidsverzekering sluiten of in de verzekering van de verhuurder een 'clausule van afstand van verhaal' ten aanzien van de huurder laten opnemen. Door de clausule ziet de verhuurder af van zijn recht om de geleden brand- en waterschade bij de huurder terug te vorderen. In ruil draait de huurder op voor de meerkosten van de verzekering door die clausule.

Een verhuurder moet zich verplicht verzekeren omdat ook hij aansprakelijk kan zijn voor een brand, bijvoorbeeld bij een brand door een gebrekkige elektriciteitsinstallatie. De verhuurder moet dan de schade aan de inboedel van de huurder en eventuele andere kosten (zoals de verhuizingskosten of de kosten van tijdelijk onderkomen) vergoeden.

8 Overlijden van laatste huurder beëindigt huurcontract

In het verleden waren er nogal eens problemen bij het overlijden van de huurder. Het nieuwe huurdecreet bepaalt dat een **huurovereenkomst wordt ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen in die periode hebben aangegeven dat ze de overeenkomst zullen voortzetten**. 'De verhuurder krijgt dus nog drie maanden huur na het overlijden van de huurder', zegt Dambre. De regeling bij het overlijden van de verhuurder blijft ongewijzigd: de erfgenamen zetten de huurovereenkomst voort.

9 Studenten krijgen eigen regels

Voor het eerst komt er een wettelijk kader voor studentenhuur. Dat is bedoeld voor huurovereenkomsten gesloten door studenten, die niet officieel op dat adres gaan wonen en hun hoofdverblijfplaats bij hun ouders houden. Een aantal regels wijken af van de gewone woninghuur. Een eerste is dat er voor studenten een all-inhuurprijs moet zijn. Die omvat alle kosten en lasten, met uitzondering van water, energie, internet en telefoon. 'Dat moet vermijden dat een verhuurder een lage huurprijs meedeelt bij het ondertekenen van de huurovereenkomst, maar bij de beëindiging een hoge afrekening van de kosten en lasten presenteert. Zo kan de student een objectieve vergelijking maken', zegt Sarah Verschaffel van Charlier Advocaten. Als een verhuurder opeenvolgende contracten sluit met eenzelfde student voor een onveranderde studentenwoning, mag de huurprijs alleen worden geïndexeerd.

De huurwaarborg voor studenten is lager: twee maanden huur. 'In tegenstelling tot voor andere woningen mag voor een studentenhuur de borg wel op een rekening van de verhuurder worden gestort', zegt Verschaffel. Die waarborg mag ten vroegste twee maanden voor de startdatum van de huur betaald worden, zelfs als de huurovereenkomst maanden eerder werd ondertekend. Na het einde van de huur moet de verhuurder de waarborg binnen drie maanden terugbetalen, tenzij hij de teruggave met een aangetekende brief betwist heeft.

Huuroverdracht en onderverhuur zijn in principe verboden. Alleen bij studie-uitwisselingsprogramma's zoals Erasmus of stage heeft de student het recht het pand te onderverhuren of over te dragen aan een andere student. De verhuurder kan zich daar alleen om gegronde redenen tegen verzetten, zoals een insolvable overnemer.

Een verhuurder kan een studentenhuur niet opzeggen, een student wel. Als de student meer dan twee maanden voor de start van de huur het contract opzegt, kan dat kosteloos. Komt de opzeg minder dan twee maanden voor de aanvang van de huur, dan moet de student een vergoeding van twee maanden huur betalen. 'Die opzeggingsmogelijkheid stuit op veel protest van de verhuurders. Studenten kunnen in het begin van het verhuurseizoen in april meerdere contracten ondertekenen en finaal alleen het beste verblijf overhouden zonder daar nadeel van te ondervinden', zegt Verschaffel. Ook bij de vroegtijdige beëindiging van de studies heeft de student het recht zijn contract op te zeggen, met een opzeggingstermijn van twee maanden. Een vergoeding is hij dan niet verschuldigd.

10 Extra bescherming voor de gezinswoning

In het huurdecreet is een nieuw hoofdstuk dat medehuur regelt. Dat is van belang voor zowel gehuwde en wettelijke samenwonende koppels als feitelijke samenwoners. Bij gehuwden en wettelijk samenwonenden wordt de gezinswoning beschermd: de partner wordt automatisch huurder, ook als de huurovereenkomst voor het huwelijk of de samenwoning werd gesloten. Beide partners hebben het genot van de woning en kunnen aangesproken worden om de huur te betalen.

Een nieuwe partner moet wel niet instaan voor huurschulden of huurschade die dateren van voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning. 'In het verleden hield de bescherming op zodra de relatie op de klippen liep. In het nieuwe decreet is voorzien dat als een van de partners de huurovereenkomst wil voortzetten, ze moeten uitmaken wie. Als ze het niet eens raken, zal de rechter een beslissing nemen', zegt Kristof Vanhove van Integra advocaten. Als beide partners de

oorspronkelijke huurovereenkomst ondertekenden, dan blijft de vertrekkende huurder nog zes maanden aansprakelijk voor het betalen van de huur.

'De nieuwe wetgeving behandelt de feitelijke partnerrelaties nogal stiefmoederlijk. Ze is veeleer op maat van andere samenwoners zoals vrienden die samen huren om de kosten te drukken', zegt Vanhove. Feitelijke samenwoners worden nooit automatisch medehuurder. Als ze dat willen, dan moet de verhuurder akkoord gaan. Wil een van de medehuurders vertrekken? Dan kan hij de huur individueel opzeggen en heeft hij het recht een nieuwe huurder voor te stellen. 'Een verhuurder kan zich alleen verzetten als de nieuwe huurder niet solvabel is. Daardoor kan een carrousel van huurders ontstaan', waarschuwt Vanhove.

Bron: <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/10-nieuwigheden-voor-huurders-en-verhuurders/10015679.html>

NEGENJARIGE HUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJF VOOR WONING OF APPARTEMENT ONDER TOEPASSING VAN WONINGHUURDECREET

Tussen de ondergetekenden:

Indien natuurlijk persoon

(familienaam en eerste twee voornamen van alle verhuurder(s),

met rijksregisternummer¹
 wonende te
 (postnummer, plaats, straat, huisnummer)

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres):

En ondernemingsnummer²:
 hierna genoemd "**verhuurder**"

EN

Indien natuurlijk persoon

(familienaam en eerste twee voornamen van alle huurder(s),

met rijksregisternummer¹
 wonende te
 (postnummer, plaats, straat, huisnummer)

Indien rechtspersoon

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

Met maatschappelijke zetel gelegen te (adres)

¹ Bij gebrek aan rijksregisternummer vermeldt u datum en plaats van geboorte.

² Indien het ondernemingsnummer nog niet werd toegekend neemt u volgende verklaring op: 'Ondergetekende (naam en eerste twee voornamen) wonende te met rijksregisternummer verklaart, dat op datum aan (naam rechtspersoon) nog geen ondernemingsnummer is toegekend.

*schrappen wat niet past

En ondernemingsnummer²:
 hierna genoemd "**huurder**"

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Hoedanigheid van de partijen

De huurders zijn gehuwd / wettelijk samenwonend / niet gehuwd en niet wettelijk samenwonend.*

Gehuwde of wettelijk samenwonende huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden in hun huurverbintenissen tegenover de verhuurder. Indien in de loop van de huurovereenkomst de huurder trouwt of wettelijk gaat samenwonen dient de huurder de verhuurder(s) hiervan (bij voorkeur aangetekend) op de hoogte te brengen, samen met de identiteitsgegevens van de echtgenoot of de wettelijke samenwoner. Deze persoon wordt dan van rechtswege medehuurder, zonder dat hiervoor een nieuw huurcontract moet worden opgemaakt.

Bij beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoonst beslissen de huurders onder hen wie het huurcontract verder zet en brengen de verhuurder (eveneens bij voorkeur bij aangetekend schrijven) meteen op de hoogte. Bij het ontbreken van een akkoord beslist de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst verder zet en voor wie de huur een einde neemt en vanaf wanneer.

In het geval van beëindiging door een van de huurders zoals bepaald in de vorige alinea, kan de huurder voor wie het huurcontract een einde neemt enkel nog door de verhuurder worden aangesproken voor de betaling van de huur gedurende een periode van zes maanden nadat hij geen huurder meer is, op voorwaarde dat deze huurder van bij de aanvang van de huurovereenkomst medehuurder was.

Artikel 2: Omschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder verhuurt, aan de huurder, het huis/appartement/studio/kamer*, gelegen te (postnummer, plaats, straat, huisnummer, busnummer, verdieping)

bestaande uit:

.....(precieze omschrijving van het gehuurde goed, met inbegrip van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw evenals aanhorigheden, zoals tuin, balkon, garage e.a.)

*schrappen wat niet past

Het gehuurde goed is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder en zijn/haar gezin.

Ingevolge artikel 12,§1, 2^e lid van het woninghuurdecreet moet het gehuurde goed, van bij het sluiten van de huurovereenkomst, conform zijn aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit in uitvoering van artikel 3.1. §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Indien de verhuurder over een conformiteitsattest voor deze woning beschikt dat binnen de drie maanden voorafgaand aan de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, wordt een kopie in bijlage aan dit contract gevoegd.

Indien het gehuurde goed van bij de sluiting van de overeenkomst niet beantwoordt aan de elementaire vereisten, dan is de huurovereenkomst nietig en derhalve ongeldig van bij de aanvang. Dit is een toepassing van artikel 12,§2 van het Woninghuurdecreet. Hiervan is sprake indien op het technisch onderzoeksverslag gebreken van categorie II of III zijn aangekruist. Of bij 7 of meer gebreken van categorie I. De rechter stelt de nietigheid vast en regelt de gevolgen hiervan zoals de terugbetaling van niet verschuldigde huurgelden en waarborg zoals sinds de aanvang door de huurder (in casu bezetter) betaald. De huurder (bezetter) van zijn kant is eveneens niet langer gerechtigd de woning te huren en kan enkel nog een redelijke bezettingstermijn vorderen, afhankelijk van de ernst van de inbreuk op de elementaire vereisten. De huurder (bezetter) behoudt bovendien het recht om een buitencontractuele schadevergoeding te vorderen voor alle geleden schade die hieruit voortvloeit.

De verhuurder (verstrekker van de bezetting) kan een bezettingsvergoeding vorderen. De vrederechter zal, rekening houdend met de objectieve huurwaarde, de ernst van de gebreken en de mate van geleverd woongenot, bepalen hoe hoog deze bezettingsvergoeding (nog) is, tenzij het toekennen ervan strijdig zou zijn met de bescherming van de openbare orde of de goede zeden of wanneer de rechter van oordeel is dat één van de contractanten zwaarder moet worden getroffen, teneinde te vermijden dat de verhuurder (verstrekker van de bezetting) wordt aangemoedigd om in de toekomst nog meer woningen te verhuren in strijd met de gewestelijke woonkwaliteitsnormen.

Het gehuurde goed dient tevens ingevolge artikel 12, §1, 1ste lid van het Woninghuurdecreet in alle opzichten in goede staat van onderhoud geleverd te worden door de verhuurder.

Het gehuurde goed dient tenslotte tevens gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst te beantwoorden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit zoals bepaald door artikel 3.1. §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning of het appartement bij de start van de huur wordt verplicht door huurder en verhuurder samen opgemaakt ten laatste binnen de eerste maand waarin de huurder over de huurwoning kan beschikken. Kiezen huurder en verhuurder voor een expert (naam van expert invullen indien van toepassing) dan worden de kosten (vermeld de totale kost voor een intredende plaatsbeschrijving:€) hiervan elk voor de helft door huurder en verhuurder gedragen.

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, te rekenen van het moment waarop de huurder beschikt over de huurwoning, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 3: Duur van de huur

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, met aanvang op/...../..... en wordt beëindigd op/...../..... .

De verhuurder kan door opzegging, met een opzegtermijn van minstens zes maanden, de huurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het negende jaar, of tegen een volgende driejaarlijkse periode. Bij gebreke hieraan wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw aan dezelfde voorwaarden verlengd met drie jaar.

Artikel 4: Opzeggingsmodaliteiten

Iedere opzegging die te allen tijde kan gegeven worden kan ten vroegste ingaan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt aangeboden aan de post.

Artikel 5: (Vervroegde) Opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder

1.A. OPZEGGING VOOR EIGEN BETREKKING

De verhuurder kan op elk ogenblik met een opzeggingstermijn van zes maanden de huurovereenkomst opzeggen om de woning persoonlijk en werkelijk te betrekken.

De verhuurder kan met een opzeggingstermijn van zes maanden de huurovereenkomst opzeggen om de woning persoonlijk en werkelijk te laten betrekken door zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner 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.

Dit zijn kinderen, kleinkinderen, ouders en grootouders, broers, zussen, schoonbroers en schoonzussen, ooms en tantes, neven en nichten. De opzeggingstermijn kan in dit geval niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Op verzoek van de huurder moet de verhuurder deze band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van het verzoek van de huurder, zo niet 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.

Binnen het jaar na het verstrijken van de opzeggingsperiode, of als de teruggave door de huurder later plaatsvindt, na de teruggave van het goed door de huurder, moet de woning gedurende minstens twee jaar werkelijk en doorlopend worden betrokken.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

➤ OF

1.B. UITSLUITING OPZEGGINGSMOGELIJKHEID VOOR EIGEN BETREKKING *

De verhuurder ziet voor de volledige duur van de huurovereenkomst af van het recht om deze te beëindigen voor betrekking door hemzelf, zijn echtgenote en de respectievelijke familieleden.

2.A. OPZEGGING VOOR GRONDIGE RENOVATIEWERKEN *

De verhuurder kan ten allen tijde de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren.

De werken moeten:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningbepalingen over de ruimtelijke ordening;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;

- meer kosten dan drie jaar huur van het gehuurde goed. Indien het gebouw waarin de woning gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, toebehorend aan dezelfde verhuurder, volstaat het dat de kosten van de werken meer dan twee jaar huur bedragen van alle betrokken woningen.

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 inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging moet vergezeld zijn van een kopie van de omgevingsvergunning (vroeger stedenbouwkundige vergunning genoemd) indien deze vereist is en een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen een termijn van zes maanden en beëindigd zijn binnen een termijn van vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval de teruggave door de huurder later plaatsvindt, na de teruggave van het goed. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest aan.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten inclusief het conformiteitsattest mede te delen waaruit blijkt dat de werken, zoals beschreven, zijn uitgevoerd. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet heeft uitgevoerd, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

➤ **OF**

2.B. UITSLUITING OPZEGGINGSMOGELIJKHEID VOOR VERBOUWINGSWERKEN *

De verhuurder ziet af van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen voor het uitvoeren van grondige renovatiewerken.

3.A. ONGEMOTIVEERDE OPZEGGING MITS BETALING VAN EEN SCHADEVERGOEDING *

Tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel aan zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

➤ **OF**

3.B. UITSLUITING ONGEMOTIVEERDE OPZEGGING MITS BETALING VAN EEN SCHADEVERGOEDING *

De verhuurder ziet af van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen zonder motivering.

Artikel 6: Opzeggingsmogelijkheden voor de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst altijd beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment tegenopzeggen met één maand, doch enkel indien de verhuurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt voor eigen betrekking, verbouwwerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding. De huurder is dan geen vergoeding verschuldigd.

*schrappen wat niet past

Zolang op het moment van de opzegging de huurovereenkomst niet tijdig geregistreerd is na de termijn van twee maanden na de ondertekening, zijn de opzegtermijn en eventuele opzegvergoeding niet van toepassing. Wel dient de huurder de verhuurder best aangetekend op de hoogte te brengen van de opzegging en kan die ten vroegste een einde nemen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin is opgezegd.

Artikel 7: 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 en dit verplicht 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 5.3.A. van deze huurovereenkomst 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, zoals hierboven vermeld in dit artikel.

Buitengewone omstandigheden zijn, behoudens omwille van de hogere leeftijd van de huurder, nieuwe omstandigheden los van zijn wil, die zich voordoen sinds de opzegging en die de huurder redelijkerwijze niet kon voorzien en het hem bemoeilijken of onmogelijk maken om tijdig te verhuizen.

Artikel 8: Huurprijs en indexering

De basishuurprijs bedraagt euro per maand. De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer..... op naam van vóór de tiende van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft.

A. DE BASISHUURPRIJS WORDT GEÏNDEXEERD *

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het *aanvangsindexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de aanvang van de huurovereenkomst. Het *nieuwe indexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst.

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

➤ **OF**

B. DE BASISHUURPRIJS WORDT NIET GEÏNDEXEERD *

*schrappen wat niet past

Artikel 9: Herziening huurprijs

Beide partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenkomst tussen de partijen kan de vrederechter een herziening toestaan indien 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 ogenblik van het verzoek tot de herziening.

De vrederechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het goed, als gevolg van op zijn kosten uitgevoerde werken aan het verhuurde goed, minstens 10% is gestegen ten opzichte van de eisbare huur. Een verhoging van de huurprijs kan niet worden gevraagd voor de werken die nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De vordering tot herziening kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejaarlijkse periode. De herziene huurprijs zal van toepassing zijn vanaf de eerste dag van de nieuwe driejaarlijkse periode.

De partijen kunnen ook te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan de woning energiebesparende investeringen werden gedaan. Dit zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren. Partijen doen er goed aan om voorafgaand aan de aanvang van energiebesparende investeringen na te gaan of aan de hieronder vermelde voorwaarden voldaan is, en zo ja tevens bij schriftelijk akkoord voorafgaand na te gaan welke impact dit heeft op de energiekost voor de huurder en in hun akkoord te bepalen welk bedrag als herziene huurprijs wordt overeengekomen.

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 deze energie-investeringen ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek. De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.

Een verhoging van de huurprijs kan niet worden gevraagd voor de werken die nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Met name geldt dit voor het geval dat de energiebesparende investeringen slaan op de isolatie van de zolder(-vloer) of dubbel glas voor zelfstandige woningen.

In geval van een herziening van de huurprijs volgens een van de modaliteiten beschreven in dit artikel geldt voor de verder indexering van de verschuldigde huurprijs dat het aanvangsindexcijfer dan, in afwijking van wat is bepaald in artikel 8.A., dan het gezondheidsindexcijfer wordt van de maand voorafgaand aan het inwerking treden van de huurprijsherziening.

ARTIKEL 10: Kosten en lasten

De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder.

De huurder draagt de individuele kosten van water-, gas- en elektriciteitsverbruik. De huurder betaalt ook de kosten voor het huren van de tellers.

Indien de huurder niet rechtstreeks aan een nutsbedrijf zijn kosten voor privaat elektriciteits-, water-, gas- of verwarmingsverbruik betaalt, zijn er volgende mogelijkheden *:

- a) De privaatieve verbruikskosten zijn inbegrepen in de huurprijs en worden bepaald op € van de huur per maand. Het betreft: elektriciteit/ water/ gas/ verwarming/ andere. Omcirkel wat van toepassing is.

*schrappen wat niet past

- b) Voor de privaatieve verbruikskosten wordt een vast of forfaitair bedrag per maand bepaald conform punt B van dit artikel. Het betreft: elektriciteit/ water/ gas/ verwarming/ andere. Omcirkel wat van toepassing is.
- c) Voor de privaatieve verbruikskosten zijn individuele meters voorhanden. De individuele meterstanden worden bij aanvang van het huurcontract genoteerd in artikel 22 van dit huurcontract of op de intredende plaatsbeschrijving, conform alinea 2 onder punt A van dit artikel.
- d) Voor de privaatieve verbruikskosten zijn geen individuele meters voorhanden. In dit geval worden in artikel 22 of op de intredende plaatsbeschrijving de meterstanden van de collectieve aansluitingen genoteerd, met vermelding van het identificatienummer van de meter, de verdeelsleutel per verbruikskostenpost voor alle delen van het onroerend goed die zijn aangesloten op deze collectieve meter(s) evenals het geraamd bedrag op maandbasis aan de hand van de meest recente afrekening.

Indien partijen toepassing willen maken van de opties b), c) of d) maar de verhuurder de vereiste vermeldingen onder b), c) of d) niet nader vermeldt zoals bepaald in b), c) of d), wordt vermoed dat deze conform de optie a) inbegrepen zijn in de huurprijs.

De hieronder twee volgende alinea's evenals de bepalingen A of B van dit artikel evenals de laatste alinea gelden enkel indien er bijkomende kosten zijn, die door de verhuurder ten laste van de huurder worden gelegd.

De bijkomende kosten die door de verhuurder in rekening worden gebracht, zijn:*

- a) verwarming van de gemeenschappelijke delen met verdeelsleutel
- b) Onderhoud van de gemeenschappelijke delen met verdeelsleutel
- c) Kleine herstellingen in de gemeenschappelijke delen met uitsluiting van verhuurdersherstellingen of huurdersherstellingen ten gevolge van ouderdom (slijtage) of overmacht met verdeelsleutel
- d) elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen met verdeelsleutel
- e) periodiek gewoon onderhoud van de lift met verdeelsleutel (beperkt tot 50% van de kostprijs)
- f) de belastingen op het ophalen van huisvuil met verdeelsleutel
- g) gemeenschappelijke antenne met verdeelsleutel
- h) waterverbruik van de gemeenschappelijke delen met verdeelsleutel
- i) kosten van de syndicus (bij gedwongen mede-eigendom) indien aanwezig en voor zover deze ook taken uitvoert die betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw met verdeelsleutel (beperkt tot 34% van de totale kostprijs)
- j) kosten van conciërge (indien aanwezig in het appartementsgebouw of –complex) en voor zover deze daadwerkelijk ook in hoofdzaak conciërgetaken ten behoeve van huurders en bewoners uitvoert met verdeelsleutel (beperkt tot 75% van de totale kostprijs)
- k)
- l)

De lijst van bijkomende kosten of lasten kan niet worden uitgebreid, indien niet nader bepaald in deze huurovereenkomst, met inbegrip van de verdeelsleutel.

Kosten en lasten met betrekking tot uitoefening van de zakelijke rechten (derhalve eigendomsrechten in de ruime zin of verhuurrechten, en hiermee verbonden beheersrechten) kunnen sowieso niet ten laste van de huurder worden gelegd. Enkel de kosten en lasten die verband houden met het gebruik van de woning vallen ten laste van de huurder.

Elk beding dat de kosten voor bemiddeling door een derde, zoals een vastgoedkantoor of –bemiddelaar, ten laste van de (kandidaat-)huurder legt, onder welke benaming dan ook, is verboden tenzij de (kandidaat-)huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

*schrappen wat niet past

A.* Buiten de huurprijs betaalt de huurder maandelijks een **voorschot** ten bedrage van € voor de opgesomde kosten en lasten. Jaarlijks wordt een gedetailleerde afrekening gemaakt, aan de hand van de gehanteerde verdeelsleutel(s) op basis van homogene kostenposten waarvoor een zelfde verdeelsleutel geldt. Dit is de motiveringsplicht die op de verhuurder rust.

De huurder heeft het recht kosteloos een kopie van de facturen of andere bewijsstukken op te vragen. Dit is de stavingsplicht die, op verzoek van de huurder, op de verhuurder rust. 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, met inbegrip van het recht om kosteloos kopies te nemen of te ontvangen.

De huurder of de verhuurder stort, al naargelang het geval, het verschil tussen de gestorte voorschotten en de werkelijke kosten aan de andere partij.

Zowel de individuele als de collectieve meterstanden bij aanvang van de huurovereenkomst worden tegensprekelijk vastgesteld en genoteerd, ofwel in deze huurovereenkomst onder artikel 22 van de bijkomende bepalingen, ofwel in de intredende plaatsbeschrijving. Voor de tussentijdse en eindmeterstanden geldt eveneens het principe van een tegensprekelijke vaststelling en notering met bezorging van een exemplaar aan de huurder en wordt de huurder tijdig (minstens 3 weken op voorhand) op de hoogte gebracht zodat hij zich hierop kan organiseren. Enkel indien de huurder niet in de mogelijkheid is om aanwezig te zijn of zich te laten vertegenwoordigen door een persoon van zijn keuze, kan hij eenmalig een andere datum voorstellen binnen de maand volgend op de door de verhuurder of aangestelde voorgestelde datum.

➤ **OF**

B.* Partijen komen een **forfaitair of vast bedrag** overeen ter vergoeding van de bijkomende kosten. Hiertoe wordt maandelijks een vast bedrag ten bedrage van € samen met de naakte huurprijs, betaald. In dit geval is er geen saldoafrekening. Partijen bepalen nader per specifieke kostenpost voor welke individuele en/of collectieve kosten welk forfaitair bedrag wordt overeengekomen:

Individuele of privatieve kosten:

.....

Collectieve of gemeenschappelijke kosten :

.....

Iedere partij kan te allen tijde de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen, of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten, als die mogelijk is.

Artikel 11: De waarborg

Indien huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder ter zekerstelling van zijn contractuele huurdersverplichtingen een huurwaarborg stelt, dan bedraagt deze maximaal drie maanden huur (in beginsel zonder kosten en lasten). Partijen komen in casu overeen dat een huurwaarborg ten bedrage van € wordt gesteld, overeenstemmend met maand huur.

De huurder beschikt over het eenzijdig keuzerecht om deze huurwaarborg op één van de volgende wijzen te stellen, met uitsluiting van andere mogelijkheden tot zekerstelling.

➤ **OFWEL**

De huurder stort het overeengekomen huurwaarborgbedrag op een afzonderlijke huurwaarborgrekening op zijn naam, bij een financiële instelling. De interest wordt vanaf de betaling gekapitaliseerd. De huurder brengt de verhuurder via het neutraal bankwaarborgformulier op de hoogte. De verhuurder begeeft zich naar de bank om dit eveneens te ondertekenen. Het betreft dan een geblokkeerde huurwaarborg.

Ingeval, in strijd met de dwingende wetgeving, de verhuurder in het bezit is van de waarborg doordat hij deze in de hand of op zijn eigen bankrekening ontvangen heeft, is hij er toe gehouden aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt met inbegrip van de kapitalisatie van de rente vanaf de ontvangst van de huurwaarborg.

In dit geval heeft de huurder ook het recht om deze gelden, namelijk de huurwaarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, als huurgeld te beschouwen en hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen. De huurder dient de verhuurder bij voorkeur bij aangetekend schrijven hier vooraf van op de hoogte te brengen.

➤ **OFWEL**

De huurder kiest voor een zakelijke zekerheidsstelling zoals obligaties, kasbons of verzekeringsovereenkomsten ten bedrage van het overeengekomen huurwaarborgbedrag bij een financiële instelling op naam van de huurder. Ook in dit geval wordt de rente ten bate van de huurder gekapitaliseerd.

In beide bovenstaande gevallen verwerft de verhuurder een voorrecht op de activa van de geïndividualiseerde rekening of zakelijke zekerstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder. Hierdoor wordt voor dit waarborgbedrag de verhuurder een bevoorrecht schuldeiser.

➤ **OFWEL**

De huurder bekomt via een standaardovereenkomst tussen het bevoegd OCMW en de bank een bankwaarborg ten bedrage van het overeengekomen huurwaarborgbedrag. In dat geval verzoekt het bevoegd OCMW hierom bij de bank. Na toekenning van de bankwaarborg stelt de bank zich onmiddellijk borg voor het overeengekomen bedrag ten aanzien van de verhuurder.

➤ **OFWEL**

Mits het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijk persoon of rechtspersoon, en dit eveneens beperkt tot een bedrag van drie maanden huur. In dit geval wordt de naam van de borgsteller evenals zijn identificatiegegevens uitdrukkelijk opgenomen in deze overeenkomst en tekent de borgsteller mee voor akkoord. Deze borgstelling geldt nu het een waarborgstelling betreft voor de gehele duur van de huurovereenkomst met inbegrip van de gebeurlijke driejaarlijkse verlengingen.

➤ **GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN**

In de drie eerste gevallen (dus met uitzondering van de borgstelling) gelden onderstaande voorwaarden.

De huurder bekomt van de bank een neutraal bewijs dat een huurwaarborg is gesteld, met vermelding van het bedrag, en dit ongeacht de vorm van huurwaarborg waarvoor de huurder gekozen heeft. De Vlaamse regering heeft het model van dit formulier bepaald. De huurder bezorgt de verhuurder een kopie van dit door de bank ingevuld bewijs.

Geen van de partijen mag beschikken over de huurwaarborg, noch in hoofdsom, noch in rente, dan mits voorlegging van een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. En dit ongeacht de vorm waaronder de huurwaarborg is gesteld.

De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Artikel 12: Herstellingen

De huurder zal de herstellingen uitvoeren die de wet of de gebruiken hem opleggen. Het betreft doorgaans onderhoud door gebruik of kleine herstellingen. De huurder zal tevens de herstellingen uitvoeren die normaal te laste zijn van de verhuurder, maar veroorzaakt zijn door zijn fout of door een persoon voor wie hij moet instaan. Herstellingen die nodig zijn wegens normale slijtage, ouderdom, gebrek in het gehuurde goed of wegens overmacht, zijn niet ten laste van de huurder.

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.

Partijen kunnen hier contractueel niet van afwijken, behoudens in het voordeel van de huurder. De Vlaamse regering heeft in een indicatieve lijst bepaald welke meest voorkomende herstellingen ten laste van de huurder vallen. Zie <https://www.woninghuur.vlaanderen/onderhoud-en-herstellingen>.

Indien een herstelling ten laste van de verhuurder valt, dient de huurder de verhuurder bij voorkeur bij aangetekend schrijven de verhuurder hiervan in kennis te stellen. Zo niet kan hij verantwoordelijk worden gesteld voor de meerschade die voortvloeit uit de miskenning van zijn mededelingsplicht.

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. Dringende herstellingen zijn herstellingen die nodig zijn en op risico van beschadiging van het gehuurde goed niet kunnen uitgesteld worden tot het einde van de huur. 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 13: Veranderingen aan of wijziging van bestemming van het gehuurde goed

A. DE HUURDER MAG DE BESTEMMING NIET VERANDEREN *

De huurder moet het gehuurde goed als een goede huisvader gebruiken en in overeenstemming met de bestemming die het gehuurde goed heeft.

De huurder mag slechts veranderingen of verbouwingen in het gehuurde goed uitvoeren, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

In geval van toestemming kan de verhuurder bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het herstel van het gehuurde goed in de oorspronkelijke staat niet eisen.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder echter eisen alle niet toegelaten veranderingen of verbouwingen te verwijderen en het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Als veranderingen of verbouwingen werden toegelaten, zal de verhuurder ze bij het einde van de overeenkomst in volle eigendom mogen behouden, mits een betaling van een vergoeding aan de uittredende huurder. Over het bedrag van deze vergoeding moet een uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord vastgesteld zijn, vooraleer met de verbouwingen een aanvang gemaakt wordt.

De huurder mag onder geen beding het gehuurde goed in zijn geheel onderverhuren. Hij mag het slechts gedeeltelijk onderverhuren mits hij daartoe de voorafgaande schriftelijke toestemming heeft van de

*schrappen wat niet past

verhuurder. Ook voor de overdracht van de huurovereenkomst heeft hij een voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder.

B. DE VERHUURDER ZAL VOLGENDE WERKEN UITVOEREN*:

op zijn kosten en dit vóór/...../.....

Artikel 14: Verzekering

De huurder zal voor de gehele duur van de huur een brandverzekering sluiten die zijn aansprakelijkheid als huurder dekt, inclusief brand- en waterschade aan burens. Ook de verhuurder zal zijn eigen aansprakelijkheid dekken, eveneens inclusief brand- en waterschade en schade aan burens. Beide partijen kunnen een kopie vragen van de verzekeringspolis van de wederpartij en jaarlijks het bewijs van de betaling van de verzekeringspremie.

De huurder is aansprakelijk voor brand- en waterschade tenzij hij het bewijs levert dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Artikel 15: Vervreemding van het goed (bv. verkoop)

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen (eigendomsoverdracht met impact op verhuurrechten), treedt de verkrijger (nieuwe eigenaar-verhuurder) in alle rechten en verplichtingen van de voorgaande verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte (opmaak van notariële akte) of op de datum van de uitwerking van de overdracht als die later plaatsvindt (als de nieuwe eigenaar pas na een later bepaalde datum na de notariële akte van eigendomsoverdracht gemachtigd wordt de huurgelden te innen). Al het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt. Het geldt ook als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft en bijvoorbeeld niet geregistreerd is op datum van de opmaak van notariële akte tot eigendomsoverdracht. Derhalve hoeft in zo'n geval geen nieuw huurcontract te worden opgemaakt en kan de verkrijger (nieuwe eigenaar-verhuurder) de huurovereenkomst slechts door opzegging beëindigen zoals in deze huurovereenkomst is bepaald.

Artikel 16: Teruggaveplicht en uittredende plaatsbeschrijving

Op het einde van de huur rust op de huurder de verplichting het gehuurde goed terug te geven aan de verhuurder. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende de huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Wordt beroep gedaan op een deskundige of expert, dan worden de kosten dus gedeeld. 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

*schrappen wat niet past

goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niet-
tegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is
opgemaakt conform artikel 2 van deze huurovereenkomst, 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, zoals nader bepaald in artikel 12 van dit huurcontract. De teruggaveplicht voor de huurder kan
dus niet verzwaaard worden. Bij de raming van eventuele huurschade wordt rekening gehouden met de
afschrijvingswaarde.

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 17: Publiciteit bij het einde van de huur

De verhuurder heeft het recht tijdens de voorziene opzeggingstermijn of bij te koopstelling voor een periode
van maximaal vier maanden een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed
zichtbare plaats. Hij mag in deze periode ook het goed laten bezichtigen, gedurende twee dagen per week en
drie opeenvolgende uren per dag of drie dagen en twee opeenvolgende uren. Een van deze dagen moet slaan
op een weekdag na 18 uur of een zaterdag of zondag. Huurder en verhuurder zullen dagen en uren
afspreken.

Artikel 18: Registratie

De verhuurder staat in voor de registratie en de hiermee eventueel verbonden kosten. De registratie van dit
huurcontract dient te gebeuren binnen de 2 maanden na ondertekening. Ook de plaatsbeschrijving zal door de
verhuurder ter registratie worden aangeboden. Na registratie bezorgt de verhuurder een kopie van het
geregistreerd huurcontract aan de huurder.

Artikel 19: Overlijden van de huurder

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 in dit geval van rechtswege wordt beëindigd is aan de verhuurder een bijkomende
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 en beslissen over de aanwending van de waarborg, rekening
houdend met de kosten en opbrengsten van roerende goederen die zich in de woning bevonden.

Artikel 20: Vulgariserende toelichting bij het huurcontract

Op https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende_toelichting_hoofdverblijfplaatsen.pdf
kunt u de wettelijke bijlage of toelichting bij het contract over het woninghuurdecreet terugvinden.

Artikel 21: Dwingende wetbepalingen

Quasi alle bepalingen in deze huurovereenkomst zijn van dwingend recht (tenzij dit huurcontract uitdrukkelijk
een afwijking met keuzemogelijkheid toestaat), zoals bepaald in het Woninghuurdecreet. Een eventuele
afwijking hiervan kan steeds gesanctioneerd worden door de nietigheid van de gewijzigde of geschrapte
bepaling indien de partij wiens belang wettelijk beschermd is (de huurder, de verhuurder of soms beide

partijen) dit inroept. De nietigheid betekent dat deze bepaling dan geen rechtsgeldige uitwerking heeft.
Voorwaarde is wel dat de beschermde partij dit belang inroept. Een partij kan bij de opmaak van dit
huurcontract hiervan niet rechtsgeldig afstand doen. De bepalingen van het Woninghuurdecreet terzake
hebben voorrang op de hiermee strijdige contractuele bepalingen.

Artikel 22: Bijkomende bepalingen

Opgemaakt te (plaats) op/...../..... in evenveel exemplaren als er partijen zijn
met een onderscheiden belang vermeerderd met één exemplaar ten behoeve van de registratie. De huurder
houdt na ondertekening één exemplaar bij zich. De overige exemplaren worden door de verhuurder
aangeboden ter registratie bij het bevoegde registratiekantoor. De verhuurder zal één geregistreerd
exemplaar aan de huurder overmaken.

De verhuurder(s)

De huurder(s)

Wat als de huurder overlijdt?

Ik verhuur
Nadine Bollen
01 januari 2020 00:00

Overlijdt uw huurder en willen zijn erfgenamen het huurcontract voortzetten, dan moeten zij dat sinds 2019 binnen twee maanden laten weten.



Vroeger eindigde het huurcontract niet bij het overlijden van de huurder, wat de verhuurder in een moeilijk parket kon plaatsen. Met het nieuwe huurdecreet zijn in Vlaanderen de regels gewijzigd over wat er gebeurt als de huurder overlijdt.

Contracten vanaf 2019

Verhuurt u in Vlaanderen en dateert het contract van na 1 januari 2019, dan wordt dat huurcontract automatisch ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van uw huurder. **Tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard dat ze de huurovereenkomst willen voortzetten.**

Reageren de erfgenamen niet of laten ze weten dat ze de huurovereenkomst niet willen voortzetten, dan wordt de huurovereenkomst ontbonden en heeft de verhuurder recht op een vergoeding van een maand huur. Op die manier krijgt de verhuurder een vergoeding van drie maanden huur: twee maanden waarin de huurovereenkomst nog loopt en één maand opzegvergoeding.

Dat geldt zowel voor kortlopende contracten als voor de negenjarige huurcontracten.

Voorbeeld: als de laatste huurder overlijdt op 14 juni 2020, dan eindigt de huurovereenkomst automatisch op 31 augustus 2020. De erfgenamen moeten tot die tijd de huur blijven betalen en ook een bijkomende vergoeding van een maand huur betalen aan de verhuurder. Tegen 31 augustus 2020 moeten de erfgenamen het verhuurde pand ook leegmaken. De erfgenamen van de huurder kunnen de verhuurder ook voor 31 augustus 2020 laten weten dat ze de huurovereenkomst willen voortzetten.

• Geen erfgenamen

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, zit de taak van de curator erop. Zij moeten de curator wel vergoeden voor eventuele openstaande kosten.

Contracten van voor 2019

Dateert het huurcontract met uw huurder nog van voor 2019, dan gelden nog de oude regels. Die houden in dat **het huurcontract niet eindigt bij het overlijden** van de huurder, **tenzij** u dat uitdrukkelijk zou hebben opgenomen in het huurcontract. **Zonder die clausule zullen de erfgenamen het huurcontract dus moeten voortzetten**, wat inhoudt dat ze de huurprijs moeten blijven betalen en het pand blijven onderhouden als een goede huisvader. Willen ze het contract niet voortzetten, dan zullen ze het contract volgens de normale regels moeten opzeggen.

- *Hoe vindt u de erfgenamen?*

Als de erfgenamen u zelf contacteren, is het eenvoudig. Anders kunt u navraag doen bij de buren of bij het ziekenhuis. Ook het overlijdensbericht kan u op weg helpen. Levert dat niets op, dan kunt u aankloppen bij het gemeentehuis. Maar dan zult u wel het huurcontract moeten meenemen om aan te tonen waarom u die informatie opvraagt.

- *Wat als er geen erfgenamen zijn?*

Zijn er geen erfgenamen, of verwerpen die de nalatenschap, dan zit u in een moeilijk parket. Als verhuurder hebt u niet het recht om de woning zomaar te betreden, maar ondertussen blijft de huur wel onbetaald, wordt de woning niet langer onderhouden en staat de inboedel van de overledene er onaangeroerd bij. In dat geval kunt u de rechtbank van eerste aanleg vragen een curator aan te stellen als het huisraad maximaal 1.240 euro waard is. Met hem kunt u afspraken maken over het leegmaken van de woning. Om het huurgeld sinds het overlijden te recupereren, zult u bij die curator een schuldvordering moeten instellen. Zit er niet genoeg geld in de nalatenschap, dan zult u de achterstallige huur niet vergoed krijgen.

En in Brussel?

In Brussel is de regeling enigszins anders. Wanneer de huurder overlijdt, mag de verhuurder de huurovereenkomst als beëindigd beschouwen zonder opzeg of vergoeding als de woning na dat overlijden onbewoond is door de leden van het gezin van de huurder en als de huurprijs en/of de lasten onbetaald blijven gedurende een termijn van twee maanden vanaf het overlijden. De verhuurder kan dan de vrederechter vragen dat de huurwaarborg in zijn voordeel wordt vrijgemaakt ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn.

Wat als de verhuurder overlijdt?

Overlijdt de verhuurder, dan moeten zijn erfgenamen het huurcontract wel voortzetten. Ze nemen dan het best contact op met de huurder om af te spreken op welke rekening de huur voortaan betaald moet worden en wie de erfgenamen - de nieuwe verhuurders dus - concreet zijn. De erfgenamen kunnen het contract alleen opzeggen volgens de wettelijke en contractuele bepalingen.

Indien de erfgenamen besluiten het pand te verkopen, dan kunnen ze dat doen. De nieuwe eigenaar is bij wet verplicht het huurcontract mee over te nemen volgens de voorwaarden die in het contract vermeld staan. In dat geval is het voor de huurder interessant het huurcontract alsnog te registreren, mocht dat nog niet zijn gebeurd.

Bron: <https://www.tijd.be/vastgoed/woning-verhuren/wat-als-de-huurder-overlijdt/10209001.html>



Uw moeder is overleden dus moet u de woning verlaten, zo zegt de wet

Dave Casteleyn (26) zijn moeder overleed eind november 2009 en daarom moet hij de ouderlijke huurwoning verlaten. Datzelfde maken ook Steven Moya Santana en Rachid El Amraani mee. Ze werden alle drie wees en dan mogen ze van de huisvestingsmaatschappij Tuinwijk niet blijven wonen in een sociale huurwoning.

dvanreusel_fr Dinsdag 16 maart 2010 om 13:22

De drie Lokeraars vonden elkaar als slachtoffer van die kronkel in de wetgeving. Ze beleven niet enkel een emotioneel moeilijke periode maar gaan tegelijk door een financiële hel. "Al mijn geld is op. De rekening van het ziekenhuis bedroeg meer dan tweeduizend euro en daarna nog eens ruim tweeduizend euro voor de begrafenis. Een eenvoudige crematie want de as uitstrooien op zee zoals mijn moeder wou was te duur. Vorige maand heb ik moeten leven van 75 euro, acht kilo ben ik afgevallen", illustreert Dave Casteleyn zijn benarde financiën.

Wat meteen duidelijk maakt dat een ander appartementje huren uitgesloten is. "Ik kan niet verhuizen want dan moet ik een huurborg betalen en ik heb geen geld", beseft Casteleyn. Het liefst zou de jongeman blijven in het appartement waar hij al bijna twintig jaar woont maar dat laat de wet niet toe.

Misbruik

"Vroeger werd nogal eens misbruik gemaakt om een huurcontract te laten doorlopen van de ouders naar de kinderen. Een paar maanden voor het overlijden kwam een kind al dan niet op papier inwonen bij de vader of moeder. Als die dan gestorven was nam het kind het huurcontract over zonder jaren op de wachtlijst te hebben gestaan", legt Bea Plaetinck het misbruik uit. Zij was de beste vriendin van Dave's moeder en is nu zijn toeverlaat.

"Om die misbruiken te stoppen is de wet aangepast en kunnen meerderjarige kinderen, na het overlijden van de ouder, niet meer blijven wonen in een sociale huurwoning. Maar bij Dave is er geen sprake van misbruik, hij woont hier al zo lang en heeft de laatste jaren zijn zieke moeder met veel liefde verzorgd", vertelt Plaetinck.

Niet uitzonderlijk

Het verhaal van Dave is helaas niet uniek. "Een vriend van Dave heeft het nog moeilijker. Rachid El Amraani woonde samen met zijn mindervalide broer bij hun vader. Ook in een huurhuis van Tuinwijk Hun papa is onlangs overleden en ook zij komen daarom op straat te staan. Dit is gewoon onmenselijk", ergert Plaetinck zich aan die te strikte wetgeving.

Ook Antonio Moya Santana beleeft een quasi identiek verhaal. "Ik ben gescheiden en mijn zoon Steven woonde bij zijn moeder. In juli vorig jaar is zij overleden aan kanker en een paar weken later kreeg Steven van de huisvestingsmaatschappij Tuinwijk dat hij het huis moet verlaten. Mijn zoon verliest zijn moeder en dus moet hij maar oprassen, hoe is dit toch mogelijk?"

Discriminatie

En ook hier blijkt dat de wetgever niet altijd logisch handelt. "Als het inwonende kind 25 jaar geworden is gaat de huurprijs naar omhoog, in mijn geval was dat 130 euro per maand. Maar toch tel ik niet mee als medehuurder, dit is discriminatie", vindt Dave die het erg moeilijk heeft met zoveel onrecht.

Freya Van den Bossche dreigt met snelle doorlichting

De sociale huisvestingsmaatschappij Tuinwijk uit Lokeren heeft het verkorven bij Vlaams minister van wonen Freya Van den Bossche (Sp.a). Drie meerderjarige wezen moeten over enkele weken het appartement waar ze in opgroeiden verlaten. Dat is het gevolg van een wet die in het leven werd geroepen om te voorkomen dat kinderen automatisch het huurcontract van hun overleden ouders zouden overnemen zonder op een wachtlijst te hebben gestaan. Het resultaat is dat meerderjarige kinderen die effectief bij hun vader of moeder inwonen op straat komen te staan na het overlijden. **Van den Bossche wil die wet versoepelen** maar dat vergt tijd en intussen dringt ze aan bij de huisvestingsmaatschappij Tuinwijk om het huurcontract te laten doorlopen. Tuinwijk wil daar nog niet op ingaan en daarop heeft het kabinet laten weten dat de maatschappij bovenaan de lijst komt om doorgelicht te worden. Alle Vlaamse huisvestingsmaatschappijen worden op termijn doorgelicht, wat ze doorgaans niet leuk vinden. De Lokerse huisvestingsmaatschappij riskeert nu als een van de eerste aan de beurt te komen.

DVR

Bron: <https://www.gva.be/cnt/aid911078>

Huurdersbond: 'Volwassen wezen worden uit sociale woningen gezet'

08/5/2019 KVDPC© BRUZZ

Wanneer ouders die een sociale woning huren overlijden, krijgen hun volwassen kinderen met wie ze samenwoonden een maand om de sociale huurwoning te verlaten. Dat zegt de Huurdersbond, die eist dat bevoegd minister Céline Fremault (CDH) optreedt. "Sociale huisvestingsmaatschappijen beschouwen wezen als krakers."

Al veertig jaar woont de 49-jarige Sandra* in een sociale woning van sociale huisvestingsmaatschappij de Anderlechtse Haard. Het huurcontract van die woning werd destijds ondertekend door haar ouders, bij wie ze bleef wonen.

Haar vader overleed in 2006. "En mijn moeder is acht maanden geleden overleden. Meteen kreeg ik te horen dat ik de woning binnen de maand zou moeten verlaten", zegt ze aan BRUZZ. "Het huurcontract stond op haar naam. Volgens de huisvestingsmaatschappij ben ik geen huurder."

Ook jonge veertiger Samira* bevindt zich in een gelijkaardige situatie. Met haar moeder woonde ze in een sociale woning van de Zuiderhaard. "Toen mijn moeder overleed, kreeg ik amper een week later te horen dat ik de woning moest verlaten", vertelt Samira.



© Kevin Van den Panhuyzen | Samira* moet haar sociale woning verlaten nadat haar ouders moeder overleden was.

'Krakers'

Samira en Sandra klopten aan bij huurdersbond *Syndicat des Locataires* voor hulp. Die vecht de beslissingen van de sociale huisvestingsmaatschappijen aan. "Volgens de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn alleen diegenen die een huurcontract hebben ondertekend huurders", legt José Garcia van *Syndicat des Locataires* uit.

"De kinderen die met hun ouders in een sociale woning wonen worden als krakers beschouwd zodra hun ouders of de laatste ondertekenaars van het huurcontract overlijden." Dat gaat volgens Garcia in tegen de bestaande regelgeving.

"We hebben daarover al verschillende rechtszaken gewonnen", aldus Garcia. "Het gerecht staat aan onze kant, maar de sociale huisvestingsmaatschappijen volgen niet. Ondertussen ondergaan die mensen ontzettend veel stress."

Garcia benadrukt dat de wezen die zijn organisatie verdedigt onder de voorwaarden vallen voor het huren van een sociale woning. De Huurdersbond eist dat het Gewest actie onderneemt. "Ofwel moet de Brusselse minister van Huisvesting de regels verduidelijken, ofwel moet de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een omzendbrief sturen", klinkt het. Volgens José Garcia behandelt de Huurdersbond jaarlijks zo'n drie zaken, maar kan het probleem nog veel groter worden.

'Interpretatie wetgeving'

Directeur van de Anderlechtse Haard Laurent Gabele ontkent dat zijn huisvestingsmaatschappij de regelgeving niet volgt. "Wij interpreteren de wetgeving anders", zegt hij aan BRUZZ. "Maar in complexe gevallen bekijken we de zaak apart."

Gabele benadrukt dat er strikte procedures zijn voor uitzettingen onder streng toezicht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. De BGHM kan donderdag pas reageren.

Bron: <https://www.bruzz.be/samenleving/huurdersbond-volwassen-wezen-worden-uit-sociale-woningen-gezet-2019-05-08>

Huisvestingswet 2014

Geldend van 01-07-2021 t/m heden

Wet van 4 juni 2014, houdende nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 2014)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is nieuwe regels te stellen met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

§ 1. Begripsbepalingen

Artikel 1

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. *digitaal platform*: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
- b. *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
- c. *huisvestingsvergunning*: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
- d. *huisvestingsverordening*: verordening als bedoeld in artikel 4;
- e. *Onze Minister*: Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
- f. *standplaats*: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- g. *taakstelling*: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- h. *toegelaten instelling*: instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- i. *toeristische verhuur*: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
- j. *vergunninghouder*: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- k. *woningmarktregio*: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
- l. *woonruimte*:
 - 1° besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
 - 2° standplaats.

2. Indien de gemeenteraad bij de aanwijzing van categorieën woonruimte op grond van artikel 7 gebruik maakt van huurprijsgrenzen of kooprijsgrenzen wordt verstaan onder:

- a. *huurprijs*: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- b. *koopprijs*: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.

§ 2. Toepassing bevoegdheden

Artikel 2

1. De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.
2. De gemeenteraad kan van zijn bevoegdheden op grond van:
 - a. de artikelen 12 en 13, alsmede, voor zover daartoe noodzakelijk, van die op grond van artikel 7, of
 - b. de artikelen 23a tot en met 23c, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving,

ook gebruik maken indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Artikel 3

1. Op verzoek van burgemeester en wethouders van een of meer gemeenten kunnen gedeputeerde staten, indien een evenwichtige regionale verdeling van woonruimte dat naar hun oordeel vereist, een woningmarktregio aanwijzen waarin de in artikel 4 gegeven bevoegdheid uitsluitend met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen kan worden uitgeoefend.
2. Complexen, straten of gebieden als bedoeld in artikel 5, eerste, tweede of derde lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek zijn van een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid uitgezonderd.
3. Indien de woningmarktregio in meer dan een provincie is gelegen, wordt de aanwijzing gegeven door gedeputeerde staten van de provincie waarin de meerderheid van de bevolking van de woningmarktregio woont, na overleg met gedeputeerde staten van de andere provincie of provincies.
4. Alvorens een aanwijzing te geven plegen gedeputeerde staten overleg met burgemeester en wethouders van de gemeenten in de woningmarktregio.
5. De gemeentelijke huisvestingsverordeningen die op het tijdstip waarop de aanwijzing wordt gegeven van kracht zijn, vervallen een jaar na dat tijdstip. Deze vervalltermijn treedt in de plaats van de termijnen waarop die verordeningen waren vervallen, indien geen aanwijzing zou zijn gegeven.

§ 3. De huisvestingsverordening

Artikel 4

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

Artikel 5

De gemeenteraad stelt, indien hij toepassing heeft gegeven aan artikel 7, 21 of 22, in de huisvestingsverordening regels over:

- a. de wijze van aanvragen van vergunningen als bedoeld in die artikelen, en
- b. de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Artikel 6

1. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.
2. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening stemmen burgemeester en wethouders deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

§ 1. Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte

Artikel 7

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad categorieën woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen aanwijzen van voor verkoop bestemde goedkope woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

Artikel 8

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

§ 2. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning

Artikel 9

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 legt hij in de huisvestingsverordening de criteria vast voor de verlening van huisvestingsvergunningen.
2. De criteria, bedoeld in het eerste lid:
 - a. hebben geen betrekking op het stellen van eisen als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, behoudens in gebieden die daartoe zijn aangewezen op grond van artikel 5 van die wet;
 - b. hebben niet tot gevolg dat woningzoekenden met een huishoudinkomen onder een gestelde ondergrens geheel uitgesloten worden van toegang tot de woningvoorraad in de gemeente, en
 - c. hebben niet tot gevolg dat toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente belemmerd worden om bij de toewijzing van hun woongelegenheden uitvoering te geven aan het bepaalde bij of krachtens de artikelen 46, tweede lid, en 48, Woningwet.

Artikel 10

1. De gemeenteraad wijst indien hij toepassing heeft gegeven aan artikel 7 in de huisvestingsverordening de categorieën woningzoekenden aan die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen slechts in aanmerking woningzoekenden die:
 - a. de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of
 - b. vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 11

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, aangewezen categorieën woningzoekenden.

Artikel 11a

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.

Artikel 11b

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.

Artikel 12

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. De gemeenteraad legt, indien hij toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, in de huisvestingsverordening de criteria vast volgens welke de woningzoekenden, bedoeld in dat lid, worden ingedeeld in urgentiecategorieën.
3. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen, behoren in ieder geval tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid.
4. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid legt hij in de huisvestingsverordening vast op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien.

Artikel 13

1. Burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecatégorieën, bedoeld in artikel 12, tweede lid. Burgemeester en wethouders kunnen van deze bevoegdheid mandaat verlenen.
2. In de huisvestingsverordening stelt de gemeenteraad regels omtrent de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecatégorie.

Artikel 14

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voor zover de gemeente als gevolg van regels gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening of bij een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van die wet geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad.
2. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in eerste lid, betreft, bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern.
3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid is een woningzoekende:
 - a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, en
 - b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
 - 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
 - 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die kern.

§ 3. Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning

Artikel 15

1. Een huisvestingsvergunning wordt verleend indien de aanvrager behoort tot een krachtens artikel 10, eerste lid, aangewezen categorie woningzoekenden en hij voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid.
2. Indien de woonruimte is aangewezen op grond van artikel 11, 12, eerste lid, of 14, eerste of tweede lid, kan de huisvestingsvergunning worden geweigerd indien een of meer andere woningzoekenden aan wie op grond van die artikelen voorrang kan worden gegeven in aanmerking wensen te komen voor die woonruimte.
3. Indien de woonruimte is gelegen in een op grond van artikel 5, tweede lid van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek aangewezen complex, straat of gebied, kan de huisvestingsvergunning worden geweigerd, indien een of meer woningzoekenden, aan wie op grond van artikel 9 van die wet voorrang wordt gegeven, in aanmerking wensen te komen voor die woonruimte.
4. De vergunning wordt voor de woonruimte die gelegen is in een op grond van artikel 5, eerste of derde lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek aangewezen complex, straat of gebied, in afwijking van het eerste lid, geweigerd, indien de woningzoekende niet voldoet

aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 8 of artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

5. De vergunning kan, in afwijking van het eerste lid, worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
6. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 16

Artikel 15, tweede lid, is met betrekking tot een op grond van artikel 14, eerste of tweede lid, aangewezen woonruimte niet van toepassing ten aanzien van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.

Artikel 16a

[Dit artikel treedt niet meer in werking. Het artikel is ingetrokken door Stb. 2014/458 per 29-11-2014.]

1. De vergunning kan, in afwijking van artikel 16, eerste lid, worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 17

1. Artikel 15, tweede lid, is met betrekking tot een op grond van artikel 14, eerste of tweede lid, aangewezen woonruimte voorts niet van toepassing indien de eigenaar van de woonruimte gedurende een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastgestelde termijn die woonruimte vruchteloos heeft aangeboden aan woningzoekenden als bedoeld in dat lid, en:
 - a. ingeval de woonruimte te huur wordt aangeboden en onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op die woonruimte van toepassing is, de gevraagde huurprijs niet hoger is dan de voor die woonruimte ingevolge die onderafdeling geldende maximale huurprijsgrens;
 - b. ingeval de woonruimte te huur wordt aangeboden en de in onderdeel a genoemde onderafdeling op die woonruimte niet van toepassing is, de gevraagde huurprijs niet hoger is dan redelijk is, gelet op de huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimten wordt overeengekomen, en
 - c. ingeval de woonruimte te koop wordt aangeboden, de koopprijs niet hoger is dan de waarde, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken.
2. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening een termijn als bedoeld in het eerste lid van ten hoogste dertien weken en stelt regels met betrekking tot de wijze waarop de aanbidding, bedoeld in het eerste lid, dient plaats te vinden. De gemeenteraad kan daarbij regels stellen omtrent de wijze waarop ten genoegen van burgemeester en wethouders moet worden aangetoond dat de aanbidding in overeenstemming met het bij en krachtens deze wet bepaalde heeft plaatsgevonden, alsmede met betrekking tot de wijze waarop aan burgemeester en wethouders verslag moet worden uitgebracht over het verloop van de aanbiddingsprocedure.

Artikel 18

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken indien:
 - a. de houder van de vergunning de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen, of
 - b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voorts intrekken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 19

Burgemeester en wethouders kunnen van de bevoegdheden krachtens de artikelen 15 tot en met 17 mandaat verlenen aan eigenaren of beheerders van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.

Hoofdstuk 3. Aanbieding van woonruimte

Artikel 20

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad regels stellen omtrent de wijze van bekendmaken van het aanbod van de op grond van artikel 7 aangewezen categorieën woonruimte die bestemd zijn voor verhuur.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 1. Woonruimtevoorraadbeheer

Artikel 21

1. Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
 - d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.
2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van een verbod als bedoeld in het eerste lid. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

Artikel 22

1. Het is verboden om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als

woonruimte.

2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van het verbod, bedoeld in het eerste lid. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.
3. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw.
2. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22.

§ 1a. Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 23a

1. Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en gelegen in een in die verordening aangewezen gebied, voor een in die verordening omschreven vorm van toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur.
3. Voor zover de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, is het verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte, als bedoeld in het eerste lid, voor een in de huisvestingsverordening omschreven vorm van toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.

Artikel 23b

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, kan hij in die huisvestingsverordening tevens bepalen dat het verboden is een op basis van dat artikel aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied voor een in de verordening omschreven vorm van toeristische verhuur meer dan een in die verordening bepaald aantal nachten per jaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
2. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kan hij in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is de woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. Een melding als bedoeld in het tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 23c

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, kan hij in die huisvestingsverordening tevens bepalen dat het verboden is een op basis van dat artikel aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in de verordening aangewezen gebied voor een in de verordening omschreven vorm van toeristische verhuur in gebruik te geven

indien daarvoor geen vergunning is verleend door burgemeester en wethouders.

2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van het verbod, bedoeld in het eerste lid. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.
3. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kan hij in de huisvestingsverordening bepalen dat een vergunning als bedoeld in dat lid, slechts wordt afgegeven voor een in die verordening aangegeven termijn.
4. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 23d

Voor zover de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, eerste lid, of artikel 23b, eerste of tweede lid, informeert degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur over de verboden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid en artikel 23b, eerste en tweede lid.

Artikel 23e

Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23b, eerste en tweede lid, kan hij in die huisvestingsverordening tevens verbieden dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte een aanbieding voor toeristische verhuur toont gedurende de rest van het jaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor het in de huisvestingsverordening bepaald aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur.

Artikel 23f

1. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, uitsluitend via elektronische weg worden aangevraagd.
2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van het afgeven van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld omtrent de inrichting van dit registratiesysteem.
3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de aanvraag van het registratienummer, bedoeld in artikel 23a, kunnen ook verwerkt worden voor:
 - a. het toezicht op de naleving van de krachtens artikel 2 van de Woningwet gegeven voorschriften vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de woonruimte, en
 - b. de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 23g

1. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, uitsluitend via elektronische weg worden gedaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de inrichting van het systeem ten behoeve van de melding, bedoeld in artikel 23b, tweede lid, en voor de verwerking van persoonsgegevens in dit systeem.
3. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de melding, bedoeld in artikel 23b,

tweede lid, kunnen ook verwerkt worden voor de heffing en invordering van de toeristenbelasting, bedoeld in artikel 224 van de Gemeentewet.

Artikel 23h

In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 23c, eerste lid.

§ 2. Criteria voor verlening van de vergunning

Artikel 24

De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21, artikel 22, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

§ 3. Verlening van de vergunning

Artikel 25

1. De vergunning, bedoeld in artikel 21, artikel 22, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.
3. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, artikel 22, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het derde lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het derde lid.
5. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Artikel 26

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 21, artikel 22, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid intrekken indien:
 - a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherroepelijk is geworden is overgegaan tot:
 - 1°. onttrekking als bedoeld in artikel 21, onderdeel a;
 - 2°. samenvoeging als bedoeld in artikel 21, onderdeel b;
 - 3°. omzetting als bedoeld in artikel 21, onderdeel c;
 - 4°. verbouwing als bedoeld in artikel 21, onderdeel d;
 - 5°. onderscheidenlijk tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, of
 - 6°. toeristische verhuring als bedoeld in artikel 23c, eerste lid;
 - b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, of
 - c. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24, niet worden nageleefd.

2. De vergunning, bedoeld in artikel 21, artikel 22, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

§ 4. Inschrijving splitsingsakte

Artikel 27

Inschrijving in de openbare registers van een akte als bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vindt alleen plaats indien onder de akte een notariële verklaring is opgenomen dat ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 22 niet was vereist dan wel onherroepelijk is geworden.

Hoofdstuk 5. Bovengemeentelijke voorschriften

§ 1. Huisvesting van vergunninghouders

Artikel 28

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling.

Artikel 29

1. De taakstelling, bedoeld in artikel 28, is de uitkomst, naar boven afgerond op een geheel getal, van de formule:

[Illustratie 253892.png]
in welke formule voorstelt:

- a. *vg*: het door Onze Minister van Veiligheid en Justitie in de Staatscourant bekendgemaakte totale aantal vergunninghouders in wier huisvesting in het daarbij aangegeven kalenderhalfjaar naar verwachting voorzien zal moeten worden, welke bekendmaking ten minste dertien weken voor de aanvang van het kalenderhalfjaar geschiedt;
 - b. *iG*: het aantal inwoners van de gemeente volgens de door het Centraal bureau voor de statistiek gepubliceerde bevolkingscijfers op 1 januari van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in onderdeel a, behoort onderscheidenlijk het door gedeputeerde staten op grond van artikel 30, eerste lid, vastgestelde aantal inwoners;
 - c. *iN*: het aantal inwoners van Nederland volgens de door het Centraal bureau voor de statistiek gepubliceerde bevolkingscijfers op 1 januari van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in onderdeel a, behoort.
2. Burgemeester en wethouders van twee of meer gemeenten kunnen gezamenlijk besluiten de taakstelling die voor hun onderscheidenlijke gemeenten volgt uit de formule, genoemd in het eerste lid, te wijzigen, met dien verstande dat de som van de aantallen vergunninghouders in wier huisvesting na die wijziging in de betrokken gemeenten tezamen dient te worden voorzien niet wijzigt.

Artikel 30

1. Gedeputeerde staten van de betrokken provincie of de betrokken provincies stellen het aantal inwoners van een gemeente op de datum, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel a, vast voor de gemeenten die zijn betrokken bij een wijziging van de gemeentelijke indeling met ingang van 1 januari van het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel c, behoort.
2. Bij de vaststelling, bedoeld in het eerste lid, wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de aantallen inwoners van de samenstellende delen van de bij de wijziging van de gemeentelijke indeling betrokken gemeenten.
3. Gedeputeerde staten maken het aantal inwoners bekend voor 1 oktober van het in artikel 29, eerste lid, onderdeel a, laatstbedoelde kalenderjaar.

§ 2. Huisvesting bijzondere groepen

Artikel 31

1. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van woningzoekenden worden aangewezen, wier huisvesting bijzondere zorg van rijkswege behoeft.
2. Onze Minister kan burgemeester en wethouders een aanwijzing geven met betrekking tot de voorziening in de huisvesting van een of meer personen die behoren tot een krachtens het eerste lid aangewezen categorie indien dat met het oog op de huisvesting van die persoon of personen noodzakelijk is. Alvorens een aanwijzing te geven pleegt Onze Minister overleg met burgemeester en wethouders.
3. Burgemeester en wethouders zijn verplicht aan een aanwijzing gevolg te geven.
4. Onze Minister stelt een regeling als bedoeld in het eerste lid slechts vast indien omstandigheden van bijzondere aard naar zijn oordeel daartoe aanleiding geven. De regeling geldt voor een daarbij aangegeven periode van ten hoogste twee jaar.

Hoofdstuk 6. Handhaving en toezicht

§ 1. Bestuursrechtelijke handhaving

Artikel 32

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde.

Artikel 33

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Van een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt mededeling gedaan door plaatsing in het gemeenteblad.

Artikel 33a

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat burgemeester en wethouders:

- a. een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur kunnen opleggen voor ten hoogste een jaar aan een aanbieder indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van een overtreding van de bij de huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen, ten minste twee maal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de bij de huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen;

- b. een aanwijzing kunnen geven aan een digitaal platform om de aanbieder voor toeristische verhuur van de aanbieder aan wie een verbod tot het in gebruik geven van een woning voor toeristische verhuur als bedoeld in het eerste lid is opgelegd te blokkeren.

Artikel 33b

[Dit onderdeel is nog niet inwerking getreden]

Artikel 34

De toezichthouder is bevoegd, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning binnen te treden zonder toestemming van de bewoner.

§ 2. Bestuurlijke boete

Artikel 35

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel 23c, eerste lid, artikel 23d of artikel 23e, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.
2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
 - a. het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid;
 - b. het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede lid, 23d of 23e;
 - c. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23b, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26, en
 - d. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 23b, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.
3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

§ 3. Toezicht door het Rijk

Hoofdstuk 7. Wijziging van enkele wetten

Artikel 39

[Wijzig het Burgerlijk Wetboek Boek 7.]

Artikel 40

[Dit artikel treedt niet meer in werking. Het artikel is ingetrokken door Stb. 2014/458 per 29-11-2014.]
[Wijzig de Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob.]

Artikel 41

[Wijzig de Leegstandwet.]

Artikel 42

[Wijzig de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.]

Artikel 43

[Wijzig de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.]

Artikel 44

[Wijzig de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers.]

Artikel 45

[Wijzig de Wet geluidhinder.]

Artikel 45a

[Wijzig de Algemene wet bestuursrecht.]

Artikel 46

[Wijzig de Wet inkomstenbelasting 2001.]

Artikel 47

[Wijzig de Wet op de huurtoeslag.]

Artikel 48

[Wijzig de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.]

Artikel 49

[Wijzig de Wet op het overleg huurders verhuurder.]

Artikel 50

De volgende wetten worden ingetrokken:

- a. de wet van 30 maart 1995 tot wijziging van de Huisvestingswet (voorziening in de huisvesting van bepaalde categorieën verblijfsgerechtigden) (Stb. 159);
- b. de wet van 14 december 1995 tot wijziging van de Huisvestingswet (provinciale toets toewijzingscriteria voor woonruimte veilig stellen) (Stb. 620);
- c. de wet van 1 juli 1998 tot wijziging van de Huisvestingswet, de Woningwet en enige andere wetten in verband met de integratie van de woonwagen- en woonschepenregelgeving (Stb. 459), en
- d. de wet van 2 maart 2005, houdende wijziging van de Huisvestingswet (wijziging bepalingen met betrekking tot de huisvesting van verblijfsgerechtigden) (Stb. 136).

Hoofdstuk 8. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 51

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, geldt voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van het verbod aanboden voor toeristische verhuur het verbod bedoeld in dat artikel niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding ervan.

2. Indien in de huisvestingsverordening voor het tijdstip van inwerkingtreding van de wet van 7 oktober 2020 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte) regels zijn opgenomen over toeristische verhuur van woonruimte met toepassing van artikel 21:
 - a. vervallen deze regels één jaar na het tijdstip, bedoeld in de aanhef;
 - b. kan de gemeenteraad bepalen dat een vergunning voor toeristische verhuur verleend met toepassing van artikel 21, voor het tijdstip van inwerkingtreding van de huisvestingsverordening waarin toeristische verhuur van woonruimte wordt geregeld op basis van hoofdstuk 4, paragraaf 1a, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 23c.
3. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 25 en 26, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning.
4. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 30, eerste lid, en 33, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 21 onderscheidenlijk 22.

Artikel 52

1. Onze Minister zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.
2. Onze Minister zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de wet van 7 oktober 2020 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (Wet toeristische verhuur van woonruimte) aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van die wet in de praktijk.

Artikel 53

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 54

Deze wet wordt aangehaald als: Huisvestingswet 2014.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Wassenaar, 4 juni 2014

Willem-Alexander

De Minister voor Wonen en Rijksdienst ,
S.A. Blok

Uitgegeven de vierde juli 2014

De Minister van Veiligheid en Justitie ,
I.W. Opstelten

De **Huisvestingswet 2014**

met toelichting

Den Haag, 11 november 2014

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat generaal Wonen en Bouwen – directie Woningmarkt en

Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving

Inhoud

Inleiding	4
Bronnen	5
Overzicht parlementaire behandeling Huisvestingswet 2014	6
Huisvestingswet 2014	7
Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen	7
§ 1. Begripsbepalingen	7
§ 2. Toepassing bevoegdheden	8
§ 3. De huisvestingsverordening	8
Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning	9
§ 1. Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte	9
§ 2. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning	9
§ 3. Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning	11
Hoofdstuk 3. Aanbieding van woonruimte	13
Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad	13
§ 1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	13
§ 2. Criteria voor verlening van de vergunning	14
§ 3. Verlening van de vergunning	14
§ 4. Inschrijving splitsingsakte	15
Hoofdstuk 5. Bovengemeentelijke voorschriften	15
§ 1. Huisvesting van vergunninghouders	15
§ 2. Huisvesting bijzondere groepen	16
Hoofdstuk 6. Handhaving en toezicht	17
§ 1. Bestuursrechtelijke handhaving	17
§ 2. Bestuurlijke boete	17
Hoofdstuk 7. Wijziging van enkele wetten	18
Hoofdstuk 8. Overgangs- en slotbepalingen	18
Algemene toelichting	19
Artikelsgewijze toelichting	25
Artikel 1	25
Artikel 2	25
Artikel 3	26
Artikel 4	26
Artikel 5	27
Artikel 6	27
Artikelen 7 en 8	28
Artikel 9	28
Artikel 10	29
Artikel 11	29
Artikel 12	30
Artikel 13	30
Artikel 14	30
Artikel 15	32
Artikel 16	32
Artikel 17	33

Artikel 18	33
Artikel 19	33
Artikel 20	34
Artikel 21	34
Artikel 22	34
Artikel 23	34
Artikel 24	35
Artikel 25	35
Artikel 26	35
Artikel 28	35
Artikelen 29 en 30	36
Artikel 31	36
Artikel 34	36
Artikel 35	36
Artikel 51	37

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 heeft een lange voorgeschiedenis die begon met een brief aan de Tweede Kamer in 2007 waarin de hoofdlijnen van het wetsvoorstel werden geschetst. In november 2007 is de Huisvestingswet 2014 ingediend bij de Tweede Kamer. De opeenvolgende kabinetten hebben geleid tot drie nota's van wijzigingen en tijdens de parlementaire behandeling in de Tweede Kamer zijn vier amendementen aangenomen. Alvorens het wetsvoorstel naar de Eerste Kamer is gezonden is het vernummerd, zodat de Huisvestingswet 2014 een doorlopende nummering zou hebben. Uiteindelijk is de het wetsvoorstel aangenomen in door de Eerste Kamer in juni 2014. Daarnaast zijn er door andere wetten wijzigingen aangebracht in het wetsvoorstel, zo werd door de Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob, de Bibob-procedure mogelijk gemaakt bij onder meer de verlening van vergunning in het kader van de Huisvestingswet 2014. De Wet revitalisering generiek toezicht, heeft het toezicht arrangement gewijzigd en de Wet tot wijziging van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de Huisvestingswet naar aanleiding van de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek) heeft een vergunning tot woningvorming geïntroduceerd. Ook zijn er wijzigingen aangebracht door de Wet aanpassing bestuursprocesrecht Tenslotte worden door de Reparatiewet BZK 2014 een aantal technische correcties aangebracht in de Huisvestingswet 2014. Al deze feiten hebben ertoe geleid dat het voor een leek moeilijk is om in de diverse documenten de toelichting te vinden bij de artikelen van de Huisvestingswet 2014 zoals die luidt op de dag van inwerkingtreding namelijk 1 januari 2015. Daarom is besloten om op een toegankelijke manier de toelichting bij de Huisvestingswet 2014 te beschrijven.

Dit document biedt op de eerste plaats een overzicht van de verschillende bronnen, de wettekst van de Huisvestingswet zoals die luidt op 1 januari 2015, alsmede een algemene en artikelsgewijze toelichting. De teksten zijn gebaseerd op de oorspronkelijke memorie van toelichting en de toelichtingen bij de nota's van wijziging en de amendementen.

Bronnen

- **Huisvestingswet 2014**
 - Kamerstukken 32 271
 - Stb. 2014, 248
 - Inwerkingstredingsbesluit: Stb. 2014, 323

- **Wet tot wijziging van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de Huisvestingswet naar aanleiding van de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek)**
 - Kamerstukken 33 797
 - Stb. 2014, 152

- **Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob**
 - Kamerstukken 32 676
 - Stb. 2013, 125

- **Wet aanpssaing bestuursprocesrecht**
 - Kamerstukken 32 450
 - Stb. 2012, 682

- **Wet revitalisering generiek toezicht**
 - Kamerstukken 32 389
 - Stb. 2012, 233

- **Wetsvoorstel Reparatiwet BZK 2014**
 - Kamerstukken 33 951

- **Wetsvoorstel Wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's**
 - Kamerstukken 33 659

Overzicht parlementaire behandeling Huisvestingswet 2014

Overzicht van wijzigingen van het wetsvoorstel Huisvestingswet 2014	
Document	Belangrijkste wijzigingen
Eerste nota van wijziging Kamerstukken II, 2010/11, 32 271, nr. 8	• Uitbreiding lokaal maatwerk (maatschappelijke en economische bindingseisen) naar alle gemeenten; • Regels in huisvestingsverordening mogen geen belemmeringen opwerpen voor toegelaten instellingen bij de vervulling van hun wettelijke taken; • Geen criteria met betrekking tot minimale hoogte van huishoudinkomen; • Vervallen van de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te sturen op leefbaarheid d.m.v. het voorrang verlenen op basis van sociale kenmerken.
Tweede nota van wijziging Kamerstukken II, 2012/13, 32 271, nr. 11	• Redactionele wijzigingen door verlengde behandeling in de Tweede Kamer; • Aanpassing systematiek bestuurlijke boete.
Derde nota van wijziging Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 13	• Geen regels inzake woonruimteverdeling bij uitgifte van kavels en voor koopwoningen; • Redactionele en technische wijzigingen.
Amendement van het lid Ortega-Martijn Kamerstukken II, 2011/12, 32 271, nr. 10	Mantelzorgontvangers worden aangewezen als urgenten.
Amendement van de leden van der Linden en Monasch Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 15	In de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland kunnen voor koopwoningen regels gesteld worden inzake woonruimteverdeling.
Amendement van het lid van der Linden Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 26	Vergunningsplicht als bedoeld in artikel 22 is niet van toepassing is op huiseigenaren die woonruimte omzetten of onttrekken ten behoeve van eigen bewoning of gebruik van hun woonruimte als kantoor of praktijkruimte.
Amendement van het lid Monach Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 29	In verband met maatschappelijke en economische bindingseisen in gemeenten met uitbreidingsmogelijkheden is maximaal de helft van de aangewezen woonruimten toewijsbaar aan regionaal gebonden en waarvan maximaal de helft van de woonruimten toewijsbaar is aan lokaal gebonden.

Huisvestingswet 2014

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

§ 1. Begripsbepalingen

Artikel 1

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;

b. *huisvestingsvergunning*: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;

c. *huisvestingsverordening*: verordening als bedoeld in artikel 4;

d. *Onze Minister*: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst;

e. *taakstelling*: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;

f. *toegelaten instelling*: instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;

g. *vergunninghouder*: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;

h. *woningmarktregio*: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;

i. *woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

2. Indien de gemeenteraad bij de aanwijzing van categorieën woonruimte op grond van artikel 7 gebruik maakt van huurprijsgrenzen of koopprijsgrenzen wordt verstaan onder:

a. *huurprijs*: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;

b. *koopprijs*: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.

3. Een plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen wordt in ieder geval aangemerkt als een woningmarktregio.

§ 2. Toepassing bevoegdheden

Artikel 2

1. De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

2. De gemeenteraad kan van zijn bevoegdheden op grond van de artikelen 12 en 13, alsmede, voor zover daartoe noodzakelijk, van die op grond van artikel 7, ook gebruik maken indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Artikel 3

Indien een gemeente is gelegen in een plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen treedt het algemeen bestuur van die plusregio voor de toepassing van deze wet in de plaats van de gemeenteraad en treedt het dagelijks bestuur van die regio voor de toepassing van artikel 6, eerste lid, in de plaats van burgemeester en wethouders.

§ 3. De huisvestingsverordening

Artikel 4

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

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

2. Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde goedkope woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

Artikel 5

De gemeenteraad stelt, indien hij toepassing heeft gegeven aan artikel 7, 21 of 22, in de huisvestingsverordening regels over:

- a. de wijze van aanvragen van vergunningen als bedoeld in die artikelen, en
- b. de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Artikel 6

1. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.

2. Indien de gemeente niet is gelegen in een plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen stemmen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening deze af met de besturen van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

§ 1. Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte

Artikel 7

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad categorieën goedkope woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

2. Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen aanwijzen van voor verkoop bestemde goedkope woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

Artikel 8

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

§ 2. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning

Artikel 9

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 legt hij in de huisvestingsverordening de criteria vast voor de verlening van huisvestingsvergunningen.

2. De criteria, bedoeld in het eerste lid, hebben geen betrekking op het stellen van eisen aan de minimale hoogte van het huishoudinkomen.

3. De criteria, bedoeld in het eerste lid, hebben niet tot gevolg dat toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente belemmerd worden om bij de toewijzing van hun woongelegenheden uitvoering te geven aan wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen.

Artikel 10

1. De gemeenteraad wijst indien hij toepassing heeft gegeven aan artikel 7 in de huisvestingsverordening de categorieën woningzoekenden aan die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen.

2. Voor een huisvestingsvergunning komen slechts in aanmerking woningzoekenden die:

a. de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of

b. vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 11

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, aangewezen categorieën woningzoekenden.

Artikel 12

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

2. De gemeenteraad legt, indien hij toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, in de huisvestingsverordening de criteria vast volgens welke de woningzoekenden, bedoeld in dat lid, worden ingedeeld in urgentiecategorieën.

3. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning verlenen of ontvangen alsmede vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 behoren in ieder geval tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 13

1. Burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën, bedoeld in artikel 12, tweede lid. Burgemeester en wethouders kunnen van deze bevoegdheid mandaat verlenen.

2. In de huisvestingsverordening stelt de gemeenteraad regels omtrent de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 14

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voor zover de gemeente als gevolg van regels gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening of bij een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van die wet geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad.

2. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in eerste lid, betreft, bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten

hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern.

3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid is een woningzoekende:

a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, en

b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:

1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of

2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

§ 3. Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning

Artikel 15

1. Een huisvestingsvergunning wordt verleend indien de aanvrager behoort tot een krachtens artikel 10, eerste lid, aangewezen categorie woningzoekenden en hij voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid.

2. Indien de woonruimte is aangewezen op grond van artikel 11, 12, eerste lid, of 14, eerste of tweede lid, kan de huisvestingsvergunning worden geweigerd indien een of meer andere woningzoekenden aan wie op grond van die artikelen voorrang kan worden gegeven in aanmerking wensen te komen voor die woonruimte.

3. De vergunning kan, in afwijking van het eerste lid, worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

4. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 16

Artikel 15, tweede lid, is met betrekking tot een op grond van artikel 14, eerste of tweede lid, aangewezen woonruimte niet van toepassing ten aanzien van:

a. vergunninghouders die na de verlening van de verblijfsvergunning voor de eerste maal woonruimte zoeken, en

b. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.

Artikel 17

1. Artikel 15, tweede lid, is met betrekking tot een op grond van artikel 14, eerste of tweede lid, aangewezen woonruimte voorts niet van toepassing indien de eigenaar van de woonruimte gedurende een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastgestelde termijn die woonruimte vruchteloos heeft aangeboden aan woningzoekenden als bedoeld in dat lid, en:

a. ingeval de woonruimte te huur wordt aangeboden en onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op die woonruimte van toepassing is, de gevraagde huurprijs niet hoger is dan de voor die woonruimte ingevolge die onderafdeling geldende maximale huurprijsgrens;

b. ingeval de woonruimte te huur wordt aangeboden en de in onderdeel a genoemde onderafdeling op die woonruimte niet van toepassing is, de gevraagde huurprijs niet hoger is dan redelijk is, gelet op de huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimten wordt overeengekomen, en

c. ingeval de woonruimte te koop wordt aangeboden, de koopprijs niet hoger is dan de waarde, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

2. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening een termijn als bedoeld in het eerste lid van ten hoogste dertien weken en stelt regels met betrekking tot de wijze waarop de aanbidding, bedoeld in het eerste lid, dient plaats te vinden. De gemeenteraad kan daarbij regels stellen omtrent de wijze waarop ten genoegen van burgemeester en wethouders moet worden aangetoond dat de aanbidding in overeenstemming met het bij en krachtens deze wet bepaalde heeft plaatsgevonden, alsmede met betrekking tot de wijze waarop aan burgemeester en wethouders verslag moet worden uitgebracht over het verloop van de aanbiddingsprocedure.

Artikel 18

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken indien:

a. de houder van de vergunning de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen, of

b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voorts intrekken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 19

1. Burgemeester en wethouders kunnen van de bevoegdheden krachtens de artikelen 15 tot en met 17 mandaat verlenen aan eigenaren of beheerders van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voorts intrekken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Hoofdstuk 3. Aanbieding van woonruimte

Artikel 20

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad regels stellen omtrent de wijze van bekendmaken van het aanbod van de op grond van artikel 7 aangewezen categorieën woonruimte die bestemd zijn voor verhuur.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Artikel 21

Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten

Artikel 22

1. Het is verboden om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw.

§ 2. Criteria voor verlening van de vergunning

Artikel 24

De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

§ 3. Verlening van de vergunning

Artikel 25

1. De vergunning, bedoeld in artikel 21 of 22, kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

3. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid.

3. Afdeling 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Artikel 26

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 intrekken indien:

a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherroepelijk is geworden is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting, onderscheidenlijk tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, of

c. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24, niet worden nageleefd.

2. De vergunning, bedoeld in artikel 21 of 22, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

§ 4. Inschrijving splitsingsakte

Artikel 27

1. Inschrijving in de openbare registers van een akte als bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vindt alleen plaats indien onder de akte een notariële verklaring is opgenomen dat ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 22 niet was vereist dan wel onherroepelijk is geworden.

2. De vergunning, bedoeld in artikel 22 of 23, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Hoofdstuk 5. Bovengemeentelijke voorschriften

§ 1. Huisvesting van vergunninghouders

Artikel 28

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling.

Artikel 29

1. De taakstelling, bedoeld in artikel 28, is de uitkomst, naar boven afgerond op een geheel getal, van de formule:

$$vg * \frac{iG}{iN},$$

in welke formule voorstelt:

a. *vg*: het door Onze Minister van Veiligheid en Justitie in de Staatscourant bekendgemaakte totale aantal vergunninghouders in wier huisvesting in het daarbij aangegeven kalenderhalfjaar naar verwachting voorzien zal moeten worden, welke bekendmaking ten minste dertien weken voor de aanvang van het kalenderhalfjaar geschiedt;

b. *iG*: het aantal inwoners van de gemeente volgens de door het Centraal bureau voor de statistiek gepubliceerde bevolkingscijfers op 1 januari van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in onderdeel a, behoort onderscheidenlijk het door gedeputeerde staten op grond van artikel 30, eerste lid, vastgestelde aantal inwoners;

c. *iN*: het aantal inwoners van Nederland volgens de door het Centraal bureau voor de statistiek gepubliceerde bevolkingscijfers op 1 januari van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in onderdeel a, behoort.

2. Burgemeester en wethouders van twee of meer gemeenten kunnen gezamenlijk besluiten de taakstelling die voor hun onderscheidenlijke gemeenten volgt uit de formule, genoemd in het eerste lid, te wijzigen, met dien verstande dat de som van de aantallen vergunninghouders in wier huisvesting na die wijziging in de betrokken gemeenten tezamen dient te worden voorzien niet wijzigt.

Artikel 30

1. Gedeputeerde staten van de betrokken provincie of de betrokken provincies stellen het aantal inwoners van een gemeente op de datum, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel a, vast voor de gemeenten die zijn betrokken bij een wijziging van de gemeentelijke indeling met ingang van 1 januari van het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel c, behoort.

2. Bij de vaststelling, bedoeld in het eerste lid, wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de aantallen inwoners van de samenstellende delen van de bij de wijziging van de gemeentelijke indeling betrokken gemeenten.

3. Gedeputeerde staten maken het aantal inwoners bekend voor 1 oktober van het in artikel 29, eerste lid, onderdeel a, laatstbedoelde kalenderjaar.

§ 2. Huisvesting bijzondere groepen

Artikel 31

1. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van woningzoekenden worden aangewezen, wier huisvesting bijzondere zorg van rijkswege behoeft.

2. Onze Minister kan burgemeester en wethouders een aanwijzing geven met betrekking tot de voorziening in de huisvesting van een of meer personen die behoren tot een krachtens het eerste lid aangewezen categorie indien dat met het oog op de huisvesting van die persoon of personen noodzakelijk is. Alvorens een aanwijzing te geven pleegt Onze Minister overleg met burgemeester en wethouders.

3. Burgemeester en wethouders zijn verplicht aan een aanwijzing gevolg te geven.

4. Onze Minister stelt een regeling als bedoeld in het eerste lid slechts vast indien omstandigheden van bijzondere aard naar zijn oordeel daartoe aanleiding geven. De regeling geldt voor een daarbij aangegeven periode van ten hoogste twee jaar.

Hoofdstuk 6. Handhaving en toezicht

§ 1. Bestuursrechtelijke handhaving

Artikel 32

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde.

Artikel 33

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.

2. Van een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt mededeling gedaan door plaatsing in de Staatscourant.

Artikel 34

De toezichthouder is bevoegd, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning binnen te treden zonder toestemming van de bewoner.

§ 2. Bestuurlijke boete

Artikel 35

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:

a. het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, en

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 of 22, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24.

3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

Hoofdstuk 7. Wijziging van enkele wetten

Artikelen 35 tot en met 50 wijzigen andere wetten

Hoofdstuk 8. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 51

1. De Huisvestingswet wordt ingetrokken.
2. Een verordening die berust op de Huisvestingswet vervalt zes maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.
3. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 25 en 26, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning.
4. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 30, eerste lid, en 33, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 21 onderscheidenlijk 22.
5. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, worden behandeld volgens het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

Artikel 52

Onze Minister zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel 53

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 54

Deze wet wordt aangehaald als: Huisvestingswet 2014.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te

Wassenaar, 4 juni 2014

Willem-Alexander

De Minister voor Wonen en Rijksdienst ,

S.A. Blok

Algemene toelichting

Inleiding

Het uitgangspunt van dit wetsvoorstel is het in artikel 2, eerste lid van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van Mens (EVRM) en in artikel 12, eerste lid van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR) neergelegde grondrecht dat een ieder die wettig op het grondgebied van een lidstaat verblijft, het recht heeft zich binnen dat grondgebied vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Het voorliggende wetsvoorstel biedt de gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Schaarste

De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van dit wetsvoorstel in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Urgentieregeling alleen mogelijk

Daarnaast biedt dit wetsvoorstel de gemeenteraad ook de mogelijkheid om een urgentieregeling op te stellen indien er geen schaarste is in de desbetreffende gemeente. De reden daartoe is dat ook in gemeenten waar niet direct sprake is van schaarste, er toch behoefte kan zijn om urgent woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Geen schaarste betekent niet dat er woningen leeg staan om urgent woningzoekenden direct van huisvesting te voorzien. Het snel huisvesten van mensen in noodsituaties, waarbij iedere vorm van willekeur wordt uitgesloten, kan een reden zijn om een urgentieregeling op te stellen ook indien er in de betreffende gemeente geen schaarste is. Urgentie onder woningzoekenden zal er altijd zijn of er nu wel of geen directe schaarste bestaat op de woningmarkt.

Geen instrument voor leefbaarheid

Het is niet toegestaan op grond van dit wetsvoorstel om een huisvestingsverordening op te stellen met het doel om de leefbaarheid te bevorderen. Evenmin is het toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid. Indien er ernstige leefbaarheidsproblemen zijn biedt de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek de mogelijkheid om in – op verzoek van de gemeenteraad door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen – gebieden enerzijds woningzoekenden zonder inkomen uit arbeid tijdelijk te weren en anderzijds voorrang te verlenen aan woningzoekenden met bepaalde sociaaleconomische kenmerken zoals de samenstelling van het huishouden, de leeftijd en het opleidingsniveau van de woningzoekende. Gezien de ingrijpendheid van deze maatregelen op de vrijheid van vestiging en het feit dat voorrang verlenen op basis van sociale kenmerken kan leiden tot ongerechtvaardigde discriminatie, kan dit enkel op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek omdat de aanwijzing van gebieden op grond van deze wet met extra waarborgen is omkleed.

Plusregio's

Voor gemeenten die gelegen zijn in een plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen wordt één huisvestingsverordening opgesteld door het algemeen bestuur van de regio. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in de Eerste Kamer een wetsvoorstel inzake de wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's aanhangig is, waarin artikel 3 van dit wetsvoorstel wordt gewijzigd. In dat wetsvoorstel wordt voorzien om in een gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel beschouwd kan worden, te komen tot een gemeenschappelijke huisvestingsverordening of tot afgestemde huisvestingsverordeningen.

De huisvestingsverordening....

Volgens artikel 4 kunnen uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels worden gesteld met betrekking tot woonruimteverdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Er kunnen dus geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen, met uitzondering van de Waddeneilanden vanwege hun specifieke woningmarkt ten gevolge van het insulaire karakter. Dit artikel bevestigt dat de Huisvestingswet 2014 een uitputtende regeling is ten aanzien van de verdeling van woonruimte. Dit is ook de algemene lijn in de jurisprudentie op basis van de vigerende Huisvestingswet. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen. Enkel op basis van de criteria in dit wetsvoorstel kunnen gemeenten bij schaarste sturen op de woonruimteverdeling, zowel wat betreft de aangewezen huurwoningen van particulieren als deze van woningcorporaties. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar bevatten geen elementen op het gebied van woonruimteverdeling; zij dienen te gaan over werkafspraken en te halen doelstellingen. Dat de maatregelen uit dit wetsvoorstel uitsluitend kunnen worden opgenomen in een huisvestingsverordening heeft enerzijds te maken met het feit van de democratische legitimatie van het nut, de noodzaak, de proportionaliteit en subsidiariteit van de maatregelen die worden ingezet en anderzijds wordt hiermee de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

... is tijdelijk

Tenslotte is een huisvestingsverordening slechts geldig voor 4 jaar, een termijn die samenhangt met de legislatuur van de gemeenteraad. De reden voor de tijdelijkheid van de huisvestingsverordening is ook gelegen in het feit dat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar niet de schaarste zelf wegwerkt. De inzet van een huisvestingsverordening moet ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.

... wordt voorbereid met stakeholders

In artikel 6 is expliciet opgenomen dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening overleg wordt gepleegd met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, woonconsumentenorganisaties en andere stakeholders, evenals met gemeenten die gelegen zijn in de woningmarktregio waarvan de gemeente deel uitmaakt. In de huisvestingsverordening dient de

gemeenteraad de goedkope woonruimte aan te wijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden verleend.

... beperkt zich tot die categorie woning die schaars is

Uitsluitend dat deel van de woningen waar de schaarste betrekking op heeft, kan worden aangewezen. Door geen prijsgrens op te nemen in het wetsvoorstel wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid gegeven om de werking van de huisvestingsverordening te beperken tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste zich lokaal voordoet en wordt de vrijheid van vestiging zo min mogelijk beperkt. Het ligt in de rede om bij de bepaling van die prijsgrens de huurtoeslaggrens als uitgangspunt te hanteren. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening bepaalde prijsgrenzen is uitgesloten. Net als in de vigerende Huisvestingswet hoeft de prijsgrens bij de maatregelen inzake de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet dezelfde te zijn als bij woonruimteverdeling. Naast de prijs kan de aanwijzing van categorieën woonruimte ook plaatsvinden op basis van andere criteria zoals woonruimte in bepaalde delen van de gemeente en de aard of de geschiktheid van die woning voor bepaalde doelgroepen.

... introduceert de huisvestingsvergunning

Naast het aanwijzen van categorieën woonruimte, wijst de gemeenteraad ook categorieën van woningzoekenden aan die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Het is verboden om een aangewezen woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven aan een persoon die geen huisvestingsvergunning heeft. Dit betekent ook dat woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet 2014 enkel kan plaatsvinden met een vergunningsstelsel, ook indien deze bevoegdheden door het college van burgemeester en wethouders worden gemandateerd aan bijvoorbeeld de woningcorporaties. Op deze wijze heeft een woningzoekende rechtsbescherming tegen een afwijzing. In de huisvestingsverordening worden ook de criteria opgenomen voor het verlenen van de huisvestingsvergunning, alsmede gronden voor de intrekking ervan.

... stelt geen minimum aan inkomen

De criteria voor het verlenen hebben geen betrekking op het stellen van eisen aan de minimale hoogte van het huishoudinkomen. Beperkingen in verband met de aard van het inkomen kunnen enkel worden gesteld in de op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen gebieden. Het gaat in dit wetsvoorstel om de toewijzing van goedkope woningen, met een huurwaarde die meestal gelegen is onder de liberalisatiegrens, aan personen die omwille van hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden hebben om zelfstandig een passende woonruimte te vinden. Indien personen met een beperkt inkomen een woning huren, zullen ze ter compensatie huurtoeslag ontvangen, waardoor het voor de verhuurder niet van belang is hoeveel het huishoudinkomen van de woningzoekenden is. Dit vloeit ook voort uit de opdracht van de woningcorporaties om woningzoekenden doelmatig te huisvesten. Daarom is het mogelijk om bij woningen onder een bepaalde huurprijsgrens, voorrang te verlenen aan huishoudens met een huishoudinkomen onder een bepaald bedrag. Evenmin mogen de criteria tot gevolg hebben dat woningcorporaties die werkzaam zijn in de gemeenten worden belemmerd om uitvoering te geven aan wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen. Hierbij moet nu gedacht worden aan het besluit C(2009)9963 betreffende de steunmaatregelen E 2/2005 (bestaande steun) en N 642/2009 (bijzondere projectsteun) van de Europese Commissie waarin eisen gesteld worden met

betrekking tot de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen. Dit wetsvoorstel biedt de mogelijkheid om op basis van passendheidscriteria zoals de aard, grootte of prijs van de woonruimte voorrang te verlenen aan bepaalde aangewezen categorieën woningzoekenden. Zo kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat huishoudens met een hoger inkomen in de goedkopere woningen terecht komen. Ook andere rangordecriteria zoals woonduur en inschrijftijd kunnen in de verordening worden opgenomen.

... kan urgentie regelen

De artikelen 12 en 13 hebben betrekking op urgente woningzoekenden. Indien een gemeente een urgentieregeling opstelt, behoren woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, vergunninghouders en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen in ieder geval tot de urgent woningzoekenden. Gemeenten kunnen overwegen om ook andere categorieën aan te wijzen voor urgentie zoals mensen die technisch dakloos zijn, woningzoekenden na een echtscheiding of personen met een ernstige medische indicatie.

... kan lokaal maatwerk bevatten

Op basis van artikel 14 van dit wetsvoorstel kan voorrang gegeven worden aan personen met een maatschappelijke of economische binding. In gemeenten die op basis van regels voortvloeiend uit de Wet ruimtelijke ordening geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden hebben, kan voor dat deel van de woningvoorraad waarvoor het noodzakelijk is voorrang gegeven worden aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding. In andere gemeenten kan maximaal de helft van de aangewezen categorieën woonruimte worden toegewezen aan regionaal gebonden en maximaal de helft daarvan is toewijsbaar aan lokaal gebonden. Op basis van artikel 16 van dit wetsvoorstel zijn er bepaalde categorieën woningzoekenden die bindingseisen niet tegengeworpen mogen krijgen, te weten verblijfsgerechtigden en personen komend uit een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die wegens geweld of problemen van relationele aard hun woonruimten hebben moeten verlaten. Het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding mag niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Wat onder economische en maatschappelijke binding wordt verstaan is bepaald in het derde lid van artikel 15. Van economische binding is sprake als de woningzoekende voor de voorziening in het bestaan aangewezen is op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit het gebied waarop de bindingseis betrekking heeft. Het moet daarbij gaan om een substantieel deel van zijn inkomensverwerving. Verder moet het niet alleen gaan om het duurzaam karakter van de arbeid, maar ook om een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied. Van maatschappelijke binding is sprake in twee gevallen. In eerste instantie indien de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft om zich in die woningmarktregio, gemeente of die kern te vestigen. Het gaat hier expliciet om mensen die op basis van familiebanden of langdurig engagement in onder meer vrijwilligersorganisaties een expliciete bijdrage leveren aan lokale gemeenschap. Hoewel de gemeenteraad in de huisvestingsverordening dit begrip nader kan invullen, is het uitgesloten dat deze invulling gebeurt op basis van sociale of sociaaleconomische kenmerken, aangezien dat alleen mogelijk is in de op verzoek van de gemeenteraad door de Minister van Wonen en Rijksdienst aangewezen gebieden op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Evenmin is het toegestaan dat de nadere invulling van het begrip maatschappelijke binding leidt tot directe of niet gerechtvaardigde indirecte ongelijke behandeling. Het is meer een restcategorie waarbij in individuele gevallen voorrang wordt gegeven aan een woningzoekende waarvan op basis van de feitelijke omstandigheden op het moment van de aanvraag van de huisvestingsvergunning vaststaat dat hij reeds een intensieve

maatschappelijke binding heeft met de desbetreffende woningmarktregio, gemeente of kern. Het gaat er niet om of bepaalde woningzoekenden op basis van bijvoorbeeld hun huidige leefstijl een positieve invloed kunnen hebben op de sociale cohesie na hun huisvesting in de desbetreffende woningmarktregio, gemeente of kern. Op de tweede plaats is er sprake van maatschappelijke binding indien de woningzoekende ten minste zes jaar onafgebroken of gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetenen is geweest van de woningmarktregio, de gemeente of de kern.

... regelt vruchteloos aanbieden

In artikel 17 is bepaald dat in de huisvestingverordening een termijn wordt vastgesteld van maximaal 13 weken, waarna de huisvestingsvergunning, op voorwaarde dat de betreffende woonruimte gedurende die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden, aan iedere aanvrager moet worden verstrekt.

... kan de manier waarop de woningen worden aangeboden regelen

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad regels stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningsplichtige woonruimte via publicatie van het aanbod op een website, in een huis-aan-huisblad of in een woonwinkel.

... reguleert ook wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Hoofdstuk 4 handelt over wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Het onttrekken, samenvoegen of omzetten van aangewezen categorieën van woonruimte alsmede woningvorming en het splitsen van een gebouw in appartementsrechten kan door de gemeenteraad vergunningsplichtig gemaakt worden. De aanwijzing van de categorieën woonruimte waarop deze vergunningsplicht van toepassing is, moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt. De vergunningsplicht is niet van toepassing bij het samenvoegen van woonruimte indien de eigenaar dit doet ten behoeve van eigen bewoning of bij onttrekken van woonruimte voor gebruik van die woonruimte als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar. Een vergunning wordt verleend tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken, samenvoegen of omzetten gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook gedacht worden aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Dit is ook de lijn van de jurisprudentie op basis van de vigerende Huisvestingswet, waarin geen verandering wordt gebracht. Eveneens is het mogelijk een Bibob-onderzoek in te stellen bij het verlenen van een vergunning op het gebied van bijvoorbeeld kamerverhuur. Dit kan voorkomen dat criminele ondernemers daarmee anderen duperen.

... en bevat tot slot bovengemeentelijke voorschriften

Hoofdstuk 5 heeft betrekking op bovengemeentelijke voorschriften namelijk de taakstelling in verband met de huisvesting van vergunninghouders en de huisvesting van bijzondere groepen.

Hoofdstuk 6 handelt over de handhaving en het toezicht.

In hoofdstuk 8 van dit wetsvoorstel is een aantal overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen en een evaluatiebepaling. In dit hoofdstuk is ook bepaald dat zes maanden na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel de huidige huisvestingsverordeningen van rechtswege vervallen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

onderdeel h: woningmarktregio

Het is niet goed mogelijk om exact te omschrijven wanneer sprake is van een woningmarktregio. De woningmarkt vormt over het algemeen een samenhangend systeem van stedelijke en suburbane woonmilieus in een kerngebied en landelijke woonmilieus in de perifere gebieden waarbinnen het merendeel van de verhuisbewegingen van de bewoners plaatsvinden. Indien de provincie in haar beleid omtrent wonen heeft uitgesproken hoe zij de provincie in woningmarktregio's meent te moeten verdelen, vormt deze verdeling het uitgangspunt.

onderdeel i: woonruimte

Onder woonruimte wordt verstaan een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.. De definitie omvat zowel woningen als woonschepen en woonwagens. Bewoning als genoemd in de definitie houdt in dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Tweede woningen zijn daarom geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014. Dit geldt ook voor ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, slechts geschikt zijn voor tijdelijk verblijf, zoals bijvoorbeeld vakantiewoningen. Het begrip huishouden kan nader worden ingevuld in de huisvestingsverordening.

Artikel 2

Het gebruik van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 omtrent de verdeling van woonruimte maakt inbreuk op het recht op vrijheid van vestiging. Het gebruik van de bevoegdheden omtrent de samenstelling van de woonruimtevoorraad maakt eveneens inbreuk op het eigendomsrecht. Die bevoegdheden kunnen daarom niet lichtvaardig worden toegepast, er moet een aantoonbare noodzaak voor die toepassing zijn. De gemeenteraad kan deze bevoegdheden daarom slechts gebruiken als dat noodzakelijk en geschikt is voor de bestrijding van onevenwichtig en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte en is voldaan aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit. Het moet daarbij altijd gaan om het goedkope deel van de woonruimtevoorraad. De uitzondering hierop vormen de bevoegdheden met betrekking tot urgentieverlening (de artikelen 12 en 13). Die bevoegdheden kan de gemeenteraad altijd gebruiken, ook als er geen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. De inbreuk die het gebruik van die bevoegdheden maakt op de vrijheid van vestiging is beperkt. Het belang van de mogelijkheid om, in noodsituaties dan wel vanuit een maatschappelijk belang, bepaalde groepen woningzoekenden met voorrang te huisvesten weegt zwaar. Het is zaak dat de gemeenten deze bevoegdheid terughoudend inzetten en richten op de algemeen aanvaarde groepen. De bevoegdheid van artikel 7 mag de gemeenteraad ook altijd gebruiken voor zover noodzakelijk voor de toepassing van de artikelen 12 en 13. De in de artikelen 12 en 13 gegeven bevoegdheden kunnen alleen gebruikt worden als er sprake is van een huisvestingsvergunningstelsel. Artikel 7 geeft de gemeenteraad de bevoegdheid een dergelijk stelsel in te stellen. Daarom kan de gemeenteraad de bevoegdheden van artikel 7 altijd gebruiken ten behoeve van de toepassing van de artikelen 12 en 13. De gemeenteraad kan dus besluiten om een huisvestingsverordening uitsluitend te laten bestaan uit een urgentieregeling. Met uitzondering van een urgentieregeling, dient bij het vaststellen van de huisvestingsverordening aangetoond te worden dat er sprake is van schaarste. Dat is echter niet genoeg. De gemeenteraad moet ook onderbouwen dat de toepassing van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 geschikt en noodzakelijk is voor de beoogde rechtvaardige en evenwichtige

verdeling. Geschikt wil zeggen dat het beoogde doel gegeven de omstandigheden bereikt kan worden met de toepassing van de bevoegdheden. Als het doel niet bereikt kan worden met de toepassing van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 omdat de problemen van andere aard zijn mogen ze niet worden toegepast. Noodzakelijk wil zeggen dat het beoogde doel zonder het gebruik van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 niet bereikt kan worden. Met andere woorden, zonder overheidssturing en met minder ingrijpende middelen kan het beoogde doel niet bereikt worden. Tot slot moet de gemeenteraad onderbouwen dat voldaan is aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit. Subsidiariteit wil zeggen dat er geen andere oplossingen of andere maatregelen mogelijk zijn om de problemen op te lossen dan het gebruik van deze bevoegdheden. Proportionaliteit wil zeggen dat het gebruik van de bevoegdheden in verhouding is met het beoogde doel gelet op de mate en ernst van de problematiek. Het middel mag niet erger zijn dan de kwaal en meer nadelige dan positieve effecten hebben. Zo is er bijvoorbeeld rekening mee te houden dat verhoging van de kansen van de ene groep woningzoekenden niet andere groepen onrechtvaardig benadeelt.

Artikel 3

Indien een gemeente is gelegen in een plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen komen de bevoegdheden die de Huisvestingswet 2014 toekent aan de gemeenteraad uitsluitend toe aan het algemeen bestuur van de plusregio. In dergelijke gemeenten kan dus geen gemeentelijke huisvestingsverordening bestaan maar uitsluitend een regionale. Burgemeester en wethouders blijven bevoegd ten aanzien van de verlening van huisvestings- en overige vergunningen. Ook de voorbereiding van de huisvestingsverordening en het overleg daarover met de relevante partijen (artikel 6) komt toe aan het dagelijks bestuur van de plusregio.

Artikel 4

Artikel 4 bepaalt waarop een huisvestingsverordening betrekking kan hebben. De gemeenteraad kan uitsluitend in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik nemen of geven van goedkope huurwoonruimte en omtrent wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. Daarbij kan een gemeente een verordening vaststellen voor een maximale periode van vier jaar. De gemeenteraad dient daarbij te bepalen waar de grens ligt voor goedkope huur- woonruimte. In het algemeen kan gesteld worden dat voor de afbakening van de goedkope voorraad aansluiting gezocht kan en moet worden bij een huurprijs waarvoor de bewoners nog in aanmerking komen voor huurtoeslag. De gemeenteraad kan voor een kortere maar niet voor een langere termijn kiezen. Indien (een deel van) de problemen niet zijn opgelost na deze periode, moet de gemeenteraad de huisvestingsverordening verlengen en daarbij opnieuw de noodzaak ervan onderbouwen. Over woonruimteverdeling kunnen uitsluitend in de huisvestingsverordening regels worden gesteld. Het stellen van eisen via convenanten met woningeigenaren is niet toegestaan. Gezien het kabinetsbeleid om de beperkingen op de koopmarkt te minimaliseren, kunnen door de gemeenten geen regels meer gesteld worden inzake de woonruimteverdeling van koopwoningen. Gezien het insulaire karakter van de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland, en de daarmee bijzondere situatie van de woningmarkt op deze eilanden, kunnen er wel maatregelen inzake woonruimteverdeling met betrekking tot koopwoningen gesteld worden. Daarmee kan voorkomen worden dat de beschikbare betaalbare koopwoningen op de Waddeneilanden, niet in die mate worden opgekocht door personen van elders, dat de mogelijkheid voor de bewoners van deze eilanden tot het verwerven van een eigen woning ingrijpend wordt beperkt.

Artikel 5

Indien de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een vergunningplicht opneemt, voor het in gebruik nemen, in gebruik geven, onttrekken, samenvoegen of omzetten in onzelfstandige woonruimte van woonruimte of omtrent woningvorming of het splitsen van gebouwen, moeten in de huisvestingsverordening ook regels worden gesteld omtrent de wijze van aanvragen van die vergunningen en de bij de aanvraag over te leggen gegevens.

Artikel 6

Eerste lid

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening overleg te plegen met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 70 van de Woningwet (hierna: de woningcorporaties), met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor in aanmerking komende organisaties. Ook de provincie is een overlegpartner voor gemeenten bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening. De provincie kan een belangrijke rol spelen bij het goed functioneren van de regionale woningmarkt. Woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet en het Besluit beheer sociale-huursector een belangrijke taak in het huisvesten van de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid. Het gaat dan niet alleen om de lagere inkomens, maar ook om ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Ook de Huisvestingswet 2014 richt zich met name op deze doelgroepen voor wat betreft de mogelijke effecten van schaarste voor hen. Het ligt daarom voor de hand dat de gemeente actieve woningcorporaties betrokken worden bij de voorbereiding van een huisvestingsverordening. Omdat het gebruik van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 vrijwel altijd ook de particuliere verhuurders raakt, moeten zij ook betrokken worden bij het overleg. Omdat het gezien het aantal het moeilijker is om alle particuliere verhuurders te betrekken, strekt de verplichting zich uit tot de organisaties van die particuliere verhuurders. Dat kunnen zowel plaatselijke als landelijk opererende organisaties zijn. Uiteraard staat het gemeenten vrij om alle particuliere verhuurders te betrekken bij het overleg. Woonconsumentenorganisaties als de Woonbond, huurdersorganisaties of Vereniging Eigen Huis dienen ook betrokken te worden bij het overleg. Het gebruik van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 raakt de woonconsument. Het is daarom zaak dat de organisaties die woonconsumenten vertegenwoordigen betrokken worden bij de voorbereiding van een huisvestingsverordening. Als de huisvesting van specifieke doelgroepen, als ouderen en gehandicapten, in het geding is, kan ook overleg gevoerd worden met organisaties op het gebied van welzijn en zorg. Welke organisaties voorafgaand worden betrokken is aan de gemeenten. Over de vorm van het overleg is niets bepaald. Hierin hebben gemeenten de vrijheid om dit naar eigen inzicht in te vullen. De tijdelijkheid van verordeningen die met de Huisvestingswet 2014 wordt geïntroduceerd, maakt het wel noodzakelijk om de frequentie en continuïteit van het overleg hierop af te stemmen.

Tweede lid

Afstemming van een voorgenomen huisvestingsverordening is onontbeerlijk omdat gemeenten niet geïsoleerd opereren, maar onderdeel zijn van een woningmarktregio. Overlastsituaties zijn wel veelal van meer specifiek lokale aard, maar schaarste en verdringing spelen op een meer regionaal niveau. De vorm en mate van afstemming tussen gemeenten is niet voorgeschreven, maar mede af te stemmen op het belang van de regionale woningmarkt en het belang van samenwerking tussen gemeenten gezien de regionaal voorliggende opgaven. Om te bepalen welke vorm van afstemming het meest passend is, zal het goed zijn vooraf inzicht te hebben in de schaarste en verdringing die

zich voordoet op de regionale woningmarkt en de positie van de verschillende gemeenten daarbij. Als ingrijpen onderbouwd en gemotiveerd kan worden, verdienen ook de regionale afstemming over de duur van maatregelen, de monitoring van de effecten daarvan en de uitvoering speciale aandacht. Vanuit een oogpunt van kosten- en klantvriendelijkheid, transparantie en efficiëntie zou gestreefd moeten worden naar gemeenschappelijke voorzieningen voor het aanbieden van woningen en voor de registratie van woningzoekenden.

Indien de gemeente in een plusregio is gelegen geldt de eis van afstemming met de gemeenten in de woningmarktregio niet. In dat geval stelt het algemeen bestuur van de plusregio de huisvestingsverordening vast. In dat algemeen bestuur zijn alle gemeenten vertegenwoordigd.

Artikelen 7 en 8

De gemeenteraad kan een zogenaamd huisvestingsvergunningstelsel instellen. Woonruimte die in de huisvestingsverordening is aangewezen op grond van artikel 7 mag op grond van het artikel 8 niet in gebruik worden genomen door of in gebruik worden gegeven aan woningzoekenden die niet over een huisvestingsvergunning beschikken. De aanwijzing van categorieën woonruimte kan plaatsvinden aan de hand van verschillende criteria. Het kan gaan om woonruimte gelegen in een deel of delen van de gemeente (wijken, buurten, straten of complexen) en kenmerken als de prijs, de aard of de grootte van de woonruimte. De aard van de woonruimte wordt verder bepaald door de geschiktheid van die woonruimte voor bepaalde groepen woningzoekenden, zoals ouderen en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. De aanwijzing van categorieën woonruimte op grond van artikel 7 is ook van belang voor de toepassing van de artikelen 11 tot en met 15. De voorrangsregels op basis van die artikelen kunnen alleen van toepassing zijn op (een deel van) de overeenkomstig artikel 7 aangewezen woonruimten.

Artikel 9

Eerste lid

Indien de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunningstelsel heeft ingesteld moeten in die verordening de criteria die bij de verlening van huisvestingsvergunningen van toepassing zijn worden vastgelegd. Deze criteria kunnen onder meer betrekking hebben op de verhouding tussen prijs en inkomen of tussen oppervlakte en gezinssamenstelling.

Tweede lid (uit 1^e nota van wijziging)

Daarnaast worden in de huisvestingsverordening geen criteria opgenomen waardoor woningzoekenden die aanspraak willen maken op een woning moeten beschikken over een bepaald minimum huishoudinkomen. Deze beperking bij het verlenen van een huisvestingsvergunning is immers alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk, namelijk in de gevallen die zijn opgenomen in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Hierin is bepaald dat op verzoek van de gemeenteraad door de Minister voor Wonen en Rijksdienst bepaalde gebieden kunnen worden aangewezen, waar aan woningzoekenden slechts een huisvestingsvergunning wordt verstrekt indien zij beschikken over inkomen uit arbeid, alsmede dat in deze gebieden voorrang gegeven kan worden aan woningzoekenden met bepaalde sociaaleconomische kenmerken. Uiteraard is er geen bezwaar wanneer een huisvestingsverordening voorziet in een regeling die gericht is op passende toewijzing van woningen qua huur en inkomen. Dit kan vormgegeven worden door in de huisvestingsverordening bijvoorbeeld op te nemen dat voor woonruimte met een huur onder een bepaalde huurgrens bij voorrang een huisvestingsvergunning wordt verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen

onder een bepaald bedrag. Er kunnen meerdere van dergelijke bovengrenzen naast elkaar worden opgenomen.

Derde lid

Bij de wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen moet nu gedacht worden aan het besluit C(2009)9963 betreffende de steunmaatregelen E 2/2005 (bestaande steun) en N642/2009 (bijzondere projectsteun) van de Europese Commissie waarin eisen gesteld worden met betrekking tot de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen. In dat besluit is bepaald dat toegelaten instellingen hun vrijkomende huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens van €710,68 per maand (peildatum 1 januari 2015), voor zover deze in aanmerking komen voor compensatie als bedoeld in artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, voor ten minste 90% toewijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal €34.229,- (peildatum 1 januari 2015). Dit is vastgelegd in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting en zal bij de inwerkingtreding van het bij koninklijke boodschap van 12 mei 2011 ingediende voorstel van wet Herziening van de regels over toegelaten instellingen worden vastgelegd in de Woningwet. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening categorieën van woonruimte aanwijzen die niet in gebruik genomen of gegeven mogen worden zonder dat daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Voor de verlening van een huisvestingsvergunning kunnen criteria worden vastgesteld in de huisvestingsverordening. Toegelaten instellingen mogen op grond van die criteria in de huisvestingsverordening niet in de situatie komen dat zij verplicht worden meer dan 10 procent van hun huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens toe te wijzen aan personen met een huishoudinkomen boven het vastgestelde maximum. Daardoor zou het voor toegelaten instellingen praktisch onmogelijk gemaakt worden om te voldoen aan het besluit van de Europese Commissie.

Artikel 10

Eerste lid

De transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel vereist dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Bij deze zogenoemde toelatingscriteria kan het bijvoorbeeld gaan om algemene leeftijdsgrenzen (alleen meerderjarige woningzoekenden) of, indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 14, om maatschappelijke of economische bindingseisen.

Tweede lid

De gemeenteraad wijst de categorieën woningzoekenden aan die voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de woningzoekende die een huisvestingsvergunning aanvraagt rechtmatig in Nederland dient te verblijven.

Artikel 11

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat ten aanzien van bepaalde categorieën woonruimte voorrang wordt gegeven aan bepaalde categorieën woningzoekenden. Het gaat dan om woningzoekenden voor wie die woonruimte gelet op de aard, de grootte of de prijs daarvan, bijzonder passend moet worden geacht. Ten aanzien van de prijs gaat het dan veelal om

betaalbare woningen die bij voorrang bestemd zijn voor woningzoekenden met de laagste inkomens. De aard van de woonruimte heeft betrekking op bijzondere kenmerken van de woning. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de afwezigheid van drempels en eventuele andere voorzieningen die de woonruimte bij voorrang geschikt maken voor woningzoekenden met een lichamelijke beperking. Bij grootte van de woonruimte gaat het vooral om het aantal kamers in relatie tot de omvang van het huishouden van de woningzoekende. Bij woonruimte met meer dan vier kamers zal bijvoorbeeld voorrang kunnen worden gegeven aan grote gezinnen. Indien er geen woningzoekenden, die behoren tot een op grond van artikel 11 aangewezen categorie, belangstelling hebben voor een op grond van dat artikel aangewezen woonruimte komen ook andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning ten aanzien van zo'n woonruimte.

Artikel 12

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die dringend woonruimte behoeven. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening de criteria vast volgens welke woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Randvoorwaarde hierbij is dat mantelzorgers en -ontvangers, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en verblijfsgerechtigden die voor de eerste keer een woning zoeken in ieder geval tot de urgente woningzoekenden moeten behoren. Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Dat geldt voor alle gemeenten. Dat wil zeggen dat een woningzoekende die verblijft in een blijf-van-mijn-lijfhuis in een andere gemeente ook in de urgentiecategorieën dient te worden ingedeeld. Niet alleen mantelzorgers krijgen voorrang bij de woningtoewijzing, maar ook diegenen die mantelzorg ontvangen. Het is immers denkbaar dat mantelzorgers vanwege een economische binding niet kunnen verhuizen naar de regio waar de zorgbehoevende woont, maar dat de mantelzorg wel kan worden verleend als de zorgbehoevende dichterbij de mantelzorger komt wonen.

Artikel 13

De indeling van woningzoekenden in urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 12, tweede lid, geschiedt door burgemeester en wethouders. In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad hoe woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. Tegen een beslissing omtrent de indeling in een urgentiecategorie kan de woningzoekende bezwaar en beroep instellen. Burgemeester en wethouders kunnen van hun bevoegdheid om woningzoekenden in urgentiecategorieën in te delen mandaat verlenen. Dit kan zowel aan ambtenaren als aan niet-ambtenaren. Bij dat laatste groep valt te denken aan een in te stellen urgentiecommissie. Huisvesting van urgenten is niet alleen het probleem van een gemeente of woningaanbieder. Het is een gezamenlijk probleem wat ook gezamenlijk opgepakt moet worden. Een centrale urgentieregeling met een urgentiecommissie kan voor eenduidigheid zorgen. Dit draagt bij aan een effectievere aanpak van dit probleem.

Artikel 14

Eerste lid: gemeenten zonder uitbreidingsmogelijkheden

In dit lid wordt het stellen van bindingseisen geregeld voor gemeenten die geen of zeer beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw uitbreiding van de woningvoorraad hebben als gevolg van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening of een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van die wet. In dergelijke gemeenten kan zich schaarste voordoen waardoor er verdringing van woningzoekenden met een maatschappelijke of

economische binding aan de gemeente door woningzoekenden van buitenaf plaatsvinden.. Van de bevoegdheid om bindingseisen te stellen kan gebruik worden gemaakt indien en voor zover dat noodzakelijk is met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Om tot bindingseisen over te gaan moet het bestaan van de schaarste en de noodzaak tot ingrijpen onderbouwd worden en voldaan zijn aan de procesvereisten uit de artikelen 2 en 6. Bij bovengemeentelijk ruimtelijk beleid, dat grenzen stelt aan de uitbreidingsmogelijkheden van gemeenten of regio's, kan het gaan om zowel rijks- als provinciaal beleid. Bij de beoordeling van de mate waarin er voor een gemeente uitbreidingsmogelijkheden zijn, vormt de migratiesaldo-nulbenadering uit de Nota Ruimte (2006) en nader uitgewerkt in de amvb Ruimte het uitgangspunt. Essentie van deze benadering is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om woningen te bouwen voor de natuurlijke bevolkingsaanwas. Als die ruimte onvoldoende is, kan er gesproken worden van geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden. Bindingseisen kunnen betrekking hebben op binding aan een woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern. Schaarstesituaties en de effecten daarvan alsmede de uitbreidingsmogelijkheden in de gehele woningmarktregio, waartoe een gemeente behoort, zijn relevant. Uit de huisvestingsverordening zal in ieder geval duidelijk moeten blijken voor welk gebied bindingseisen gelden. Indien de gemeente is gelegen in een plusregio wordt de huisvestingsverordening vastgesteld door het algemeen bestuur van die plusregio. Het is denkbaar dat de beperkingen slechts betrekking hebben op één of enkele gemeenten die deel uitmaken van die plusregio. In dat geval zal de economische of maatschappelijke binding alleen kunnen gelden voor die gemeente(n) en dus niet voor alle gemeenten in de plusregio.

Van economische binding is in ieder geval sprake als woningzoekenden voor de voorziening in het bestaan aangewezen zijn op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit het gebied waarop de bindingseis betrekking heeft. Niet elke arbeid zal iemand echter economisch gebonden maken. Het moet wel een substantieel deel van de inkomensverwerving betreffen. Verder moet niet alleen sprake zijn van werk met een duurzaam karakter, maar ook van een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied. Zo zullen uitzendkrachten over het algemeen eerder economisch gebonden zijn aan het gebied van waaruit hun uitzendorganisatie opereert en van waaruit zij werken, dan aan het gebied waarbinnen zij op enig moment daadwerkelijk werken.

Een woningzoekende wordt in ieder geval geacht een maatschappelijke binding te hebben als deze ten minste de laatste zes jaar onafgebroken heeft gewoond in de regio, gemeente of kern dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar zes jaar in die regio, gemeente of kern heeft gewoond. Mantelzorgers die zorgen voor een inwoner van de woningmarktregio, gemeente of kern hebben eveneens een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang om zich in de woningmarktregio, gemeente of kern te vestigen. Gemeenten kunnen nadere invulling geven aan de omschrijving van economische en maatschappelijke binding.

Tweede lid: gemeenten met uitbreidingsmogelijkheden

Ook gemeenten met mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad kunnen voorrang geven bij het toewijzen van goedkope woningen aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan: starters die geruime tijd in de gemeente woonachtig zijn en een zelfstandige woonruimte zoeken; ouderen met een maatschappelijke binding die willen verhuizen naar een ouderenwoning; personen met een belang voor de plaatselijke samenleving zoals mensen die werkzaam zijn bij politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg en daarvoor in de directe omgeving van hun werk moeten wonen; personen met een maatschappelijke of economische binding waaraan al voorrang gegeven kan worden op basis van andere bepalingen van het wetsvoorstel (artikel 11). Het voorrang geven bij het verlenen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding kan uiteraard alleen indien er schaarste is aan categorieën van goedkope woonruimte, die

onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg heeft. Gemeenten met uitbreidingsmogelijkheden moeten in eerste instantie maatregelen treffen om de woningvoorraad uit te breiden, zodat op langere termijn de schaarste structureel wordt opgelost. In deze gemeenten kan het voorrang geven aan bepaalde woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding een tijdelijke oplossing bieden in afwachting van de uitbreiding van de woningvoorraad. Volgens artikel 4 van dit wetsvoorstel wordt een huisvestingsverordening vastgesteld voor maximaal vier jaar. Indien de gemeenteraad na vier jaar opnieuw bindingseisen wil stellen, zal de gemeenteraad moeten aantonen dat er in de afgelopen periode voldoende inspanningen gedaan zijn om de woningvoorraad te vergroten, maar dat er desondanks nog steeds schaarste is die leidt tot onrechtvaardige of onevenwichtige effecten. Ten slotte mag het geven van voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden met een economische of sociale binding niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden die geen maatschappelijke of economische binding hebben. Dit zou in strijd zijn met het recht op vrijheid van vestiging hetgeen is opgenomen in artikel 2 van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM) en in artikel 12 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (hierna: IVBPR).

Voor gemeenten met meer dan geringe uitbreidingsmogelijkheden wordt het kunnen stellen van bindingseisen beperkt tot een deel van één of meer aangewezen categorieën van woonruimte. De helft van alle aangewezen categorieën van huurwoningen, zowel gereguleerd als ongereguleerd, in een gemeente met schaarste, zonder belemmering moet toewijsbaar zijn aan iedereen die zich wenst te vestigen in die gemeente. De gemeentes bepalen binnen de wettelijke kaders zelf de percentages per categorie huurwoningen die ze voorwaardelijk willen toewijzen. Maximaal de helft is toewijsbaar aan regionaal gebondenen waarvan maximaal de helft toewijsbaar is aan lokaal gebondenen. De toewijzing aan lokaal gebondenen bedraagt dus maximaal 25% en voor regionaal gebondenen (inclusief de lokaal gebondenen) van maximaal 50%. Hierdoor is er naast lokaal maatwerk ook een mogelijkheid tot regionaal maatwerk. Het door de gemeenteraad gekozen percentage dient afhankelijk van de schaarste aan de aangewezen categorieën van woonruimte vastgesteld te worden.

Artikel 15

Artikel 15 regelt de verlening of weigering van een huisvestingsvergunning. Bij hun beslissing daaromtrent zijn burgemeester en wethouders gebonden aan de door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastgestelde maatstaven. Buiten deze verordening om kunnen geen regels gelden voor de verdeling van woonruimte of tot behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Uitgangspunt van de toetsing aan artikel 10 is dat deze plaatsvindt op het moment van de aanvraag. Toetsing aan de in de verordening opgenomen criteria zal in de regel op het moment van vergunningverlening plaatsvinden. Het tweede lid regelt dat ingeval een woningzoekende die op grond van de artikelen 11, 12 of 14 voorrang heeft voorgaat op andere woningzoekenden.

Artikel 16

Artikel 16 noemt twee categorieën woningzoekenden ten aanzien van wie een eventueel in de huisvestingsverordening geregelde voorrang voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding niet van toepassing is. Het betreft een limitatieve opsomming: de uitzondering kan alleen gelden voor verblijfsgerechtigden die voor de eerste maal na de verlening van de verblijfsvergunning woonruimte zoeken en dus technisch dakloos zijn én woningzoekenden die in blijf-van-mijn-lijf-huizen verblijven. De personen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege problemen van relationele aard of geweld in de relationele sfeer mogen niet worden

geweigerd, ook niet indien ze zich in een andere gemeente willen vestigen dan waar het opvanghuis of de voormalige woning ligt.

Artikel 17

Dit artikel verplicht de gemeenteraad om in de huisvestingsverordening een termijn op te nemen waarna een huisvestingsvergunning, op voorwaarde dat de betreffende woonruimte gedurende die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden en er zich geen kandidaat-huurder heeft gemeld, aan iedere aanvrager moet worden verstrekt. Deze termijn mag ten hoogste 13 weken betreffen, maar kan ook korter gesteld worden. De waarde van de woonruimte in het economisch verkeer betreft een marktconforme waarde van de woonruimte die getoetst kan worden aan de gemeentelijke WOZ-waarde. Artikel 15, tweede lid, bepaalt dat een huisvestingsvergunning mag worden geweigerd als er een of meer andere woningzoekenden, die op grond van de artikelen 11, 12 of 14 voorrang genieten, in aanmerking wensen te komen voor de woonruimte. Omdat woningzoekenden niet verplicht zijn een aangeboden woonruimte te aanvaarden, is voorzien in een termijn gedurende welke de eigenaar de woonruimte moet aanbieden aan woningzoekenden die voorrang genieten. Als dat niet heeft geleid tot een aanvaarding van de woonruimte mag de eigenaar de woonruimte aan iedere woningzoekende aanbieden. Aan de wijze van aanbieden worden wel enkele eisen gesteld. Wat betreft de wijze van aanbieding geldt dat die sterk afhankelijk zal zijn van de plaatselijke situatie en of de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 21. Daarom dient de gemeenteraad dit nader in te vullen in de huisvestingsverordening.

Artikel 18

Burgemeester en wethouders kunnen in drie gevallen een eenmaal verleende huisvestingsvergunning weer intrekken. Ten eerste kan dit wanneer de vergunninghouder de betrokken woonruimte niet binnen de bij de vergunningverlening bepaalde termijn in gebruik heeft genomen. Ten tweede kan dit wanneer de vergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren. Gelet op de ingrijpende gevolgen die de intrekking van de verleende vergunning voor de betrokkenen kan hebben, dient in deze de bewijslast bij de gemeente te berusten. Ten derde kan een huisvestingsvergunning worden ingetrokken indien het ernstig gevaar bestaat dat die vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen (Wet Bibob).

Artikel 19

Dit artikel geeft de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om aan eigenaren of beheerders van woonruimte mandaat te verlenen voor verlening van huisvestingsvergunningen. Wanneer een woningzoekende bij een eigenaar van woonruimte komt voor het huurcontract kunnen direct de benodigdheden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning worden meegenomen. Hierdoor ontstaat minder regeldruk voor de burger. Bij eigenaren van veel woonruimte of met veel wisselingen bespaart dit ook de gemeente werk. De mandaatconstructie maakt duidelijk dat burgemeester en wethouders verantwoordelijk blijven voor en aanspreekbaar op de verlening van huisvestingsvergunningen. Ook kunnen burgemeester en wethouders te allen tijde besluiten de verlening zelf weer ter hand te nemen. Ook blijven burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de afhandeling een bezwaar dat wordt ingesteld tegen het weigeren van een huisvestingsvergunning.

Artikel 20

Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hem beschikbare woonruimte. Daarom kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stellen over de wijze van bekendmaking aan woningzoekenden van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Te denken valt aan het voorschrijven van de publicatie van het aanbod op een website of in een huis-aanhuisblad of aanbieding van beschikbare woonruimte in een woonwinkel. Omdat de wijze waarop dit het beste kan geschieden sterk afhankelijk is van de lokale situatie dient de gemeenteraad dit nader in te vullen.

Artikel 21

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woonruimten zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. De vergunningsplicht is niet van toepassing zijn op huiseigenaren hun woonruimte samenvoegen of een deel ervan onttrekken om voor eigen bewoning of gebruik van te gebruiken als kantoor of praktijkruimte. De gemeenteraad bepaalt in de huisvestingsverordening op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Het gaat hierbij om het gebied en de hoogte van de huur- en koopprijs van de woonruimte. Het kan van belang zijn om woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 22 kunnen gemeenten bijvoorbeeld sturen op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een «tweede woning» kan ook worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het verbouwen van een woning tot studentenwoning blijft wel een vergunningsplicht houden. Woningen die bestemd zijn voor verhuur blijven in alle gevallen een vergunningsplicht houden.

Artikel 22

Voor in appartementsrechten splitsen van een gebouw dat behoort tot een in de huisvestingsverordening aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. De gemeenteraad kan hiermee greep houden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementscomplex is noodzakelijk om de appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 23

De activiteiten waarvoor op grond van de artikelen 21 en 22 een vergunning kan worden vereist hebben alle gevolg voor de eigendom van de betrokken woonruimten en gebouwen. Daarom kan alleen de eigenaar de vergunning aanvragen. Daarmee is ook duidelijk dat die eigenaar kan worden aangesproken op deze activiteiten.

Artikel 24

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening de weigeringsgronden vast te leggen ten aanzien van het verlenen van een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van woonruimte of tot woningvorming. Daarbij kan gedacht worden aan de samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid, maar bij splitsing ook de onderhoudstoestand van de betreffende woonruimte. De gemeenteraad dient de afweging te maken in welke gevallen het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder moet wegen dan het belang van de eigenaar bij onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming of splitsing. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde indien door voorwaarden of voorschriften het belang van behoud of samenstelling onvoldoende gewaarborgd kan worden.

Artikel 25

Een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van woonruimte of tot woningvorming kan worden geweigerd indien er een ernstig gevaar bestaat dat die vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen (Wet Bibob)

Burgemeester en wethouders moeten uiterlijk acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag om een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen van woonruimte of tot woningvorming beslissen. Indien zij dat niet doen is de vergunning van rechtswege verleend (de zogenoemde *lex silencio positivo*).

Artikel 26

Burgemeester en wethouders kunnen in de genoemde gevallen een verleende vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen van woonruimte of tot woningvorming intrekken. De reden waarom aan burgemeester en wethouders een bevoegdheid wordt verleend om op de onderdeel a genoemde grond een vergunning in te trekken is dat een vergunningverlening steeds zal plaatsvinden na een beoordeling door het gemeentebestuur van alle relevante omstandigheden op het moment waarop de beslissing genomen wordt. Het feit dat de vergunning is verleend, zal zelf weer in eventuele andere vergunningprocedures een rol kunnen spelen. Dit geldt met name bij de weigeringsgronden die verband houden met de omvang of samenstelling van de woonruimtevoorraad. Wordt van een vergunning binnen een bepaalde termijn geen gebruik gemaakt, dan moet het gemeentebestuur daarom, mede in het belang van andere aanvragers, kunnen zeker stellen dat aan de vergunning in de toekomst geen rechten meer kunnen worden ontleend. Eveneens kan een vergunning worden ingetrokken indien de houder opzettelijk onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt (onderdeel b) of indien aan de vergunning voorwaarden zijn verbonden die niet worden nageleefd na de afgifte van die vergunning (onderdeel c).

Artikel 28

Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de huisvesting in hun gemeente van verblijfsgerechtigden overeenkomstig de voor hun gemeente geldende van rijkswege vastgestelde taakstelling.

Artikelen 29 en 30

Deze artikelen bevatten regels omtrent de berekening van de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van verblijfsgerechtigden. De huisvesting van verblijfsgerechtigden vindt plaats op gemeentelijk niveau. Uitgangspunt hierbij is dat het aanbieden van woonruimte aan verblijfsgerechtigden gelijk is aan die van de overige woningzoekenden. Het is van belang op te merken dat indien er een urgentieregeling is verblijfsgerechtigden altijd tot één van de urgente categorieën van woningzoekenden dienen te worden aangewezen.

Artikel 31

Bij een plotselinge toestroom van vluchtelingen of repatrianten of na bijvoorbeeld grote overstromingen kan er ineens sprake zijn van een groep woningzoekenden die bijzondere steun van de overheid behoeven bij het zoeken van woonruimte. Dergelijke groepen kunnen op grond van artikel 31 door de Minister voor Wonen en Rijksdienst bij ministeriële regeling worden aangewezen. Ten behoeve van de huisvesting van zo'n aangewezen groep kan de Minister voor Wonen en Rijksdienst aanwijzingen geven aan burgemeester en wethouders.

Artikel 34

De in het voorgestelde artikel 34 neergelegde bevoegdheid om zonder toestemming van de bewoner in de woning te kunnen controleren is noodzakelijk om te kunnen vaststellen of er een overtreding plaatsvindt van de in de huisvestingsverordening opgenomen verbodsbepalingen. Het kan nodig zijn om in een woonruimte zonder toestemming van de bewoner te controleren of er sprake is van kamergewijze verhuur, zonder dat een vergunning is verleend tot omzetting van die woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte, dan wel of een woonruimte zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning is onttrokken. Deze vergunningen zijn verplicht ingevolge het voorgestelde artikel 22. Ook is dit noodzakelijk om te kunnen vaststellen of de woning al dan niet in gebruik is genomen door een persoon die over een huisvestingsvergunning beschikt. Op de bevoegdheid om woningen binnen te treden is de Algemene wet op het binnentreden van toepassing. In dit geval is er sprake van het zonder toestemming van de bewoner moeten kunnen binnentreden door een toezichthoudende gemeenteambtenaar voor andere doeleinden dan strafvordering. Hiervoor is, ingevolge artikel 2, eerste lid, en artikel 3, tweede lid, van die wet steeds een schriftelijke machtiging van de burgemeester vereist.

Artikel 35

Eerste lid

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd vanwege het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen van een vergunningplichtige woonruimte (artikel 8, eerste lid), vanwege het in gebruik geven van vergunningplichtige woonruimte aan iemand die geen huisvestingsvergunning heeft (artikel 8, tweede lid) en om krachtens artikel 21 aangewezen woonruimte zonder vergunning geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning onttrekken, met andere woonruimte samenvoegen, van zelfstandige woonruimte omzetten in onzelfstandige woonruimte, te verbouwen tot twee of meer woonruimten of het zonder vergunning splitsen van een recht op een krachtens artikel 22, eerste lid, aangewezen gebouw in appartementsrechten. Ook kan een bestuurlijke boete worden opgelegd indien de voorschriften die verbonden zijn aan een vergunning als bedoeld in artikel 21. In de bedoelde gevallen hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een bestuurlijke boete op te leggen. Deze

bevoegdheid heeft het karakter van een bestuursbevoegdheid en komt, gelet op de taakverdeling binnen de gemeente, toe aan burgemeester en wethouders.

Tweede lid

De bestuurlijke boete wordt gebonden aan een maximum. De gemeenteraad dient bij verordening vast te leggen hoe hoog de boete voor de verschillende overtredingen zal zijn, waarbij het wettelijk maximum niet overschreden mag worden.

Derde lid

Het tweede lid stelt de maximumbedragen vast voor de bestuurlijke boetes die voor de verschillende overtredingen kunnen worden opgelegd. Het is zaak dat de gemeenteraad in verordening de boetebedragen vaststelt. Dat geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om de hoogte te bepalen, met inachtneming van de wettelijke maxima, op basis van de plaatselijke situatie. De gemeenteraad kan bij het bepalen van de hoogte van de boete per overtreding desgewenst onderscheid maken naar bijvoorbeeld al dan niet bedrijfsmatige exploitatie van de woonruimte of recidive. Het staat de gemeenteraad vrij om te bepalen dat bij bedrijfsmatige exploitatie een hogere boete wordt opgelegd dan wanneer bijvoorbeeld de ouders van een student een woning kopen voor hun kind en enkele kamers verhuren aan medestudenten. Ook kan de gemeenteraad bepalen dat de woningeigenaar die al eerder is beboet bij herhaling een hogere boete krijgt opgelegd. De verschillende overtredingen zijn duidelijk omschreven en eenduidig. Ondanks het gelden van vaste bedragen zullen burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen toepassing moeten geven aan artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht dat bepaalt dat indien de overtreder aannemelijk maakt dat de boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is het bestuursorgaan de boete lager vaststelt.

Artikel 51

In artikel 51 wordt het overgangsrecht geregeld. De huisvestingsverordeningen op basis van de Huisvestingswet vervallen van rechtswege per 1 juli 2015, aangezien de Huisvestingswet 2014 inwerking treedt op 1 januari 2015. Vergunningen die reeds verleend zijn op basis van de Huisvestingswet voor 1 januari 2015, worden gelijkgesteld met vergunningen op basis van de Huisvestingswet 2014. Hiermee wordt voorkomen dat indien in de gemeente een huisvestingsverordening van kracht is op basis van de Huisvestingswet en de gemeenteraad beslist om opnieuw een huisvestingsverordening vast te stellen op basis van de Huisvestingswet 2014, alle vergunninghouders die reeds een huisvestingsvergunning hebben op basis van de Huisvestingswet een nieuwe huisvestingsverordening moeten aanvragen.

Partiële Regionale Huisvestingsverordening 2009 voor het grondgebied van de gemeenten Hengelo en Enschede

Geldend van 01-07-2009 t/m 15-09-2021

Intitulé

Partiële Regionale Huisvestingsverordening 2009 voor het grondgebied van de gemeenten Hengelo en Enschede

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de woonruimte zich bevindt;
- d. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, sub 1b, van de wet bepaalde;
- e. zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit afhankelijk is van wezenlijke voorzieningenbuiten die woonruimte;
- f. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen van buiten die woonruimte;
- g. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- h. splitsingsvergunning: de vergunning bedoeld in artikel 33 van de wet;
- i. splitsing: splitsing in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, als bedoeld in artikel 33 eerste en tweede lid van de wet;
- j. eigenaar: het daaromtrent in artikel 1, lid 2 van de wet bepaalde;
- k. gemeenschappelijke zaken/gedeelten: voor zover aanwezig worden tot de gemeenschappelijke zaken/gedeelten ondermeer gerekend de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé-gedeelten. De buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen en het glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privégedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de

daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé-tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van radiatoren en radiatorkranen in de privé-gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproer en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé-gedeelte strekken.

- l.** omzetting: het omzetten van een zelfstandige woning in een onzelfstandige woning;
- m.** omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30 lid 1 sub c van de wet
- n.** Algemene Woning Keuring (AWK): een keuring uitgevoerd door een instantie welke is gecertificeerd volgens de Nationale Beoordelingsrichtlijn (BRL) 5014, d.d. 2003-02-01, inhoudende een beschrijving en een beoordeling van de huidige onderhoudstoestand van het gebouw alsmede een beschrijving en een beoordeling van het onderhoudsplan op langere termijn (10 jaar).
- o.** Huisvestingsovereenkomst: een overeenkomst tussen gemeente(n) en een toegelaten instelling, waarin afspraken met betrekking tot woonruimteverdeling zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 2 - Wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad

Artikel 2 - Vergunningsvereiste

- 1.** Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste tot en met derde lid van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
- 2.** Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.
- 3.** Het eerste lid is van toepassing op de gehele woningvoorraad.

Artikel 3 - Aanvragen van een splitsingsvergunning

- 1.** De aanvraag om een splitsingsvergunning wordt schriftelijk bij Het college ingediend.
- 2.** De aanvraag houdt in:
 - a.** naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - b.** naam en adres van de opdrachtgever, indien dit een ander is dan de aanvrager;
 - c.** straat en huisnummer van het te splitsen gebouw;
 - d.** kadastrale ligging van het te splitsen gebouw;
 - e.** bouwjaar van het te splitsen gebouw;
 - f.** het aantal appartementsrechten waarin het recht op het gebouw zal worden gesplitst;
 - g.** de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten.
- 3.** De aanvraag dient vergezeld te gaan van:

- a. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek en het krachtens dat artikel vastgelegde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
 - b. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een geregistreerd taxateur;
 - c. een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
 - d. een raming van de onderhoudskosten op korte en langere termijn (10 jaar);
 - e. indien het gebouw waarvoor een splitsingsvergunning wordt aangevraagd ouder is dan 10 jaar dient een eveneens rapportage, inhoudende een Algemene Woning Keuring te worden overgelegd;
 - f. een meerjarenbegroting waaruit blijkt op welke wijze de (nog te vormen) Vereniging van Eigenaars in de financiering van het onderhoud zal voorzien.
4. De aanvraag moet door de aanvrager en, indien dit een ander is, door de opdrachtgever zijn ondertekend. De overige bescheiden moeten door de aanvrager en/of opdrachtgever zijn ondertekend dan wel gewaarmerkt.
 5. Het college is bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde bescheiden nadere regels te stellen omtrent inhoud, inrichting, uitvoering, vorm, aantal en wijze van indiening.
 6. Het college beslist op een aanvraag om een splitsingsvergunning binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen. Zij kunnen hun beslissing eenmaal voor ten hoogste 16 weken verdagen in verband met het maken van puntentellingen als bedoeld in het Besluit huurprijzen woonruimte en/of het uitvoeren van een nadere inspectie van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij zenden een afschrift van het verdagingbesluit aan de aanvrager en de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft. Het college doet van de intrekking van een aanvraag om een splitsingsvergunning schriftelijk mededeling aan de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
 7. Het college zendt aan afschrift van hun besluit aan de aanvrager en aan de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
 8. Het college kan de aanvrager in zijn aanvraag niet-ontvankelijk verklaren, indien niet is voldaan aan de in artikel 3, lid 2 en 3, gestelde eisen.

Artikel 4 - Aanhouden van de splitsingsaanvraag

Het college kan de beslissing omtrent het al dan niet verlenen van een splitsingsvergunning aanhouden indien voordat de aanvraag om vergunning is ingekomen, voor het gebied waarin het gebouw is gelegen, een voorbereidingsbesluit, als bedoeld in afdeling 3.2, artikel 3.7 van de wet

op de ruimtelijke ordening, bekend is gemaakt en redelijkerwijs mag worden verwacht dat de uitvoering van sanerings-, reconstructie- of verbeteringsplannen nadelig zal worden beïnvloed door het afgeven van de vergunning en de mogelijk daaraan verbonden rechtsgevolgen.

Artikel 5 - Besluiten op aanvraag splitsingsvergunning

1. Het besluit tot het verlenen, weigeren dan wel aanhouden van de gevraagde splitsingsvergunning wordt op naam gesteld van de aanvrager.
2. Een door of namens het college gewaarmerkte kopie van de overgelegde bescheiden wordt gevoegd bij en maakt deel uit van het besluit.
3. Het college kan een splitsingsvergunning weigeren indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een

of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest, dan wel, indien het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voorzover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen, en;

- b. niet is gewaarborgd dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor het verhuur ter bewoning, en;
 - c. het belang dat de aanvrager bij de splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad (kernvoorraad t.b.v. de huisvesting van de aandachtsgroepen);
 - d. de gemeenschappelijke zaken niet overeenstemmen met de beschrijving in artikel 9 van het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van 1 mei 2005 (uitgave van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie);
 - e. uit het advies van een instantie welke gecertificeerd is volgens de BRL 5014 d.d. 2003-02-01, inhoudende een Algemene Woning Keuring blijkt dat het gebouw of één van de onderdelen van het gebouw een conditie heeft die overeenkomt met een conditie 4, 5 of 6, genoemd bijlage IV van de Nationale beoordelingsrichtlijn 5014 d.d. 2003-02-01 inzake Algemene Woning Keuring.
4. Bij de beoordeling van het belang van het behoud voor de woonruimtevoorraad worden mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw of de in een gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft opgenomen woonruimten, betrokken.
5. Het college kan een splitsingsvergunning weigeren indien:
- a. redelijkerwijs mag worden verwacht dat de uitvoering van sanerings-, reconstructie- of verbeteringsplannen door het afgeven van de vergunningen de mogelijk daaraan verbonden rechtsgevolgen nadelig kan worden beïnvloed, mits voor dat de aanvraag om vergunning is ingekomen voor het gebied waarin het gebouw is gelegen een ontwerp van een bestemmingsplan of een herziening daarvan ter inzage is gelegd of een bestemmingsplan van kracht is, waarin bedoelde plannen zijn vervat;
 - b. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als stadsvernieuwingsproject, dan wel is gelegen binnen een gebied dat nog niet als zodanig is aangewezen, maar waarvan aannemelijk is dat het binnen afzienbare termijn als zodanig zal worden aangewezen.
6. Het college kan een splitsingsvergunning weigeren indien de toestand van het gebouw of van een gedeelte daarvan zich uit oogpunt van indeling -mede in aanmerking genomen het in artikel 3 van deze verordening bedoelde splitsingsplan - of de staat van onderhoud verzet tegen de splitsing in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten als bedoeld in artikel 38 van de Huisvestingswet. Dit is zeker het geval:
7. Het college verleent de splitsingsvergunning nadat de voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning vereiste voorzieningen, die tegelijk met een beslissing omtrent het verzoek tot splitsingsvergunning schriftelijk aan de aanvrager van een splitsingsvergunning dienen te worden meegedeeld, zijn getroffen.

Artikel 6 - Intrekking van de splitsingsvergunning

Het college kan een splitsingsvergunning intrekken indien:

- 1. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving van de akte van splitsing in appartementsrechten in de openbare registers, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- 2. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 7 - Omzettingsvergunning

1. Het is verboden om zonder een omzettingsvergunning van het college een woonruimte van zelfstandige- in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
2. Het eerste lid is van toepassing op de gehele woningvoorraad.

Artikel 8 - Besluiten op aanvraag omzettingsvergunning

1. Het college beslist op een aanvraag om een omzettingsvergunning binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen. Zij kunnen hun beslissing eenmaal voor ten hoogste 16 weken verdagen. Zij zenden een afschrift van het verdagingsbesluit aan de aanvrager.
2. Het college verleent de omzettingsvergunning tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad groter is dan het met de onttrekking aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.
3. Het college kan de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning zou leiden tot een inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
4. Het college kan met betrekking tot de toepassing van voorgaand lid nadere regels stellen.
5. De aanvraag om een omzettingsvergunning wordt schriftelijk bij het college ingediend.
6. De aanvraag van de eigenaar moet inhouden:
 - a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - b. naam en adres van de opdrachtgever, indien dit een ander is dan de aanvrager;
 - c. straat en huisnummer van het om te zetten gebouw;
 - d. kadastrale ligging van het om te zetten gebouw;
 - e. bouwjaar van het om te zetten gebouw;
 - f. een (bouw)tekening van de situatie voor de omzetting;
 - g. een (bouw)tekening van de situatie na de omzetting waarin in ieder geval is aangegeven hoeveel eenheden worden gerealiseerd en hoe deze toegankelijk zijn.
7. Het college kan de aanvraag niet-ontvankelijk verklaren, indien niet is voldaan aan de in hetvoorgaande lid gestelde eisen.

Artikel 9 - vervallen en intrekking van de omzettingsvergunning

1. De omzettingsvergunning vervalt van rechtswege indien gedurende een jaar geen gebruik is gemaakt van de vergunning of als er gedurende een jaar geen sprake is geweest van onzelfstandige bewoning op het adres waar de omzettingsvergunning betrekking op heeft.
2. Het college kan de verleende omzettingsvergunning intrekken of wijzigen indien:
 - a. ter verkrijging daarvan onjuiste dan wel onvolledige gegevens zijn verstrekt;
 - b. de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn nagekomen;
 - c. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop

de vergunning betrekking heeft.

Hoofdstuk 3 - Huisvestingsovereenkomsten

Artikel 10

1. Het is toegestaan huisvestingsovereenkomsten aan te gaan tussen gemeente en corporatie(s) met als doel een evenwichtige verdeling van woonruimte.
2. Bestaande overeenkomsten die niet in strijd zijn met deze verordening blijven in stand.

Hoofdstuk 4 - Handhaving

Artikel 11 - Handhaving

1. Met het toezicht op naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde, zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 84 van de Huisvestingswet strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren belast de in lid 1 bedoelde ambtenaren, voorzover zij door de minister van Justitie daartoe zijn aangewezen. De in lid 1 bedoelde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in de artikelen 77 en 78 van de wet.

Hoofdstuk 5 - Overige bepalingen

Artikel 12 - Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een onbillijkheid van bijzondere aard leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 13 - Strafbepaling

Hij die handelt in strijd met het bepaalde hoofdstuk 2 wordt bestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of een geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 14 - Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Artikel 15 - Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Partiele Regionale Huisvestings-verordening 2009 voor het grondgebied van de gemeenten Hengelo en Enschede

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: almanak.overheid.nl

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl

Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021

Geldend van 01-04-2021 t/m heden

Intitulé

Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021

De raad van de gemeente Enschede;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 februari 2021;

gelet op de artikelen 147, 1e lid en 149 van de Gemeentewet en de artikelen 1.1.1, aanhef en onder d en j en 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening;

gezien het advies van de Stedelijke Commissie van 1 maart 2021;

BESLUIT:

vast te stellen

DOELGROEPENVERORDENING SOCIALE HUUR EN MIDDENHUUR ENSCHEDE 2021

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a.** Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
- b.** College: het college van burgemeester en wethouders van Enschede;
- c.** DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid van de Woningwet;
- d.** Huishouden: alleenstaande dan wel twee personen, met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- e.** Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- f.** Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- g.** Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onderdeel j. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- h.** Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Huurprijsgrenzen

- 1.** De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a., van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 950,- (prijspeil 2019) voor appartementen en ten hoogste € 1150,- (prijspeil 2019) voor grondgebonden woningen.
- 2.** De huurprijzen voor sociale huurwoningen bedragen maximaal de bedragen bedoeld in artikel 20, eerste en tweede lid van de Wet op de huurtoeslag. Daarbij worden de volgende categorieën onderscheiden:
 - a.** categorie I: de aanvangshuurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag (kwaliteitskortingsgrens);

- b.** categorie II: de aanvangshuurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag (aftoppingsgrens laag);
 - c.** categorie III: de aanvangshuurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b van de Wet op de huurtoeslag (aftoppingsgrens hoog),
- 3.** In afwijking van het bepaalde in lid 2, onder c, is een hogere aanvangshuurprijs mogelijk tot maximaal het bedrag bedoeld in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag (liberalisatiegrens).
- 4.** De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 5.** De in lid 2 bedoelde maximale huurprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.
- 6.** De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en derde lid te blijven vallen binnen de in het eerste lid genoemde bandbreedte.
- 7.** De hoogte van de huurprijzen van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, onder het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.

Artikel 3. Doelgroep

- 1.** Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt: huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm.
- 2.** Als doelgroepen voor sociale huurwoningen worden aangemerkt:
 - a.** categorie I: huishoudens met een maximum inkomen als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
 - b.** categorie II: huishoudens met een maximum inkomen als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onder b van de Wet op de huurtoeslag;
 - c.** categorie III en hoger: huishoudens met een maximum inkomen als bedoeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv 2015).
- 3.** Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om 10% van de sociale huurwoningen vrij toe te wijzen. Hierbij moeten zij de voorrangsregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv 2015) in acht nemen.

Artikel 4. Toetsing inkomenscriterium doelgroep

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep is alleen van toepassing op het moment dat de woning wordt verhuurd.

Artikel 5. Instandhoudingstermijn

- 1.** Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
- 2.** Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 6. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 7. Intrekking verordening Geliberaliseerde Middenhuur Enschede 2019

- a. De verordening Geliberaliseerde Middenhuur Enschede 2019, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 30 september 2019, wordt gelijktijdig met de vaststelling van de Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021 ingetrokken.
- b. De regels voor de geliberaliseerde middenhuur in de ingetrokken verordening Geliberaliseerde Middenhuur Enschede 2021 zijn ongewijzigd overgenomen in de Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021.

Artikel 8. Inwerkingtreding, citeertitel en vindplaats.

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking in het gemeenteblad.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als "Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021".
3. Deze verordening is te vinden op de website www.officiëlebekendmakingen.nl.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 maart 2021;

De griffier, R.M. Jongedijk

de voorzitter, dr. G.O. van Veldhuizen

Toelichting

Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Wet ruimtelijke ordening stelt daarbij als voorwaarde dat voor sociale huur, middeldure huur en sociale koop in een doelgroepenverordening wordt vastgelegd wat de doelgroepen voor die categorieën is en hoe lang de woningen voor die doelgroepen tenminste in stand gehouden moeten worden. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft betrekking op zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande bouw. De Woonvisie vormt het inhoudelijke uitgangspunt voor deze verordening.

Om de doelgroepenverordening toe te kunnen passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en eventueel ook in het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze doelgroepenverordening zijn de sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen opgenomen. In de verordening worden de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen middeldure en sociale huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de middeldure en sociale huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit is de instandhoudingstermijn.

De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

De inhoud van a. tot en met d. en f. tot en met h. spreekt voor zich. Bij e. betekent het enkele gebruik van een woonruimte de huurprijs zonder servicekosten of voorschot nutsvoorzieningen. Omwille van de toepasbaarheid van deze verordening wordt onder g. het begrip 'middeldure huurwoning' gehanteerd voor het begrip 'geliberaliseerde woning voor middenhuur', zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

Dit artikel beschrijft de bandbreedte waarbinnen sociale en middeldure huurwoningen moeten blijven. Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en het bepalen van de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt € 720,- (prijspeil 2019). Daarmee sluit de grens aan bij de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, 1e lid, onderdelen d. en j. van het Besluit ruimtelijke ordening. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is bepaald op € 950,- voor appartementen, respectievelijk € 1150,- voor grondgebonden huurwoningen. Deze bovengrenzen zijn bepaald op basis van de Enschedese woningmarktsituatie.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De minimale huurgrens voor een middeldure huurwoning wordt geïndexeerd met een verhoging zoals bepaald in artikel 27, lid 1, van de Wet op de huurtoeslag. Deze indexering ligt vast in landelijke wetgeving en vindt plaats door de rijksoverheid. Deze indexering moet jaarlijks plaatsvinden. Indien deze stijgt dan gebeurt dat op basis van de consumentenprijsindex voor huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De indexeringsgrondslag voor de bovengrens is een gemeentelijke beleidskeuze. Gekozen is voor een koppeling aan de jaarmutatie van de consumentenprijsindex voor huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De op basis daarvan berekende bedragen worden naar boven afgerond op hele euro's.

De beschikbaarheid voor de doelgroep wordt geborgd door de bepalingen in het vijfde en zesde lid. De huurverhogingen die de verhuurder doorvoert, mogen er niet toe leiden dat de huurprijs tijdens de instandhoudingstermijn hoger wordt dan de maximale aanvangshuurprijs die in enig jaar geldt. Er is dus een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn. Deze verordening regelt echter niet de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging die de verhuurder aan de huurder oplegt.

In het vijfde lid is geregeld dat de jaarlijkse verhoging van de huurprijs van een middeldure huurwoning er niet toe mag leiden dat de huurprijs buiten de bandbreedte zoals genoemd in het eerste lid terecht komt. Er is daarmee altijd een plafond voor de te vragen huurprijs in de instandhoudingstermijn.

Voor sociale huurwoningen gelden landelijke regels voor huurverhogingen en dient de aanvangshuurprijs gedurende de instandhoudingstermijn steeds binnen de in de verordening bepaalde bandbreedte te blijven. Dit is vastgelegd in het zesde lid. Als gevolg van de wettelijk toegestane maximale huurverhoging kan de huur boven de maximale aanvangshuurprijs uitkomen maar dient bij een nieuwe verhuring weer binnen de bandbreedte gestart te worden.

Artikel 3 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroep voor nieuw te bouwen middeldure en sociale huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Gedurende een vastgelegde termijn (zie artikel 5) moet de woning voor deze doelgroep in stand gehouden worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen, die gelden voor de toewijzing van middeldure en sociale huurwoningen.

De inkomensgrens voor de doelgroep voor middeldure huurwoningen ligt op maximaal 2 keer de DAEB-norm. In 2019 is dit bedrag € 76.070,- (2 x € 38.035,-). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

De inkomensgrenzen voor de doelgroep voor sociale huurwoningen zijn bepaald op basis van de bedragen voor passend toewijzen in de Wet op de huurtoeslag en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv 2015). Deze bedragen worden jaarlijks aangepast overeenkomstig de inkomensgrenzen zoals genoemd in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv 2015).

Artikel 4 Toetsing inkomenscriterium doelgroep

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 5 Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor middeldure en sociale huurwoningen is bepaald op 15 jaar. Hiermee is beoogd een goede balans te vinden binnen de reële mogelijkheden voor (institutionele) beleggers en woningcorporaties op de Enschedese woningmarkt en de gemeentelijke wens van een lange betrokkenheid van (institutionele) beleggers en woningcorporaties.

De huurprijs van middeldure en sociale huurwoningen zal in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in artikel 2 van deze verordening. Indien woningen binnen de termijn van 15 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner dan wel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende de instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald concreet geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende verhuurder waarvoor de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt alleen in uitzonderlijke gevallen toegepast. Het is niet mogelijk om vooraf concreet te maken om welke gevallen en gevolgen het hierbij zou kunnen gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitpakken voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 7 Intrekking verordening Geliberaliseerde Middenhuur Enschede 2019

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 8 Inwerkingtreding, citeertitel en vindplaats

Dit artikel spreekt voor zich.

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: almanak.overheid.nl

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl

Woningtoewijzing zonder verordening

10 praktijkvoorbeelden



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Omslagfoto: leferink.nl.

EINDRAPPORT

Woningtoewijzing zonder verordening

10 praktijkvoorbeelden

Opdrachtgever

Ministerie van BZK/W&B

Auteurs

Sjoerd Zeelenberg, Eline van Kessel, Steven Kromhout

Rapportnummer

P31350

Uitgave

9 november 2015

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond en aanleiding	2
1.2	Onderzoeksvragen en -aanpak	2
1.3	Opbouw rapportage	3
2	Beeld op hoofdlijnen	4
2.1	10 gemeenten, 10 aanpakken	4
2.2	Sturen op inkomen	6
2.3	Woningtoewijzing en leefbaarheid	7
2.4	De komst van de Huisvestingswet 2014	9
2.5	De passendheidsnorm in de Woningwet	10
2.6	Samengevat	11
3	Woonruimteverdeling in Apeldoorn	12
4	Woonruimteverdeling in Assen	16
5	Woonruimteverdeling in Eindhoven	20
6	Woonruimteverdeling in Hengelo	25
7	Woonruimteverdeling in Lelystad	28
8	Woonruimteverdeling in Roosendaal	31
9	Woonruimteverdeling in Sittard-Geleen	34
10	Woonruimteverdeling in Súdwest-Fryslân	38
11	Woonruimteverdeling in Venlo	41
12	Woonruimteverdeling in Zwolle	45

1 Inleiding

De wijze waarop vrijkomende goedkope woonruimte wordt verdeeld, wordt in Nederland in lokaal of regionaal verband bepaald, in het samenspel tussen (samenwerkende) corporaties en gemeente(n). Gemeenten kunnen toewijzingsregels vastleggen in een Huisvestingsverordening, maar maken in de praktijk lang niet altijd gebruik van die mogelijkheid. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties/Wonen en Bouwen wil meer zicht krijgen op de wijze waarop corporaties vrijkomende woonruimte verdelen in gebieden waar geen formele gemeentelijke bemoeienis is met de woonruimteverdeling.

1.1 Achtergrond en aanleiding

De wereld van de woonruimteverdeling is anno 2015 volop in beweging. De Huisvestingswet 2014 bevat het nieuwe kader voor gemeentelijke inmenging in de woonruimteverdeling: dat kan alleen via de Huisvestingsverordening in gebieden waar schaarste is. De mogelijkheden om te sturen via een verordening zijn door de wetgever bewust beperkt; als gevolg hiervan hebben corporaties de facto meer ruimte om te sturen indien er geen gemeentelijke verordening is.

In de nieuwe Woningwet en het bijbehorende BTIV is een passendheidsnorm opgenomen¹ waar alle corporaties zich aan zullen moeten houden. Daarnaast werkt het ministerie aan een uitbreiding van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). De Wbmgp vormt het wettelijke kader dat sturen op leefbaarheid in de woningtoewijzing mogelijk maakt, door eisen te stellen aan het minimale inkomen van een huishouden. De uitbreiding van de Wbmgp die overwogen wordt heeft onder meer betrekking op het screenen van woningzoekenden op criminele antecedenten.

De afgelopen tijd heeft het ministerie signalen gekregen dat er ook op plekken waar geen gemeentelijk huisvestingsverordening is door de corporaties wordt 'geselecteerd aan de poort' – terwijl hiervoor het wettelijk kader ontbreekt.

De hiervoor geschetste ontwikkelingen maken dat het ministerie meer zicht wil krijgen op de wijze waarop, in gebieden waarin geen gemeentelijke bemoeienis is met de woonruimteverdeling, corporaties hun woningen toewijzen.

1.2 Onderzoeksvragen en -aanpak

In het onderzoek geven we antwoord op de volgende drie vragen.

1. **Welke toewijzingscriteria hanteren woningcorporaties bij de woningtoewijzing,** in de gebieden waar geen gemeentelijke bemoeienis is met de woonruimteverdeling.

¹ Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties 95% van de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een woning toewijzen onder de aftoppingsgrenzen.

ling? We gaan in het bijzonder op zoek naar toewijzingscriteria met betrekking tot inkomen.

2. In hoeverre maken corporaties in deze gebieden gebruik van toewijzingscriteria die te maken hebben met leefbaarheid?

We denken hierbij aan werkwijzes die te maken hebben met het screenen van kandidaten, maar ook aan voorbeelden van spreiding van bepaalde woningzoekenden.

3. Wat is het effect van de gewijzigde Huisvestingswet 2014 en de aanstaande Woningwet en BTIV op de toewijzingscriteria die corporaties hanteren?

We willen een beeld krijgen tot welke veranderingen beide wetten (zullen) leiden.

10 casussen

Het ministerie is vooral benieuwd naar het 'gedrag van woningcorporaties'. Daarom kijken we naar gebieden waar geen sprake is van gemeentelijke bemoeienis met de woonruimteverdeling; geen verordeningen dus. Die gebieden/gemeenten vinden we vooral in de wat meer ontspannen woningmarktgebieden.

In het onderzoek zijn 10 casussen geselecteerd in overleg met het ministerie. Deze casussen zijn verspreid over het land en divers van karakter. Waar mogelijk hebben we ons gericht op grotere gemeenten, omdat daar de leefbaarheidsproblematiek waarschijnlijk het grootst is. Per casus hebben we kort bureauonderzoek gedaan en een aantal telefonische interviews gehouden, met betrokken beleidsadviseurs van de corporatie(s) en gemeentelijke beleidsambtenaren. Het onderzoek vond plaats in de zomer van 2015.

1.3 Opbouw rapportage

Deze rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 vatten we de uitkomsten van het onderzoek samen en gaan we in op de drie onderzoeksvragen. In de hoofdstukken 3 tot en met 12 staan de praktijkbeschrijvingen centraal. De praktijk in de 10 gemeenten wordt, op alfabetische volgorde, beschreven volgens een vaste opzet. De inhoud van de praktijkhoofdstukken is voor een schriftelijke reactie voorgelegd aan de personen die we gesproken hebben.

2 Beeld op hoofdlijnen

Bij wijze van samenvatting geven we in dit hoofdstuk de uitkomsten van de gespreksronde en het bureauonderzoek weer. De hoofdstukken 3 tot en met 12 zijn gewijd aan de afzonderlijke 10 casussen. We verwijzen in dit hoofdstuk regelmatig naar de praktijkbeschrijvingen in die hoofdstukken.

2.1 10 gemeenten, 10 aanpakken

Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet 2014 regels vaststellen met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van schaarse goedkope woonruimte. Zij zijn hiertoe niet verplicht. Hoewel precieze aantallen ontbreken, weten we dat lang niet alle gemeenten van deze verordnungsbevoegdheid gebruikmaken. In gebieden waar de druk op de woningmarkt hoog is en regionaal wordt samengewerkt zijn doorgaans vaker (regionale) huisvestingsverordeningen te vinden dan in gebieden waar dat niet of minder het geval is.

In dit onderzoek zijn 10 gemeenten geselecteerd die niet of nauwelijks bemoeienis hebben met de woonruimteverdeling: gemeenten die geen Huisvestingsverordening hebben vastgesteld en geen afspraken met de corporaties hebben over toewijzingsregels. De kaart hiernaast geeft een overzicht van de gemeenten waarvan we de praktijk van de woonruimteverdeling in beeld hebben gebracht². In totaal hebben we met 20 corporaties contact gehad.



Verdeelsystemen in soorten en maten

De wijze waarop de woonruimteverdeling in die gemeenten is georganiseerd, hangt in belangrijke mate af van welke corporaties in die gemeente actief zijn. Grofweg zijn er drie varianten te zien.

²

In de afzonderlijke hoofdstukken staat met welke corporaties contact is geweest.

In de meeste onderzochte gemeenten worden de sociale huurwoningen verdeeld via **één gezamenlijk verdeelsysteem**. Samenwerkende corporaties creëren hiermee één plek waar woningzoekenden terecht kunnen, met één set spelregels. Vaak zijn dat regionale verdeelsystemen. Voorbeelden hiervan zijn Apeldoorn (Woonkeus-Stedendriehoek), Zwolle (De Woningzoeker) en Roosendaal (Klik voor Wonen).

In andere gemeenten is **één corporatie** actief³ die de woonruimte via een **eigen verdeelsysteem** aanbiedt. Dit is bijvoorbeeld het geval met Welbions in Hengelo en Centrada in Lelystad.

De derde variant die we tegenkomen zijn gemeenten waarin verschillende corporaties via **afzonderlijke verdeelsystemen** hun woning aanbieden. Zo zijn er in Eindhoven drie verdeelsystemen (van vier corporaties). In gemeenten als Venlo en in Súdwest-Fryslân maken lokale corporaties gebruik van hun eigen verdeelsysteem, terwijl de regionaal werkzame corporaties gebruikmaken van andere, regionale systemen.

Binnen deze variatie in systemen is het aanbodmodel met inschrijftijd onverminderd populair. Vaak wordt dat gecombineerd met loting en/of direct te huur. Bijna alle corporaties hebben een vorm van een urgentieregeling.

Een beperkt deel van het beschikbare aanbod wordt 'buiten het systeem om' verdeeld. Dit houdt in dat voor sommige kandidaten wordt bemiddeld; zij krijgen een woning aangeboden. Denk dan bijvoorbeeld aan mensen die uitstromen uit tijdelijke opvangvoorzieningen, verblijfsgevestigden, mensen die begeleiding nodig hebben en (soms) urgenten. De overweging om te bemiddelen is vaak dat maatwerk vereist is: zowel qua tijdigheid als qua soort woningen én de buurt of het complex (zie ook 2.3).

Rol van de gemeente: betrokken én op afstand

Voor al deze gemeenten geldt dat zij op afstand betrokken zijn bij de woonruimteverdeling. De woonruimteverdeling is in principe een zaak van de corporaties, zeker waar het de uitvoering betreft.

Dit wil niet zeggen dat er geen overleg over het onderwerp is. Geregeld ambtelijk en bestuurlijk overleg is usance, waarbij woonruimteverdeeltegegevens vaak worden gebruikt om ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen. Vaak komen in die overleggen ook beleidsmatige keuzes ter sprake.

Er zitten verschillen in de rol die gemeenten hebben bij de beleidskeuzes die corporaties maken ten aanzien van de woonruimteverdeling. Sommige gemeenten laten dit in het geheel aan de corporatie(s) over (maar zijn hier wel van op de hoogte): de gemeenten Assen, Venlo en Súdwest-Fryslân zijn hier voorbeelden van.

Gemeenten als Zwolle, Apeldoorn, Eindhoven en Hengelo blijken in de praktijk nauw betrokken bij de beleidsafwegingen van corporaties ten aanzien van de woningtoewijzing. Vragen die dan aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: gaan we woningen verloten of niet, moeten we (anders) aansturen? Voor de corporaties is het van belang te weten hoe de gemeente er op dat onderwerp in zit. Echter, uiteindelijk is het aan de corporaties om die beleidsmatige knopen door te hakken, zo valt te beluisteren. In de

³

Of heel erg dominant qua aandeel sociale huurwoningen.

gemeente Lelystad blijkt de praktijk net iets anders dan de hiervoor beschreven voorbeelden.

Vrijwel overal zijn op enige wijze afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen, de uitstroom uit tijdelijke opvangvoorzieningen of de huisvesting van verblijfsgerechtigden, maar ook over de wijze van samenwerking en de rolverdeling.

2.2 Sturen op inkomen

In gebieden waar geen Huisvestingsverordening van kracht is, zijn verhuurders in beginsel vrij om toewijzingsregels te stellen, mits deze niet discriminerend van aard zijn of mensen buitensluiten (binding). We hebben specifiek gekeken naar de vraag welke inkomenseisen worden gehanteerd. In paragraaf 2.5 wordt duidelijk hoe corporaties (denken te) gaan reageren op de passendheidsnorm die in de Woningwet is opgenomen.

De staatssteunbeschikking zet de toon

Het beeld uit 2013⁴ met betrekking tot het sturen op inkomen wordt in dit onderzoek bevestigd. De inkomensnorm die volgt uit de staatssteunbeschikking is in praktijk leidend geworden voor het sturen op inkomen.

Veel van de corporaties die we spraken, hanteren de bijbehorende inkomensgrens als maximumgrens: woningzoekenden met een inkomen hoger dan €34.911 (2015) komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Voor sommige groepen wordt een uitzondering gemaakt op deze regel, zoals (herstructurerings)urgente of mensen met een specifieke zorgbehoefte. Woningzoekenden met een hoger inkomen zijn in deze gemeenten aangewezen op de vrije sectorhuurwoningen, huurwoningen van particulieren of de koopmarkt.

Er zijn ook corporaties die er voor kiezen niet strikt te sturen, zonder dat de 90% 'in gevaar' komt. Bij die corporaties komen 'gewone' woningzoekenden⁵ met een hoger inkomen wel in aanmerking voor een (enkele) sociale huurwoning.

Sturen op aftoppingsgrenzen is zeldzaam

Anders dan de inkomensgrens van €34.911 wordt nauwelijks gestuurd op inkomen bij woningtoewijzing. Twee van de corporaties die we spraken hanteren wél striktere toewijzingsnormen. Bij woningcorporatie Trudo in Eindhoven is het aanbod onder de aftoppingsgrenzen bedoeld voor huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. ZOWonen in de Westelijke Mijnstreek sluit woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag uit van huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

⁴ *Sturen op inkomen, toewijzingsregels in de praktijk*, RIGO, februari 2014.

⁵ Bedoeld wordt woningzoekenden die niet onder een uitzonderingscategorie vallen.

Voorlichting als alternatief

De meeste corporaties geven aan wel werk te maken van voorlichting en advies ten aanzien van betaalbaarheid en woonlasten. Dat kan tijdens de intakegesprekken en via voorlichtingsmateriaal of (woonlasten)tools op internet.

2.3 Woningtoewijzing en leefbaarheid

Woningcorporaties dienen bij te dragen aan de leefbaarheid in wijken en complexen; het is onderdeel van hun 'opdracht'. In de tien onderzochte gemeenten blijken er drie verschillende manieren te zijn waarop de corporaties bij het toewijzen van hun woningen rekening houden met leefbaarheid.

2.3.1 Bemiddeling voor specifieke groepen

Voor een klein deel van het woningaanbod wordt door de corporaties bemiddeld. Dit gebeurt doorgaans bij mensen die hun plek in (tijdelijke) opvangvoorzieningen 'verruilen' voor zelfstandige woonruimte, bij de huisvesting van verblijfsgerechtigden en (sommige) urgent woningzoekenden, en soms bij woningzoekenden met een specifieke zorg- of begeleidingsvraag.

Een belangrijke reden om voor deze groep te bemiddelen, ligt in de leefbaarheid in buurten en complexen. Afname van het draagvlak voor de huisvesting van bijvoorbeeld verblijfsgerechtigden kan door middel van spreiding worden voorkomen.

Ook speelt mee dat de kans op succesvol 'duurzaam zelfstandig wonen' kan worden vergroot met de juiste woning op de juiste plek. Om een voorbeeld te geven: corporaties vinden het niet 'slim' om ex-verslaafden een woning aan te bieden in een complex of buurt waarvan wordt vermoed of bekend is dat er sprake is van drugsproblematiek.

Andersom willen corporaties voorkomen dat mensen die behandeld worden in verband met psychiatrische problematiek of een crimineel verleden hebben, maar wel aan een zelfstandige woning toe zijn, een woning krijgen in een complex waar sprake is van overlast of veiligheidsproblemen. Daar heeft niemand belang bij, zo is de overtuiging: de kandidaat niet, de zittende huurders niet, de corporatie niet en de gemeente niet.

Bovendien speelt tijdigheid bij deze groepen een belangrijke rol: zij moeten op het juiste moment de 'juiste woning' kunnen krijgen. In een aanbodmodel is dat niet te garanderen.

Het zijn dit soort maatwerkoverwegingen, waarbij leefbaarheid dus een belangrijke rol speelt, waarom corporaties er voor kiezen om – overigens vaak in overleg met gemeente of zorgpartijen – voor deze huishoudens te bemiddelen.

2.3.2 De aard van het intakegesprek

Corporaties maken gebruik van intakegesprekken op het moment dat kandidaat-huurders hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een beschikbare woning. Be-

halve voor de formaliteiten, worden deze gesprekken ook gebruikt om kennis te maken met de kandidaat-huurder.

Corporaties gaan hier verschillend mee om: sommige doen dit standaard, andere niet, weer andere corporaties voeren alleen intakegesprekken bij specifieke complexen of indien zij de kandidaat 'kennen'. Voorbeelden van die laatste zijn huurders die vanwege overlast of huurachterstanden 'gesignaleerd' staan bij de corporatie of bij collega-corporaties. De Eindhovense corporaties 'thuis en Woonbedrijf werken in dit verband bijvoorbeeld met een zogenaamde 'sanctie- en kansenlijst'. Welbions (in Hengelo) werkt met een zogenaamde 'buurtsignalering'.

Corporaties als Stadlander (o.a. Roosendaal), Actium Wonen (Assen) of Antares (Venlo) geven aan dat zij kandidaten in sommige gevallen attenderen op het feit dat ze hebben gereageerd op een woning in een straat of portiek waar in het verleden sprake is geweest van overlast. De corporatie licht daarbij toe wat er speelt. In een enkel geval wordt de kandidaat een alternatieve woning aangeboden. De ervaring is dat kandidaten er blij mee zijn als ze hier op worden gewezen.

De wijze waarop corporaties hier in de intakegesprekken mee om gaan is corporatiespecifiek. Vaak is het aan de verhuurmedewerker om contact te zoeken met woonconsulenten en soms ook collega-corporatie, het buurtteam, GGZ of een wijkagent. Dit is onderdeel van het eigen verhuurproces – en volgens velen een vanzelfsprekend onderdeel, dat hoort bij de verantwoordelijkheid als verhuurder.

2.3.3 Vormen van screening

In het onderzoek is een aantal voorbeelden de revue gepasseerd van corporaties die bij woningtoewijzing potentiële kandidaten 'screenen'. Met screenen bedoelen we dat de corporatie in bepaalde buurten of complexen contact op neemt met politie of andere partners over de achtergrond van een kandidaat-huurder. Mocht daar aanleiding toe zijn, dan kan de kandidaat de woning geweigerd worden met als doel de leefbaarheid in die buurt of dat complex te verbeteren (of tenminste niet verder te verslechteren). Voorbeelden van corporaties in dit onderzoek die dit doen, zijn de Zwolse corporaties (in Holtenbroek), Centrada (Lelystad), ZOWonen (Sittard-Geleen) of De Goede Woning (Apeldoorn).

De aanpak van deze corporaties komt in grote lijnen overeen. De screening wordt aangekondigd in de woningadvertenties. Vaak wordt gewerkt met een 'stoplichtmethode': de corporatie krijgt een advies van de politie (de wijkagent) over de kandidaat. De corporatie hoort in principe niet wat de achtergrond van dat advies is. Soms wordt een alternatieve woning aangeboden, maar dat is niet altijd het geval. We zijn geen voorbeelden tegengekomen waarin gebruik gemaakt wordt van gedragsaanwijzingen.

De screening is altijd onderdeel van een brede, gezamenlijke, aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid. De maatregel is in principe tijdelijk en wordt ingezet met medeweten en instemming van de gemeente.

De corporaties benadrukken dat het om kleine aantallen gaat en dat de werkwijze (en consequenties) doorgaans op instemming van de woningzoekenden kunnen rekenen. Ook hier wordt het belang van maatwerk genoemd. De corporatie gebruikt de info r-

matie uit de screening als één van de bronnen om zich een oordeel te vormen over de aanstaande huurder.

De Wbmgp als alternatief?

Aan de corporaties en gemeenten is gevraagd in waarom zij niet gebruikmaken van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp).

Uit de reacties valt op te maken dat de Wbmgp als een ‘zwaar en groot instrument wordt gezien’. Gebruikmaken van de wet zou gepaard gaan met een vergunningstelsel – in de praktijk een grote verandering met de bestaande werkwijze. Bovendien is hierin de verhouding zoek, zo valt te horen. Het gaat vaak om kleine gebieden waar de screening tijdelijk wordt ingezet. Tot slot blijkt er een soort van tevredenheid met de huidige werkwijze. Het screenen ligt bijna in het verlengde van werkzaamheden die verhuurmedewerkers doen in het kader van de verhuring. Corporaties en gemeenten lijken eigenlijk weinig aanleiding te zien om van het aangewezen wettelijke kader gebruik te maken.

2.3.4 Huren onder (positieve) voorwaarden

We zijn in het onderzoek één corporatie tegengekomen die probeert de leefbaarheid te verbeteren door van kandidaat-huurders een tegenprestatie te vragen. Trudo, in de gemeente Eindhoven, biedt woningen in Woensel-West aan onder voorwaarde van een tegenprestatie: de huurprijs wordt verlaagd als de huurder zich inzet voor leefbaarheidsprojecten in de buurt. Denk bijvoorbeeld aan het geven van taal- of computerlessen. Dit komt aan de orde in de kennismakingsgesprekken die Trudo voert met geïnteresseerden voor deze woningen.

2.4 De komst van de Huisvestingswet 2014

De onderzochte gemeenten hadden geen verordening met toewijzingsregels⁶ – ook niet voor de komst van de Huisvestingswet 2014.

Dat wil niet zeggen dat de komst van de Huisvestingswet 2014 geen effect heeft gehad. Alle gesproken gemeenten geven aan het beleid (her)overwogen te hebben. Er heerst echter over het algemeen tevredenheid over ‘hoe zaken nu geregeld zijn’ en over de samenwerking met de corporatie(s). Vanuit die optiek was er dus weinig reden voor gemeenten zich anders op te stellen.

In twee van de onderzochte gemeenten bleek wel sprake van een duidelijk beleidseffect als gevolg van de komst van wet. In Apeldoorn was een regionaal covenant tussen gemeenten en corporaties over de woonruimteverdeling. Dit is per 1 juli 2015 ontbonden. In plaats daarvan hebben de corporaties onderling afspraken gemaakt die qua inhoud nauwelijks afwijken van het eerdere covenant. In Eindhoven vervalt het covenant over de regionale urgentieregeling per 1 januari 2016 van rechtswege. In de regio wordt nu werk gemaakt van een regionale verordening met alleen een urgen-

⁶

Een enkele gemeente had wel een verordening met regels met betrekking tot wijzigingen in de voorraad, bijvoorbeeld in Hengelo of Eindhoven.

tieregeling; de gemeenten vinden het van belang dat die regeling blijft bestaan en dat de gemeenten invloed kunnen uitoefenen op de urgentiegronden. De uitvoering blijft in handen van de corporaties.

Waarom geen huisvestingsverordening?

In de gesprekken met de gemeenten worden drie argumenten genoemd waarom gemeenten niet van hun verordeningsbevoegdheid gebruikmaken. De belangrijkste is dat de **druk op de woningmarkt beperkt** is. De schaarste aan goedkope woonruimte valt mee en er is dus geen reden voor gemeenten om hier te interveniëren. Toewijzingsbeleid is dan simpelweg des corporaties. Het tweede argument is dat een vergunningstelsel veel **administratieve druk** met zich meebrengt, terwijl corporaties heel goed zelf toewijzingsbeleid kunnen maken. Hier hangt nauw mee samen dat er tevredenheid heerst over de samenwerking met de corporatie. Onderdeel van die samenwerking is beleidsmatige afstemming; de gemeente is dus op die manier betrokken bij de woonruimteverdeling en dat is 'voldoende'. Ten slotte wordt een vergunningstelsel als **weinig flexibel en rigide** getypeerd, terwijl flexibiliteit in de woningtoewijzing juist wordt gewaardeerd door corporatie en gemeente.

De gemeenten sluiten niet uit in de toekomst van hun verordeningsbevoegdheid gebruik te maken, al wordt daarbij opgemerkt dat dit de lokale verhoudingen behoorlijk zou veranderen. Zij noemen als aanleiding voor het maken van een verordening het mogelijk toenemen van de druk op de woningmarkt, onder andere door de groei van het aantal urgenten (waaronder, maar niet uitsluitend, vergunninghouders). Mocht het toewijzingsbeleid van de corporatie(s) radicaal veranderen en minder goed aansluiten bij gemeentelijk beleid of de relatie met de corporatie(s) verslechteren, dan zou dat ook een aanleiding kunnen zijn voor sommige gemeenten om een huisvestingsverordening in te voeren.

2.5 De passendheidsnorm in de Woningwet

In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties 95% van de nieuwe verhuuringen aan huurtoeslaggerechtigden een woning onder de aftoppingsgrenzen moet zijn⁷. De 20 corporaties met welke in het kader van dit onderzoek contact is geweest, waren in de zomer van 2015 druk doende zich beleidsmatig voor te bereiden op deze passendheidsnorm. De uiteindelijke beleidsmatige keuzes waren nog lang niet overal al gemaakt. Toch tekent zich wel een duidelijke lijn af⁸.

In de eerste plaats lijkt het er op dat alle corporaties een strikter toewijzingsbeleid gaan voeren met betrekking tot inkomen. Welke regels dat precies worden is vaak nog niet duidelijk, ook vanwege de regionale afstemming die hier soms over moet plaats-

⁷ De Minister heeft bovendien een beroep gedaan op de sector dat de slaagkans van lage inkomens niet verslechtert.

⁸ Overigens blijkt uit de gesprekken dat corporaties hun aandacht vooral richten op de passendheidsnorm; de vraag of en hoe zij gebruik gaan maken van de 'extra 10%-ruimte' die de Woningwet biedt, heeft een lagere prioriteit.

vinden. Er is variatie denkbaar. Bijvoorbeeld: is het aanbod onder de aftoppingsgrenzen *uitsluitend* of *met voorrang* beschikbaar voor de huurtoeslaggerechtigden? Of: moeten we de laagste inkomensgroep uitsluiten van het aanbod boven de aftoppingsgrenzen? Die keuzes zijn vaak nog niet gemaakt.

Bij veel van de corporaties die we gesproken hebben lijkt het bovendien onontkoombaar dat het huurprijsbeleid wordt aangepast om zo voldoende woningen voor de laagste inkomensgroepen beschikbaar te houden. Ook daarvoor geldt: het precieze hoe en wat is onderwerp van gesprek bij de corporaties (en gemeenten).

Op verschillende plekken worden zorgen geuit over de effecten van de passendheidsnorm. In de eerste plaats wordt gevreesd voor inkomenssegregatie binnen wijken en steden. In de tweede plaats is de verwachting dat de samenhang tussen prijs en kwaliteit minder sterk wordt.

2.6 Samengevat

In dit onderzoek is de toewijzingspraktijk van corporaties in gemeenten zonder huisvestingsverordening met toewijzingsregels onderzocht.

De corporaties in de betrokken gemeenten tonen veel gelijkenis als het gaat over de manier waarop zij vorm geven aan het sturen op inkomen. Vrijwel overal is de inkomensnorm die volgt uit de staatssteunbeschikking leidend geworden. Een enkele corporatie stuurde de afgelopen jaren op de aftoppingsgrenzen. De passendheidstoets gaat hier verandering in brengen. Alle corporaties verwachten strikter te gaan sturen. Hoe dat precies zal uitpakken is op het moment van schrijven (zomer 2015) nog niet overal bekend. Afhankelijk van de marktsituatie en het gevoerde huurprijsbeleid zullen corporaties ook hun streefhuren (moeten) aanpassen om de passendheidstoets te halen.

In de praktijkstudies zijn een aantal voorbeelden te zien van toewijzingspraktijken met betrekking tot leefbaarheid waarbij niet volgens het wettelijk kader wordt gewerkt. Dat gaat dan vooral om de vormen van screening zoals samengevat onder 2.3.3. Dit gebeurt doorgaans op een open en transparante manier; er wordt niet geheimzinnig over gedaan.

In de toewijzingspraktijk is een spanning te zien tussen wat je zou kunnen omschrijven als publieke en private verantwoordelijkheden van de woningcorporatie. De publieke verantwoordelijkheid houdt in dat iedereen een woning moet kunnen krijgen en gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden. In juridische termen is het weren van kandidaten door middel van screening een niet-gerechtvaardigd onderscheid, als daar het bestaande instrumentarium niet voor wordt gebruikt. Aan de andere heeft de corporatie een verantwoordelijkheid richting zittende huurders, namelijk het recht op ongestoord woongenot. En de corporatie heeft een eigen belang, namelijk het op lange termijn leefbaar en verhuurbaar houden van complexen. Vanuit deze overwegingen ligt het voor de hand dat de corporatie (enige) invloed wil kunnen uitoefenen op wie de nieuwe huurder wordt.

3 Woonruimteverdeling in Apeldoorn

De drie grootste corporaties in Apeldoorn zijn De Goede Woning, Woonmensen en Ons Huis⁹. De corporaties werken regionaal samen in de woonruimteverdeling. We beschrijven in dit hoofdstuk de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente Apeldoorn en De Goede Woning¹⁰.

3.1 Rol van de gemeente

Tot 1 juli 2015 was er een regionaal convenant waarin de gemeenten en de corporaties afspraken hadden vastgelegd over de woonruimteverdeling. Deze is komen te vervallen, als gevolg van de nieuwe Huisvestingswet. Gezamenlijk hebben de partijen ervoor gekozen om geen verordening te maken, maar in plaats daarvan een samenwerkingsovereenkomst tussen de corporaties te sluiten, met afspraken over de woonruimteverdeling. De gemeenten kijken hierbij wel mee. In de praktijk is de gemeente nog steeds betrokken bij de beleidsontwikkeling van de corporaties, onder andere door middel van periodiek ambtelijk en bestuurlijk overleg. Corporaties en gemeenten monitoren de woningmarktsituatie, bijvoorbeeld aan de hand van woonruimteverdeeldgegevens. Anders gezegd: inhoudelijk is er weinig veranderd.

In de lokale prestatieafspraken is de woonruimteverdeling dus geen onderwerp. Wel zijn er afspraken gemaakt over (voldoende en tijdige) huisvesting van bijzondere doelgroepen.

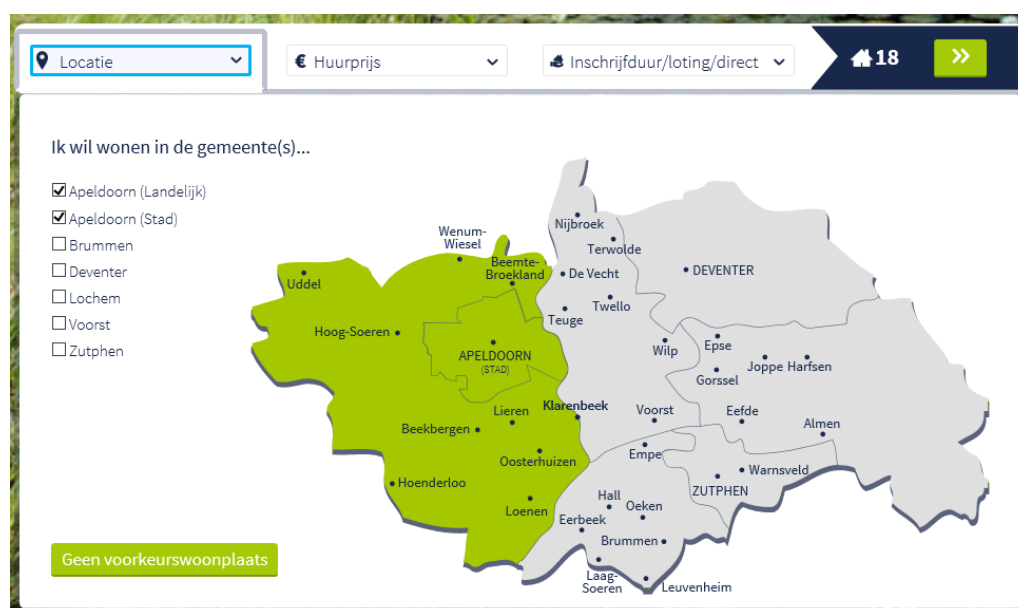
Huisvestingswet 2014

De komst van de Huisvestingswet 2014 heeft dus geleid tot de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen de corporaties. Doet in de toekomst de situatie zich voor dat de corporaties een beleidslijn kiezen die zich slecht verhoudt tot de gemeentelijke woonopgaven, dan zou de gemeente overwegen een huisvestingsverordening met toewijzingsregels op te stellen. Echter, gelet op de goede samenwerkingsrelatie wordt dit als onwaarschijnlijk gekwalificeerd.

⁹ Naast een aantal categorale woningcorporaties heeft ook Sprengeland Wonen nog zo'n 1.000 sociale huurwoningen in de gemeente Apeldoorn.

¹⁰ Het is binnen de onderzoeksperiode niet gelukt om een tweede corporatie te betrekken.

Figuur 3-1 De Stedendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen (screenshot van www.woonkeus-stedendriehoek.nl)



3.2 Verdeelsystemen en –beleid

In de Stedendriehoek Apeldoorn-Zutphen-Deventer werken tien corporaties, waaronder die uit Apeldoorn, samen bij de verdeling van vrijkomende woonruimte: het aanbodmodel Woonkeus Stedendriehoek. Het merendeel van de woningen wordt via Woonkeus verdeeld op basis van inschrijftijd. Rond de 10% wordt verloot. De corporaties kunnen door middel van leeftijdlabels en woningbezettingsnormen sturen in de toewijzing.

Er is een regionale urgentiecommissie en een commissie bijzondere bemiddeling. Urgenten reageren in principe zelf op het aanbod. De commissie bijzondere bemiddeling behandelt verzoeken van corporaties of gemeenten om in uitzonderlijke gevallen te bemiddelen. Dit valt onder de vrije ruimte van de corporaties en gaat om 5 à 10 huishoudens per jaar.

De corporaties bemiddelen ook bij de huisvesting van statushouders en bij mensen die uitstromen uit een opvang- of zorginstelling. Voor de corporaties en voor de cliënten is het van belang dat deze mensen gespreid worden en op de juiste plek terecht komen.

3.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

Er is in regionaal verband een afspraak gemaakt over de toepassing van de staatssteunbeschikking: woningzoekenden met een inkomen hoger dan €34.911 (2015) komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en zijn aangewezen op de vrije sector. Er wordt bij de woningtoewijzing verder niet gestuurd op inkomen. Over i-

gens probeert De Goede Woning wel werk te maken van de advisering; als (kandidaat) huurders dat willen, gaan ze in gesprek over wat zij kunnen besteden aan huur.

De corporaties in de Stedendriehoek zijn bezig met de beleidsvorming in reactie op de passendheidsnorm. Naar verwachting zal er strakker op inkomen worden gelet bij woningtoewijzing, maar hoe dat gaat gebeuren is op het moment van schrijven nog niet duidelijk. Om voldoende beschikbaarheid van het betaalbare aanbod te verzekeren, overwegen de corporaties afspraken te maken over het aftoppen van de huur van het aanbod.

3.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

De Goede Woning houdt in principe geen rekening met leefbaarheidsoverwegingen bij de woningtoewijzing: iedereen moet kunnen wonen en het is niet aan de corporatie om hierin te sturen, is het uitgangspunt.

De Goede Woning voert in principe geen intakegesprekken. In twee kwetsbare buurten wordt wél een persoonlijk intakegesprek gehouden voordat de woning definitief wordt toegewezen. Dat gesprek wordt in de woningadvertentie aangekondigd (zie figuur 3-2). Behalve de gebruikelijke administratieve handelingen (IB60, verhuurdersverklaring, woonhistorie e.d.) wordt in het gesprek ook gesproken over de buurt en gekeken in hoeverre de kandidaat daar past. Hoe er na afloop van dat gesprek wordt gehandeld is maatwerk; het komt voor dat er contact wordt gezocht met het wijkteam, de gemeentelijk buurtregisseur of de wijkagent. In het geval dat De Goede Woning besluit de aanbieding in te trekken krijgt de kandidaat een alternatief aangeboden. In de praktijk komt dit slechts enkele keren per jaar voor.

Figuur 3-2 Voorbeeld van een woningadvertentie Woonkeus Stedendriehoek op 17 september 2015 (arcering RIGO)



Oude Beekbergerweg 41
7331 HM, Apeldoorn (Apeldoorn Zuid)

Eengezinswoning
3 slaapkamers

Toewijzing op basis van: Loting
Reageren mogelijk t/m: 17 september 2015
Reacties tot nu toe: 95 reactie(s)

Kenmerken Omschrijving Ligging Afbeeldingen

Tussenwoning met drie slaapkamers gelegen in de Vogelbuurt. De woning is recent gemoderniseerd. Winkels en scholen zijn op loopafstand. **Toewijzing vindt plaats na een intakegesprek.**

Bent u actief aan het reageren op woningen? Vraag dan alvast uw inkomensverklaring IB60/IBRI op bij de Belastingdienst via 0800-0543. Het duurt namelijk enkele werkdagen voordat u deze in huis heeft. Dit formulier heeft de verhuurder nodig voor het toewijzen van een woning.

Tot slot hebben gemeente en corporaties afgesproken dat gemeente, corporaties en wijkteams afstemming zoeken bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zie ook

eerder). Omwille van de leefbaarheid én om de kans op duurzame terugkeer in de samenleving zo groot mogelijk te maken, wordt per kandidaat gekeken waar hij of zij het beste een woning kan krijgen.

3.5 Geïnterviewde personen

Mw. T. Paffen, teamleider wonen bij De Goede Woning, 15 juli 2015.

Dhr. W. Voortman, beleidsadviseur ruimtelijke leefomgeving bij de gemeente Apeldoorn, 26 augustus 2015.

Mw. M. Verdegaa, beleidsadviseur wonen bij Woonmensen, e-mailcontact juli 2015.

4 Woonruimteverdeling in Assen

In de gemeente Assen zijn meerdere woningcorporaties actief. Verreweg de meeste sociale huurwoningen zijn in bezit van Actium. Andere corporaties in de gemeente zijn Woonconcept, Omnia Wonen, Woonzorg, Mooiland en Woonservice. De corporaties hebben ieder hun eigen kanaal om vrijkomende woningen toe te wijzen.

We beschrijven in dit hoofdstuk de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente Assen, Actium en Woonconcept.

4.1 Rol van de gemeente

De woningmarkt in Assen wordt door de gemeente getypeerd als 'ontspannen'. De koopmarkt was de afgelopen jaren als gevolg van de crisis zeer ontspannen. De huurmarkt is momenteel nog redelijk evenwichtig, al neemt de druk toe. Tot nu toe was er geen aanleiding voor een gemeentelijke huisvestingsverordening met toewijzingsregels. Wel zijn er prestatieafspraken (2010-2020) tussen de gemeente, Actium en Woonconcept. Deze bevatten onder andere afspraken op hoofdlijnen over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

De gemeente is op de hoogte van de beleidsmatige keuzes die corporaties maken ten aanzien van woonruimteverdeling en wordt hierin gekend. In de praktijk maken de corporaties zelf hun beleidsmatige afwegingen.

De gemeente en Actium monitoren de woningmarktsituatie halfjaarlijks. Tot voor kort gebeurde dit elk kwartaal. Dat gebeurt ten aanzien van de sociale huursector aan de hand van marktgegevens van Actium. Daarnaast zijn de marktontwikkelingen onderwerp van gesprek in het regulier ambtelijk (en bestuurlijk) overleg.

Overigens heeft de gemeente in 2015 zelf een eerste tranche van 30 sociale huurwoningen gebouwd. Aanleiding was een verwacht tekort aan sociale huurwoningen op termijn, als gevolg van de verminderde nieuwbouwactiviteiten van de woningcorporaties. Beheer en toewijzing van de gemeentelijke woningen worden gedaan door Woonscan, een dochtermaatschappij van Woonconcept.

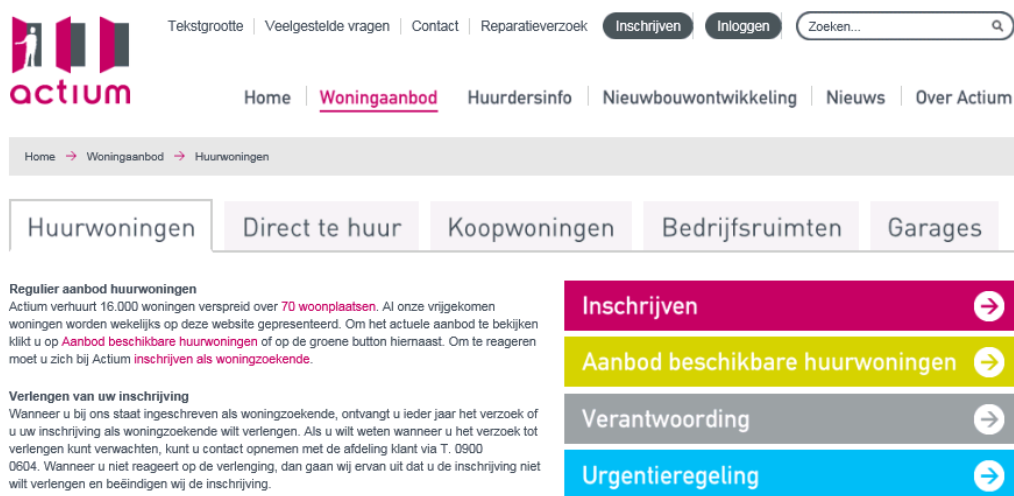
Huisvestingswet 2014

De komst van de Huisvestingswet 2014 heeft geleid tot ambtelijke en politieke discussie over de vraag wel of niet een Huisvestingsverordening in te voeren. Hier is voorlopig van afgezien, omdat er tot nu toe niet echt sprake was van aantoonbare schaarste aan goedkope woonruimte en omdat een verordening voor de samenwerking weinig meerwaarde zou hebben. Mocht uit het te actualiseren woonbeleid iets anders blijken, dan zou dit heroverwogen kunnen worden. Eventueel zou ook de uitvoering van de steeds groter wordende COA-taakstellingen aanleiding kunnen zijn voor het invoeren van een Huisvestingsverordening. De gemeente en de woningcorporaties hebben echter een goede relatie en geven er de voorkeur aan knelpunten in goed overleg op te lossen.

4.2 Verdeelsystemen en –beleid

Actium en Woonconcept hebben ieder hun eigen regionaal verdeelsysteem. Beide systemen hebben een aanbodmodel met inschrijf- of wachttijd als volgordecriterium. Er worden geen woningen verloot. Incidenteel worden sociale huurwoningen direct te huur aangeboden. Beide corporaties hebben een urgentieregeling. Voor deze groepen, en voor bijzondere doelgroepen (zoals uitstroom uit opvangvoorzieningen), wordt bemiddeld buiten het aanbodmodel om.

Figuur 4-1 Screenshot van het verdeelsysteem van Actium



4.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

Beide corporaties hanteren anno 2015 weinig toewijzingsregels met betrekking tot inkomen. Actium hanteert een inkomensgrens van €38.000 voor haar sociale huurwoningen. Bij Woonconcept ligt die grens op €43.000. Met die bovengrens halen beide corporaties in de praktijk de 90%-norm en bieden ze tegelijkertijd ruimte voor mensen een iets hoger inkomen dan €34.911.

Actium

Naar aanleiding van zorgen met betrekking tot betaalbaarheid van haar woningen voor huurders, heeft Actium onlangs haar streefhuurbeleid herzien. Uit het Drents Woonlastenonderzoek bleek dat een aanzienlijk deel van de huurtoeslaggerechtigden een verhoogd betaalbaarheidsrisico heeft. Als gevolg van het nieuwe streefhuurbeleid zal het aanbod boven de aftoppingsgrenzen aanzienlijk afnemen. Naast het minimaliseren van betaalbaarheidsrisico's, verwacht de corporatie hiermee in staat te zijn om aan de passendheidsnorm uit de Woningwet. Actium kiest ervoor om woningen passend toe te wijzen en dus niet inkomensafhankelijk af te toppen. Hiertoe is een fijnmazige huurinkomenstabel vastgesteld, waarin per doelgroep voor welke woning zij in aanmerking komt.

Woonconcept

Woonconcept onderzoekt¹¹ de mogelijke consequenties van de passendheidsnorm die in de Woningwet is opgenomen. Woonconcept verwacht in 2016 bij woningtoewijzing strakker te gaan sturen op inkomen. Hiervoor is een huurinkomenstabel in ontwikkeling. Welke maatregelen er nog meer genomen moeten worden om de slaagkans van de laagste inkomensgroep gelijk te houden is nog niet bekend.

4.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

Actium

De gemeente Assen kent een flink aantal zorginstellingen en tijdelijke opvanginstellingen. Het overgrote deel stroomt via de reguliere weg uit naar het woningbezit van Actium. Over een deel de uitstroom van GGZ-cliënten, woonachtig in deze voorzieningen, hebben Actium en de instellingen afspraken gemaakt. Zodoende kan een woning worden aangeboden waar de kans op het duurzaam voeren van een zelfstandige huishouding het grootst is – vaak gaat dit gepaard met begeleiding door de zorginstelling. Met een aantal andere zorginstellingen heeft Actium afspraken gemaakt over het maximaal aantal beschikbare woningen en de spreiding daarvan over het werkgebied. Op deze manier probeert de corporatie het draagvlak voor de huisvesting van deze groepen en de leefbaarheid in de buurten in stand te houden.

Incidenteel vindt in sommige buurten een vorm van ‘informele screening’ plaats. In wijken waar de leefbaarheidsproblematiek toeneemt, wordt soms door verhuurmedewerkers gepolst in het OGGZ netwerk (politie, sociale dienst, wijkteams) of het huisvesten van een kandidaat verstandig is. Indien er voorbehouden worden gemaakt, volgt een gesprek waarin de kandidaat wordt geadviseerd naar een andere woning te zoeken. De corporatie doet dit in het belang van zowel de kandidaat- als de zittende huurder(s). Het blijft echter bij een advies.

Woonconcept

Woonconcept heeft als uitgangspunt dat er geen rekening wordt gehouden met leefbaarheidsoverwegingen bij de toewijzing van vrijkomende woningen. In drie gevallen wordt hierop een uitzondering gemaakt¹².

In de eerste plaats bemiddelt de corporatie voor woningzoekenden die uitstromen uit opvangvoorzieningen (denk bijvoorbeeld aan verblijfsgerechtigden, dak- en thuislozen, maatschappelijke opvang). Voor de leefbaarheid en het draagvlak vindt de corporatie het van belang deze groepen te kunnen spreiden en is enig maatwerk gewenst.

In een paar (volks)buurten in en rond Hoogeveen worden kandidaten gescreend voordat een woning wordt aangeboden. De screening wordt in de woningadvertentie aan-

¹¹ Zomer 2015.

¹² De hier beschreven praktijk vindt niet plaats in Assen omdat het bezit van Woonconcept in Assen klein is.

gekondigd. De afspraken over screening zijn gemaakt tussen gemeente, politiek en corporaties. De wijkagenda bekijkt of de woningzoekende bekend is bij de politie in verband met overlast en adviseert de corporaties of de woningzoekende de woning aangeboden kan worden.

4.5 Geïnterviewde personen

Mw. R. Admiraal, adviseur strategie en beleid bij Actium , 21 juli 2015.

Mw. M. Peters, beleidsadviseur wonen bij Woonconcept, 1 september 2015.

Dhr. C. Harms, beleidsambtenaar wonen bij de gemeente Assen, 19 augustus 2015.

5 Woonruimteverdeling in Eindhoven

In Eindhoven zijn vier grote sociale verhuurders actief. Woonbedrijf, Trudo, 'thuis en Wooninc. De corporaties in Eindhoven maken voor het verhuren van vrijkomende woningen gebruik van eigen verdeelsystemen, waarbij Wooninc en Trudo samenwerken in Kansrijkhuizen.nl. De verdeelsystemen hebben ieder hun eigen spelregels en register van woningzoekenden. Daarmee wijkt de woonruimtebemiddeling in Eindhoven af van de praktijk in de meeste andere grote steden, waar de corporaties hun woningen veelal via een gezamenlijk systeem aanbieden, op lokaal of regionaal niveau. Het is de intentie van de corporatie om via één gezamenlijk portal al het woningaanbod inzichtelijk te maken.

We beschrijven in dit hoofdstuk de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, Trudo en 'thuis.

5.1 Rol van de gemeente

Sinds de jaren '60 is er in Eindhoven geen vergunningstelsel meer ten aanzien van woningtoewijzing. Wel maken gemeente en corporaties hier afspraken over. De meest recente afspraken over woonruimteverhuur met de Eindhovense corporaties staan in het 'beleidskader Woningtoewijzing' van de prestatieafspraken 2012. Keuzevrijheid voor woningzoekenden, een vangnet voor urgent woningzoekenden, een transparante werkwijze, toegankelijkheid en een jaarlijkse monitoring staan hierbij centraal. De jaarlijkse monitor wordt besproken in het bestuurlijk overleg Wonen tussen gemeente en corporatiebestuurders. Ook de Raad wordt hierover geïnformeerd¹³.

Onderdeel van de afspraken is dat de huidige werkwijze voor woningzoekenden bestaat uit twee delen:

1. De urgentieregeling voor huishoudens die op korte termijn huisvesting nodig hebben. Wanneer zij aan een aantal criteria en voorwaarden voldoen, komen zij in aanmerking voor een urgentiestatus en krijgen binnen zes maanden een woning toegewezen door de corporaties. De woningzoekende is wel gehouden deze woning te accepteren. Daarnaast worden huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, bijvoorbeeld statushouders, mensen die afhankelijk zijn van zorg, et cetera met voorrang aan een woning geholpen.
2. Het vrije (aanbod)model voor huishoudens die zelf willen kiezen. Mensen kunnen zelf een keuze maken uit het vrijkomende woningaanbod. Het toepassen van verschillende selectiemethoden en modellen kan een meerwaarde zijn en de keuzevrijheid van woningzoekenden vergroten

¹³

De huidige onafhankelijke Beroepscommissie Woonruimteverhuur (ingesteld door de gemeente), die als 'sluitsteen' dient van deze afspraken, vindt in deze prestatieafspraken haar juridische grondslag.

De essentie van deze tweedeling is dat de woningzoekende zelf kan bepalen wat het zwaarst weegt: beschikbaarheid op korte termijn of keuzevrijheid. De woningzoekende maakt de keuze en niet de corporatie.

In de regio Eindhoven is momenteel enkel een regionale partiële verordening van kracht met regels over de samenstelling en wijzigingen van de voorraad. Daarnaast is er in het Stedelijk Gebied Eindhoven eind 2013 een bestuurlijk convenant afgesloten waarin is vastgelegd dat wordt gestreefd naar een gezamenlijke urgentie- en voorrangregeling. Gemeenten werken hierin samen met een tiental corporaties. Tevens is in dit convenant bepaald dat maximaal 25% van de vrijkomende huurwoningen toegewezen mag worden aan urgentie en/of voorrangsgroepen.

Huisvestingswet 2014

De gemeente acht het inzetten van een vergunningstelsel niet proportioneel en gepast, omdat er geen sprake is van schaarste in combinatie met sterke verdringingseffecten

Per 1 januari 2016 zal er wel gebruik worden gemaakt van de Huisvestingswet om te komen tot één gezamenlijk urgentiesysteem in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Naast de drie wettelijk voorgeschreven groepen (statushouders, mantelzorger en –ontvanger en uitstroom blijf-van-mijn-lijfhuis) worden er voor het Stedelijk Gebied vier urgentie categorieën voorgesteld: maatschappelijk, volkshuisvestelijk, medisch en sociaal. De uitvoering zal gemandateerd worden aan de betrokken corporaties. Er komt één urgentiecommissie voor het Stedelijk Gebied.

5.2 Verdeelsystemen en –beleid

De drie corporatie verdelen hun woningen elk via een eigen verdeelsysteem. Ze hebben een gezamenlijk portal ontwikkeld (zie figuur 5-1) waar woningzoekenden informatie vinden over de verschillende mogelijkheden. De corporaties voeren gezamenlijk een regionale urgentieregeling uit.

‘thuis en Woonbedrijf hebben ieder hun eigen aanbodmodel met inschrijftijd als volgordecriterium. Beide corporaties hanteren bij voorkeur zo min mogelijk toewijzingsregels om de woningzoekenden zoveel mogelijk keuzeruimte te geven. Woningen in seniorencomplexen worden met voorrang aan huishouden van 55+ of 65+ toegewezen.

Trudo heeft, samen met Wooninc, een lotingmodel opgezet voor het verdelen van het aanbod: kansrijkhuren.nl. Mits kandidaten aan de toewijzingscriteria voldoen, maken zij allemaal evenveel kans op een aangeboden woning.

Voor urgenten, statushouders, mensen met een zorgindicatie of mensen die uitstromen uit opvangvoorzieningen bemiddelen de corporaties. De invulling daarvan is maatwerk. Hierover hebben alle corporaties onderling afspraken gemaakt. Ook woningen voor begeleid wonen worden buiten het systeem om bemiddeld, met hetzelfde argument: het belang van maatwerk.

Figuur 5-1 Screenshot van www.ikzoekeenwoningineindhoven.nl



ik zoek een WONING IN EINDHOVEN
bij één van de Eindhovense corporaties

> VAN WIE IS DIE WONING?	'THUIS >	gratis reageren op maximaal 3 advertenties tegelijkertijd toewijzing op inschrijfduur
IEDER EEN EIGEN AANBOD De Eindhovense corporaties hebben ieder een eigen aanbod huur- en koopwoningen. Schrijf in bij allemaal afzonderlijk: via internet, in hun kantoren of corporatiewinkels.	TRUDO >	inschrijven voor slimmer kopen, zonder inschrijving gratis reageren op actueel huuraanbod, toewijzing via loting
	VESTIA >	gratis reageren op maximaal 3 advertenties tegelijkertijd toewijzing op inschrijfduur
	WOONBEDRIJF >	gratis reageren op maximaal 3 advertenties tegelijkertijd toewijzing op inschrijfduur
	WOONINC. >	zonder inschrijving gratis reageren op actueel huuraanbod, ook ruim aanbod koop en nieuwbouw, toewijzing via loting
> HOME		
> DISCLAIMER		
> LINKS		
GEZAMENLIJKE AANPAK 'thuis, Trudo, Woonbedrijf en Wooninc. hanteren één systeem voor urgenties, klachtrecht en het sancties en kansenbeleid.	INKOMEN >	uw inkomen telt voortaan mee bij de toewijzing van een huurwoning!
	URGENTIE >	zoekt u met spoed een woning? Kijk hier voor informatie over de Eindhovense urgentieprocedure
	SANCTIES & KANSEN >	
	KLACHTEN? >	

TIP: VRAAG ALVAST UW IB60 AAN

5.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

De drie corporaties hanteren elk hun eigen beleid ten aanzien van het sturen op inkomen. De passendheidsnorm krijgt consequenties, maar welke dat zijn is momenteel onderwerp van studie.

Woonbedrijf

Woonbedrijf hanteert geen inkomenseisen bij de woningtoewijzing; de corporatie wil zo min mogelijk toewijzingsregels hebben. Ook zonder die sturing voldoet de corporatie aan de 90%-norm. Dit komt mede door het feit dat Woonbedrijf veel studentenwoningen toewijst. Woonbedrijf verwacht momenteel nog niet te voldoen aan de 95%-norm uit de Woningwet. Daarom zullen vanaf januari wel inkomenseisen gaan gelden. De corporatie verwacht niet het huurprijsbeleid fundamenteel te moeten herzien.

'thuis

'thuis hanteert de inkomensnorm als grens; mensen met een inkomen hoger dan €34.911 komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van 'thuis. Verder stuurt de corporatie niet op inkomen. De beleidsmatige aandacht gaat nu vooral uit naar het halen van de passendheidsnorm uit de Woningwet. Naar verwachting zal 'thuis een aangescherpte huurinkomensstapel gaan hanteren en zullen de streefhuren moeten worden herzien. Dit is momenteel onderwerp van studie.

Trudo

Trudo hanteert enkel de inkomensgrenzen die volgen uit de staatsteunregeling. Trudo topt het gros van de huren af op de aftoppingsgrenzen. Omdat al vrij strikt wordt toegewezen is het minder aannemelijk dat de passendheidsnorm hier veel in gaat veranderen; al wordt nog onderzocht in hoeverre de norm nu wordt gehaald.

5.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

Ook waar het gaat om rekening houden met leefbaarheidsoverwegingen bij woningtoewijzing zijn er verschillen tussen de drie corporaties die we gesproken hebben.

Woonbedrijf en 'thuis

Beide corporatie hanteren als uitgangspunt dat iedereen wordt gehuisvest en dat mensen zelf kiezen waar zij wonen. Woonbedrijf en 'thuis voeren standaard intakegesprekken met kandidaat-huurders. Dat gesprek is vooral bedoeld om de benodigde administratieve zaken in orde te maken en om een beter beeld van de nieuwe huurder te krijgen. In het intakegesprek is ook altijd aandacht voor de vraag of de kandidaat past bij de woning, bijvoorbeeld aan de hand van de persoonlijke situatie of het verleden als huurder. Het komt voor dat de uitkomst van dat gesprek is dat de kandidaat een andere woning zoekt of krijgt aangeboden.

Samen met de andere corporaties werken Woonbedrijf en 'thuis met de zogenaamde 'sanctie- en kansenlijst'. Plaatsing op de lijst geschiedt volgens een protocol. Op die lijst staan namen van huurders waarvan de corporaties weten dat zij in het verleden voor problemen hebben gezorgd, bijvoorbeeld overlast of huurachterstanden. Bij deze kandidaten wordt specifiek gekeken naar de begeleiding die nodig is, als voorwaarde voor een huurcontract. Dit gebeurt door een aparte kansencommissie

'thuis en Woonbedrijf bieden geen woningen aan onder voorwaarde van een tegenprestatie (in tegenstelling tot Trudo, zie hieronder).

Trudo

Trudo heeft veel bezit in Woensel-West, een wijk met behoorlijke leefbaarheidsproblematiek en fysieke en sociale opgaven. Voor de sociale huurwoningen in Woensel-West geldt de zogenaamde *inplaatsingsregeling*. Over deze regeling zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt tussen Trudo en de gemeente. De regeling is onderdeel van een veel bredere aanpak om in samenwerking de leefbaarheid in de wijk te verbeteren.

De inplaatsingsregeling houdt in dat geïnteresseerden niet op de woningen in Woensel-West kunnen reageren, maar eerst hun interesse kenbaar moeten maken en dan op een afzonderlijke wachtlijst worden geplaatst. Met deze kandidaten wordt een intakegesprek gevoerd (dat doet Trudo dus niet standaard) waarin kennis wordt gemaakt en de kandidaat wordt gevraagd zijn persoonlijke situatie en verleden toe te lichten. De kandidaten hoeven hiervoor geen verdere documenten te overleggen; er

wordt ook geen contact gezocht met de politie of andere partners in de wijk. Het is aan Trudo om te bepalen of de kandidaat voor een woning in Woensel-West in aanmerking komt.

In Woensel-West is het bovendien mogelijk om een woning te huren onder voorwaarde van een tegensprestatie. Door je in te zetten voor leefbaarheidsprojecten (minimaal 4 uur per week) wordt de huurprijs verlaagd. Ook dit komt aan de orde in het kennismakingsgesprek in het kader van de inplaatsingsregeling.

Tot slot hanteert Trudo een extra toewijzingscriterium voor woningen in Strijp S, specifiek een oud terrein van Philips dat momenteel wordt getransformeerd. Het terrein is volop in ontwikkeling en er worden diverse evenementen georganiseerd. Trudo verhuurt daar lofts. Om in aanmerking te komen moeten woningzoekende een motivatie schrijven waarom ze daar willen wonen. De reden dat Trudo voor deze aanpak kiest is om mensen bewust te maken dat het een gebied in ontwikkeling is en er veel gebeurt waardoor als gevolg van bouwwerkzaamheden of festivals geluidsoverlast kan zijn.

5.5 **Geïnterviewde personen**

Dhr. M. Van Dooremalen, senior adviseur vastgoed bij Trudo, 10 augustus 2015.

Dhr. P. Tholenaars, teamleider Wonen bij Woonbedrijf, 15 juli 2015.

M. A. van Deursen, adviseur strategie bij 'thuis, 27 augustus 2015.

Dhr. J. Berghuis, senior beleidsadviseur wonen, gemeente Eindhoven, 7 september 2015.

6 Woonruimteverdeling in Hengelo

In de gemeente Hengelo is één corporatie actief: Welbions. Medio 2015 is Welbions gefuseerd met het kleinere Woonbeheer Borne uit de naastgelegen gemeente. We beschrijven in dit hoofdstuk de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente Hengelo en Welbions in Hengelo.

6.1 Rol van de gemeente

De gemeente Hengelo is op afstand betrokken bij de woonruimteverdeling in de gemeente; er is geen Huisvestingsverordening met toewijzingsregels¹⁴. Wel is er geregeld beleidsmatig en projectmatig overleg, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Dat overleg wordt mede gevoerd aan de hand van woningmarktcijfers van Welbions. Hierover zijn afspraken vastgelegd en in ontwikkeling. De samenwerking tussen gemeente en corporatie op dit onderwerp wordt als goed omschreven; er is dan ook geen reden voor de gemeente om zich anders op te stellen. Bovendien biedt de Woningwet voldoende inhoudelijke aanknopingspunten om te zorgen dat het beleid van de corporatie in lijn is met de opgaven in de gemeente. Hoewel de gemeente nauw betrokken is en altijd is geweest bij beleidsmatige afwegingen oer de woonruimteverdeling, is dit uiteindelijk een verantwoordelijkheid van de corporatie.

Huisvestingswet 2014

De gemeente kiest voor deregulering waar mogelijk. Het vergunningstelsel dat komt kijken bij een Huisvestingsverordening zou bovendien (te) veel capaciteit vragen. Bovendien biedt de nieuwe samenwerking als gevolg van de veranderde Woningwet andere aanknopingspunten voor de gemeente om invloed te hebben op de wijze van woonruimteverdeling (bijvoorbeeld door dit scherp te benoemen in de volkshuisvestelijke agenda). Het ligt al met al niet in de lijn der verwachting dat de gemeente van haar verordnungsbevoegdheid gebruik zal gaan maken.

6.2 Verdeelsystemen en –beleid

Welbions verdeelt de vrijkomende woningen via Wooninfo Hengelo. Zo'n 80-90% van de sociale huurwoningen wordt verdeeld via het aanbodmodel op basis van inschrijftijd. Voor snelzoekers wordt een deel van het aanbod verloot. Via Wooninfo Hengelo worden ook de zelfstandige woningen van zorginstelling Twinta Wonen verdeeld.

Welbions hanteert een urgentieregeling waarbij de urgenten een zoekprofiel krijgen en zelf een woning kunnen zoeken. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden en mensen die uitstromen uit opvangvoorzieningen wordt door de corporatie bemiddeld.

¹⁴

De partiële regionale verordening betreft alleen wijzigingen aan de voorraad.

De manier waarop dit laatste wordt opgepakt is maatwerk; het hangt sterk samen met de zelfredzaamheid van de cliënt c.q. woningzoekende.

De corporatie hecht veel waarde aan zo veel mogelijk keuzevrijheid voor de woningzoekende. Zo min mogelijk toewijzingsregels dus, en veel achtergrondinformatie over de woning en de woonomgeving (zie onderstaande figuur).

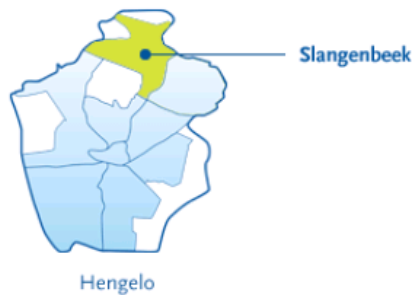
Figuur 6-1 Voorbeeld van de wijk- en buurtinformatie op Wooninfo Hengelo.

Slangenbeek

De eerste woningen in Slangenbeek verschenen aan het einde van de jaren tachtig van de vorige eeuw in de Roershoek. Halverwege de jaren negentig namen Vossenbelt Zuid en iets later Vossenbelt Noord het stokje over. De laatste jaren is in deze buurten nagenoeg geen woningbouw meer. Het nieuwbouwgebied heeft zich inmiddels verplaatst naar Het Broek. Daarnaast is ook nieuwbouw voorzien in Dalmeden en Schalmeden, ten noorden van de huidige bebouwing.

Een jonge wijk

In de wijk Slangenbeek staan veel eengezinswoningen, vaak vrijstaand of twee onder een kap. Slangenbeek is een zeer jonge wijk, met in totaal ruim 9.000 inwoners. In de hele wijk zijn minder dan 400 alleenwonende alleenstaanden. De rest wordt gevormd door samenwonende stellen of gezinnen.



Slangenbeek in cijfers

Inwoners	9.680
Aantal woningen	3.235
% Koopwoningen	80,8
% Sociale huurwoningen	13,1



6.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

In de afgelopen jaren heeft Welbions het sturen op inkomen waar mogelijk losgelaten om de keuzevrijheid zo veel mogelijk te vergroten. Als maximuminkomensgrens wordt €34.911 (2015) gehanteerd. De 10% of 20% ruimte boven dat inkomen (zoals geboden in de staatssteunregeling en Woningwet) worden door Welbions uitsluitend gebruikt voor de toewijzingen aan urgenten (denk bijvoorbeeld aan herhuisvesting).

Op de aftoppingsgrenzen of de huurtoeslagdoelgroep wordt al lange tijd niet actief gestuurd. De passendheidsnorm gaat hier waarschijnlijk wel verandering in brengen.

Hoe Welbions moet reageren om die norm te halen, is momenteel onderwerp van studie door de corporatie. In 2014 werd ongeveer driekwart van de woningen toegewezen aan de huurtoeslagdoelgroep, zowel onder als boven de aftoppingsgrenzen. Een huurinkomensstabel ligt dus wel in de lijn der verwachting; of daarnaast het huurprijsbeleid wordt aangepast is nog niet duidelijk.

6.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

Welbions hecht er veel waarde aan dat de woningzoekende zelf bepaalt waar hij of zij woont. Tegelijkertijd klinkt af en toe de roep om, in complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, hier rekening mee te houden bij de woningtoewijzing.

Bij grofweg 80% van de toewijzingen wordt met de kandidaat geen gesprek gevoerd en ziet de corporatie de huurders pas bij het ondertekenen van het huurcontract. Bij de andere 20% wordt een intakegesprek gevoerd. Dit gebeurt bij complexen waar de leefbaarheid onder druk staat (bijvoorbeeld doordat er relatief veel multiproblemgerezenen wonen of huurders met een (ex-)verslavings of GZ-achtergrond). In de gezamenlijke buurtsignaleringsfunctie nemen corporatie en gemeente periodiek de stand van de wijken/buurtten door. Uiteindelijk kiest Welbions hoe hier in de woningtoewijzing rekening mee te houden. Welbions voert ook intakegesprekken met kandidaten waarvan Welbions vanuit het verleden weet dat zij betrokken waren bij overlast of problemen. Tijdens deze gesprekken wordt de huishoudens gevraagd naar de persoonlijke situatie. Indien aan de orde krijgt de kandidaat een alternatieve woning aangeboden.

Hoe vaak kandidaten een alternatieve woning wordt aangeboden is onbekend. De werkwijze van Welbions is niet gebaseerd op formele afspraken, maar komt voort uit haar verantwoordelijkheid naar de zittende huurders en de buurt.

Huren onder voorwaarden (in de zin van een lage huur met een tegenprestatie ten faveure van de buurt(bewoners)) gebruikt Welbions niet. Wel worden soms aanvullende ontbindende voorwaarden in het huurcontract opgenomen, bijvoorbeeld in het geval van huurschuldproblematiek in het verleden of begeleiding door een zorginstelling.

Dit soort problematiek is volgens gemeente en corporatie meer gebaat bij maatwerk en een pragmatische aanpak, en zou zich slecht verhouden tot 'harde afspraken' of de bureaucratie van een vergunningstelsel.

6.5 Geïnterviewde personen

Mw. M. Zwijnenberg, beleidsadviseur wonen bij Welbions, 3 juli 2015.

Mw. S. Meijer, regisseur wonen & stedelijke vernieuwing bij de gemeente Hengelo, 3 juli 2015.

7 Woonruimteverdeling in Lelystad

In Lelystad is Centrada niet de enige corporatie – er zijn andere categorale instellingen actief – maar wel verreweg de grootste met zo’n 97% van het bezit aan sociale huurwoningen in de gemeente. Centrada heeft bijna 9.000 verhuureenheden in Lelystad. Centrada heeft een eigen verdeelsysteem. In dit hoofdstuk beschrijven we de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente Lelystad en Centrada.

7.1 Rol van de gemeente

De gemeente Lelystad heeft geen Huisvestingsverordening vastgesteld. Omdat de samenwerking met Centrada goed is, en er continu beleidsmatige afstemming plaatsvindt, wordt een verordening vooral gezien als onnodige regeldruk voor burgers en corporatie. Het is dus allerm minst zo dat de gemeente niet betrokken is bij de woonruimteverdeling. In het lokaal akkoord¹⁵ en bijbehorende jaarafspraken¹⁶ hebben gemeente en Centrada afspraken gemaakt, onder andere over de woonruimteverdeling. Die afspraken gaan onder meer over het gebruik van het lotingmodel, de invoering van een woningbezettingnorm, inkomensnormen, leefbaarheid, urgentieregels en de uitstroom uit opvangvoorzieningen.

Huisvestingswet 2014

De komst van de Huisvestingswet 2014 heeft bij de gemeente Lelystad niet geleid tot heroverweging van het huidige beleid en praktijk. Momenteel is een nieuwe woonvisie in ontwikkeling, op basis waarvan een nieuw lokaal akkoord zal worden gemaakt. Daar zal aan de orde komen in hoeverre de afspraken over de woonruimteverdeling gehandhaafd blijven. Mogelijk dat de gemeente dan alsnog kiest voor het opstellen van een verordening, maar dan moeten gemeente en corporatie het wel eens zijn over de meerwaarde. Momenteel heerst er lokaal (gemeente, corporatie en huurdersvereniging) tevredenheid over het transparante en eenvoudige toewijzingsbeleid.

7.2 Verdeelsystemen en –beleid

Centrada heeft een eigen verdeelsysteem. Het grootste deel van het aanbod wordt op basis van wachttijd verdeeld; 15% van het aanbod wordt verloot. Woningruil gebeurt buiten het systeem om. Bij de toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen (uitstroom uit opvangvoorzieningen) en bij het tweedekansbeleid krijgt men een urgentie en reageert vervolgens met voorrang binnen het systeem.

Een deel van het bezit is gelabeld, bijvoorbeeld woningen voor jongeren, senioren of mensen met een beperking. Daarnaast zijn er sinds kort nieuwe woningbezettingnormen om grote woningen aan grote huishoudens toe te kunnen wijzen.

¹⁵ Lokaal akkoord 2010-2013, december 2009.

¹⁶ Jaarafspraken 2015, getekend op 5 februari 2015.

Centrada heeft een urgentieregeling voor mensen in acute problemen. Urgenten zoeken in eerste instantie zelf naar woonruimte, soms aan de hand van een zoekprofiel. In het uiterste geval doet Centrada zelf een (eenmalig) aanbod.

7.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

Centrada hanteert een huurinkomenstabel die is afgeleid van de staatssteunregeling: woningzoekenden moeten een inkomen hebben onder de €34.911 (2015) om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Voor mensen met een hoger inkomen heeft Centrada huurwoningen in de vrije sector. Alleen voor woningzoekenden met een urgentieverklaring wordt een uitzondering gemaakt op deze inkomensnorm. In de praktijk wordt jaarlijks 1-2% van het aanbod aan mensen met een hoger inkomen toegewezen; de 90%-norm haalt Centrada ruim.

Centrada doet mee aan het programma *Passend toewijzen* van Platform31. De corporatie wijst al behoorlijk 'passend toe': 87% van de huurtoeslagdoelgroep vindt een woning onder de aftoppingsgrenzen. De verklaring die hiervoor wordt gegeven is dat het huurprijsbeleid van de corporatie is gericht op de aftoppingsgrenzen en dat de prijs-kwaliteitverhouding is losgelaten. Centrada houdt er rekening mee strikter te gaan sturen op inkomen, om zeker te weten dat de 95% wordt gehaald.

7.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

Centrada hanteert geen generieke regels met betrekking tot leefbaarheid bij woningtoewijzing. In één buurt, waar sprake is van een opeenstapeling van sociale problematiek, doet de corporatie inmiddels ruim een jaar wel iets extra's. Eén van die extra's is het voeren van welkomstgesprekken met nieuwe bewoners, dit wordt aangekondigd in de advertentie, zie figuur 7.1. In dit gesprek worden de nieuwe bewoners welkom geheten in de wijk, stelt de corporatie zich voor en wordt aangegeven wat de nieuwe bewoner van de corporatie kan verwachten. Daarnaast wordt ook kenbaar gemaakt wat de corporatie van de bewoner verwacht en zal hij/ zij worden gestimuleerd om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de wijk. Op verzoek van Centrada is een wijkagenda bij het welkomstgesprek aanwezig. Dit is niet om af te schrikken, maar om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn voor de nieuwe bewoners.

Op basis van het gesprek wordt ook bekeken in hoeverre het huishouden past in de buurt. Het doel is om een concentratie van 'probleemhuishoudens' te voorkomen.

De uitkomst van het welkomstgesprek zal niet zijn dat een kandidaat-huurder niet meer in aanmerking komt voor een woning. Wel kunnen er aanvullende afspraken worden gemaakt ten aanzien van woon- en of betalingsgedrag en aan de huurovereenkomst worden toegevoegd. Dit maakt het eenvoudiger om de huurder aan te spreken op zijn/ haar gedrag en indien nodig een rechtelijke procedure te starten.

In de praktijk gaat het om ongeveer 25 gesprekken per jaar.

Over het voeren van de welkomstgesprekken hebben gemeente en corporatie afspraken gemaakt¹⁷; het gesprek is onderdeel van een brede, gezamenlijke aanpak om de veiligheids- en sociale situatie te verbeteren.

Figuur 7-1 Woningadvertentie van Centrada, juli 2015 (arcering RIGO)

Jol 1908



Jol 1908

B. Schepenwijk West

Advertentie nummer: 150445_6008921

Uiterste reactiedatum: 06-07-2015

Huurprijs: € 620,53

Overzicht

Eigenschappen

Foto's en plattegrond

Kaart

Type woning

Eengezinswoning

Oppervlakte

107 m2

Kamers

4 (3 slaapkamer(s))

Beschikbaar per

1 augustus 2015

Huurprijs

Nettohuur € 618,23

Servicekosten € 2,30

Subsidie huur € 618,23

Omschrijving

Bezichtiging: 7-7-2015 's middags
 Voor woningzoekenden vanaf 18 jaar
 Vanaf 3 personen
 Huishoudinkomen is maximaal € 34.911 per jaar
 Huurtoeslag? Maak voor uw reactie een proefberekening op www.toeslagen.nl
 Voorkom teleurstellingen en lees voordat u reageert de spelregels!
Definitieve toewijzing na intakegesprek met Centrada en wijkagent

7.5 Geïnterviewde personen

Dhr. A. Van Schaik, stafadviseur strategie en beleid bij Centrada, 6 juli 2015.

Mw. I. Habets-Meinen, beleidsadviseur wonen bij de gemeente Lelystad, 2 september 2015.

8 Woonruimteverdeling in Roosendaal

In Roosendaal zijn twee grote corporaties actief: AlleeWonen en Stadlander¹⁸. AlleeWonen is behalve in Roosendaal ook in Breda actief. Stadlander is een regionaal werkzame corporatie in Zuidwest Brabant. In dit hoofdstuk beschrijven we de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente Roosendaal, AlleeWonen en Stadlander in Roosendaal.

8.1 Rol van de gemeente

De gemeente Roosendaal heeft geen Huisvestingsverordening vastgesteld. Er is niet sprake van een dermate hoge druk op de woningmarkt dat ingrijpen via een verordening nodig is, in de ogen van de gemeente. Een vergunningstelsel zou bovendien wel eens veel mankracht kunnen vragen en onnodig rigide werken. De samenwerking met de corporaties verloopt goed en over de woningmarktontwikkelingen en woonruimteverdeling vindt geregeld ambtelijk overleg plaats. In de prestatieafspraken zijn geen afspraken over de woonruimteverdeling opgenomen.

Huisvestingswet 2014

De komst van de Huisvestingswet 2014 heeft er bij de gemeente niet geleid tot heroverweging van het huidige beleid en praktijk. Momenteel wordt gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken. Daarin zal meer aandacht zijn voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, maar zeer waarschijnlijk niet voor de woonruimteverdeling.

8.2 Verdeelsystemen en –beleid

AlleeWonen en Stadlander verdelen hun woningen via verschillende (regionale) verdeelsystemen, respectievelijk Klik voor Wonen en Zuidwestwonen.nl, die behoorlijk op elkaar lijken.

Beide zijn regionale verdeelsystemen, die gebruikmaken van verschillende verdeelmodellen: aanbodmodel, optiemodel, lotingmodel en directe verhuur¹⁹. Die modellen worden allemaal voor sociale huurwoningen gebruikt, vanuit het idee dat woningzoekenden elk op hun eigen manier een woning (kunnen) zoeken. Bij de toewijzing van jongeren- en ouderenwoningen kan gebruik worden gemaakt van de respectievelijke leeftijdslabels.

Gemiddeld genomen wordt tussen de 10% en 20% van het aanbod bemiddeld. Dit wordt gebruikt voor de uitstroom uit voorzieningen of de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders. Beide systemen kennen hun eigen urgentieregelingen. In beide regelingen zoeken urgenten in principe zelf naar een passende woning.

¹⁸ Woningstichting Geertruidenberg heeft een beperkt aantal seniorenwoningen in Roosendaal.

¹⁹ Het belangrijkste verschil tussen de aanbodmodellen is dat in Zuidwestwonen de inschrijftijd is gemaximeerd op 3 jaar.

8.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

Beide corporaties hanteren de inkomensgrens van €34.911 (2015) als absolute grens. Daarbinnen wordt niet gestuurd op inkomen, bijvoorbeeld op de aftoppingsgrenzen. Slechts in uitzonderlijke gevallen (denk bijvoorbeeld aan urgenties) kunnen mensen met een hoger inkomen een sociale huurwoningen krijgen in Roosendaal. De corporaties doen dit omdat de druk op de voorraad al groot genoeg is in hun ogen.

AlleeWonen denkt binnen Klik voor Wonen na over een nieuwe huurinkomestabel om aan de passendheidsnorm te kunnen voldoen. Hoe die tabel er precies uit komt te zien is momenteel onderwerp van studie. De corporatie houdt er rekening mee ook de aanvangshuren te zullen matigen om de beschikbaarheid van woningen voor de laagste inkomensgroep op peil te houden. Voor Stadlander geldt in feite hetzelfde, met daarbij de aantekening dat de corporatie de optie overweegt om met huurkortingen te gaan werken.

Stadlander wijst op een mogelijk onwenselijk neveneffect van de passendheidsnorm; de corporatie vreest inkomenssegregatie.

8.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

Er wordt door de corporaties in principe geen rekening gehouden met leefbaarheids-overwegingen bij het toewijzen van woningen.

In enkele gevallen attendeert Stadlander kandidaten op het feit dat ze gereageerd hebben op een woning in een straat/portiek waar in het verleden sprake is geweest van overlast. De corporatie ligt daarbij toe wat er speelt. In een enkel geval wordt de kandidaat een alternatieve woning aangeboden. De ervaring is dat kandidaten er blij mee zijn als ze hier op worden gewezen.

Verder hebben de corporaties een convenant gesloten met zorgpartijen om mensen te huisvesten die weer terug de maatschappij in komen. Hierin staan afspraken over de woningbemiddeling: aantal woningen en situaties waarin mensen in aanmerking komen. Soms worden er aanvullende voorwaarden in het contract opgenomen, vaak gaat het om voorwaarden rondom de begeleiding, wat houdt de begeleiding in en hoe lang duurt het? Deze groepen worden, evenals statushouder, bewust gespreid over de stad, uit leefbaarheidsoverwegingen.

Met huren onder voorwaarde van een tegenprestatie hebben beide corporaties geen ervaring.

In het kader van de gemeentelijke woonagenda is een leefstijlonderzoek uitgevoerd in de gemeente. De insteek van de gemeente is dat er in de toekomst meer gekeken wordt naar wie er wonen in de wijk en wat hen beweegt om daar te wonen of eventueel te verhuizen naar een andere plek. Op deze manier wil de gemeente (samen met corporaties) het woningaanbod laten aansluiten op de mensen die in de wijken wonen. AlleeWonen gebruikt de leefstijlbenadering ook in het portefeuillemanagement. De corporatie probeert bovendien in haar streefhuren te zorgen voor differentiatie in de wijken; dit zou in het belang van de leefbaarheid moeten werken. Het is niet de verwachting dat dit ook tot sturing in de woningtoewijzing gaat leiden.

8.5 **Geïnterviewde personen**

Dhr. P. van Happen, adviseur markt en economie bij AlleeWonen, 14 september 2015.

Mw. E. Van Elzakker, teamleider klant en gebied bij Stadlander, 31 augustus 2015.

Mw. C. de Jong, beleidsambtenaar wonen bij de gemeente Roosendaal, 2 september 2015.

9 Woonruimteverdeling in Sittard-Geleen

In de gemeente Sittard-Geleen zijn meerdere corporaties werkzaam, waaronder ZO-Wonen, WonenLimburg, Woningbeheer Born-Grevenbicht, Woonpunt, Vitaal Wonen en Woningstichting Obbicht en Papenhoven. ZO Wonen is met zo'n 14.000 woningen veruit de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in zowel de regio alsook in de gemeente. ZO Wonen maakt gebruik van een eigen woonruimteverdeelsysteem. We beschrijven in dit hoofdstuk de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente, ZO Wonen en WonenLimburg.

9.1 Rol van de gemeente

In Sittard-Geleen is er geen verordening of een convenant waarin afspraken rondom de woonruimteverdeling zijn vastgelegd. Voor de regio Westelijke Mijnstreek, waar Sittard-Geleen samen met de gemeenten Stein, Beek en Schinnen deel van uit maakt, zijn gezamenlijk met de gemeenten en daar werkzame corporaties meerjarige prestatieafspraken opgesteld²⁰. In die afspraken zijn geen woonruimteverdeelregels opgenomen. Aanvullend daarop worden jaarlijks per gemeente en de afzonderlijke corporaties prestatieafspraken gemaakt.

Huisvestingswet 2014

In Sittard-Geleen is geen verordening en de verwachting is niet dat deze er op korte termijn zal komen. In de sociale huursector zijn voldoende woningen beschikbaar zo is de indruk van de gemeente en de corporatie(s). Er is geen sprake van een schaarse huurwoningenmarkt.

9.2 Verdeelsystemen en –beleid

WonenLimburg

WonenLimburg is werkzaam in drieëndertig gemeenten in de provincie Limburg. De corporatie maakt gebruik van het regionale woonruimteverdeelsysteem Thuis in Limburg. Binnen dit verdeelsysteem werken 9 corporaties in Limburg en Zuidoost Brabant samen. Thuis in Limburg bevat een combinatie van 4 verschillende modellen: een aanbodmodel met inschrijftijd, een lotingmodel, een optiemodel en een direct te huurmodel. Het aanbodmodel wordt het meeste gebruikt bij de verdeling van vrijkomende woningen. Voor een klein deel van het aanbod wordt bemiddeld buiten het systeem om; het gaat dan om toewijzingen aan bijzondere doelgroepen, waaronder

²⁰

Regionale prestatieafspraken 2014, Regiogemeenten Westelijke Mijnstreek, Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein. Corporaties: ZO Wonen, Woonpunt, WonenLimburg, Woningbeheer Born-Grevenbicht, Vitaal Wonen, Woningstichting Obbicht en Papenhoven, Woningstichting Spaubeek, Maaskant Wonen, Woningstichting Urmond.

ook verblijfsgechtigden. Daarnaast heeft de corporatie leeftijd labels (55+) voor enkele complexen.

ZOWonen

ZOWonen maakt gebruik van een eigen woonruimteverdeelsysteem. Dat is een aanbodmodel met inschrijftijd. De corporatie maakt gebruik van jongeren- en ouderenlabels. Ook kunnen grote woningen worden gereserveerd voor gezinnen. ZOWonen heeft een eigen urgentieregeling (medisch en sociaal); urgent woningzoekenden reageren zelf op het beschikbare aanbod.

Figuur 9-1 Woningadvertentie op van ZOWonen (www.wrv.zowonen.com)

Te huur: Kromstraat 42 K, SITTARD [Terug naar de lijst](#) << >>



<< Meer foto's >>

Reageren

Om te reageren moet u eerst inloggen. Om in te loggen moet u zich eerst inschrijven.

[Inloggen](#) [Inschrijven](#)

Woning gegevens:

Beschikbaar vanaf:	begin december 2015
Wijk:	Ophoven
Woningtype:	Appartement
Verdieping:	1
Aantal slaapkamers:	1
Oppervlakte woonkamer:	23.25m ²

Huurprijs

Netto huur:	€241.20
Stookkosten:	€0.00
Overige kosten:	€0.00
Servicekosten:	€113.82
Subsidie huur:	€264.20
Totale huur:	€355.02

Bijzonderheden:

Douche/Bad:	Douche
Lift:	Nee

Voorwaarden:
Deze woning is bestemd voor alleenstaanden jonger dan 23 jaar.
Het totale inkomen van uw huishouden is lager dan 34.911 euro.

[Extra informatie](#)

- > [Afbeeldingen](#)
- > [Kaart](#)
- > [Wijk informatie](#)

[Reageren](#)

woensdag 30 september 2015 - 23:59

9.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

WonenLimburg

WonenLimburg stuurt niet op inkomen bij de toewijzing van woningen, de corporatie hanteert dus ook geen inkomensgrenzen. De insteek van de corporatie is om niet meer te sturen dan nodig is. Zonder stikte sturing haalt de corporatie de 80/10 norm. Daarbij speelt mee dat relatief een groot gedeelte van het bezit van de corporatie betaalbaar is. De 10% ruimte gebruikt WonenLimburg voor de huisvesting van de hogere inkomens, specifiek de groep die niet kan kopen, maar op deze manier toch de mogelijkheid heeft om te huren.

De corporatie onderzoekt momenteel nog wat nodig is om aan de passendheidsnorm te voldoen. Waarschijnlijk zal WonenLimburg een tweehurenbeleid gaan voeren. Het tweehurenbeleid houdt in dat je voor woningen boven de aftoppingsgrenzen twee huurprijzen hanteert: de gewone huurprijs en een lagere huur voor mensen met recht op huurtoeslag. De toewijzing van woningen blijft grotendeels hetzelfde. Een woning wordt toegewezen op basis van wachttijd en een kandidaat-huurders kan op alle woningen reageren. In het geval dat niemand met recht op huurtoeslag reageert op een woning met een aanbiedhuur boven de aftoppingsgrens dan legt WonenLimburg het verschil bij en verlaagt de huurprijs tot net onder de aftoppingsgrens.

WonenLimburg kiest voor deze aanpak, omdat op deze manier de keuzevrijheid voor de woningzoekende zo groot mogelijk is. Daarnaast wordt op deze manier segregatie in de complexen beperkt.

ZOWonen

ZOWonen maakt bij de woningtoewijzing gebruik van een uitgebreide huurinkomenstabel. In principe geldt de grens van €34.911 als maximale inkomensgrens. Voor ouderen en urgenten kan hier een uitzondering op gemaakt worden (bijvoorbeeld tot €38.500 of zonder maximuminkomen). Huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag kunnen niet reageren op woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen. Dit doet de corporatie vanuit betaalbaarheidsoverwegingen.

ZOWonen doet mee aan het programma 'Passend toewijzen' van Platform31. Door de huurinkomenstabel wijst de corporatie al behoorlijk 'passend' toe. Mogelijk dat de uitzonderingregel voor senioren moet worden geschrapt om de norm te halen; de zorg van de corporatie is dat dit tot minder woningen voor die doelgroep leidt. De corporatie overweegt in hoeverre het huurprijsbeleid voor 2016 wordt aangepast om de slaagkansen van de doelgroepen niet te veel te laten verslechteren. Bovendien wil de corporatie gaan werken met een woonlastentool (die beschikbaar komt op de website) om huurders beter te kunnen informeren.

9.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

WonenLimburg

WonenLimburg stuurt in hun woningtoewijzing in principe niet op leefbaarheid. Bij hoge uitzondering worden woningen specifiek toegewezen. Dit betekent dat de woning wel wordt geadverteerd, maar er worden dan aan de toewijzing extra eisen gesteld. Hierbij kan gedacht worden aan binding met de wijk of het hebben van een dagbesteding. Het komt voor dat bij de specifieke toewijzing advies wordt ingewonnen bij welzijnsinstanties, de gemeente of de politie over een kandidaat. Omdat de specifieke toewijzing bij hoge uitzondering plaatsvindt, acht de corporatie het niet noodzakelijk om een werkwijze of regels op te stellen.

WonenLimburg heeft in de prestatieafspraken met de gemeente kwantitatieve afspraken opgenomen over de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de uitstroom uit voorzieningen. Voor deze huishoudens wordt bemiddeld; het belang van maatwerk en spreiding is groot.

Het is mogelijk dat WonenLimburg in de toekomst bij de woningtoewijzing gaat sturen met leefstijlen in plaats van leeftijdlabels. Ten tijde van dit onderzoek, verkent de corporatie de mogelijkheden hiervoor. Zo kan het zijn dat vrijkomende woningen vooraf een bepaalde leefstijl mee krijgen, denk aan de leefstijl 'rustig wonen'. Het is dan aan de woningzoekende om al dan niet voor een bepaalde leefstijl te kiezen.

ZOWonen

Er is één buurt in Sittard-Geleen waar de leefbaarheid dermate onder druk staat dat de corporatie een aantal 'inplaatsingscomplexen' heeft aangewezen. In die complexen wordt een woning niet zonder meer toegewezen aan een kandidaat, maar vindt er screening plaats. Kandidaten worden door politie en maatschappelijke instellingen op verzoek van de corporatie gescreend. Door middel van de zogenaamde 'stoplichtmethode' krijgt de corporatie een advies van die partijen. Bij 'rood' kunnen kandidaten worden geweigerd; de ervaring is dat kandidaten hier doorgaans begrip voor hebben.

De screening wordt niet aangekondigd in de woningadvertentie, maar woningzoekenden worden hierop gewezen op het moment dat zijn hoog op de lijst van kandidaten staan. De inschatting is dat jaarlijks enkele tientallen kandidaten op deze manier worden gescreend. Hoeveel mensen worden geweigerd, is niet bekend.

Deze inplaatsingsprocedure is tijdelijk en onderdeel van een veel bredere aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheidssituatie in de wijk. Gemeente, ZOWonen, politie en andere partners waren er van overtuigd dat er iets moest gebeuren in de wijk. Daarvoor is een brede gezamenlijke aanpak ontwikkeld waar de screening onderdeel van is.

9.5 Geïnterviewde personen

Mw. M. van den Bragt, senior beleidsadviseur wonen bij ZOWonen, 2 september 2015.

Mw. L. Van Stratum, beleidsmedewerker, WonenLimburg, 8 september 2015.

Dhr. R. Geurts, senior beleidsmedewerker Wonen bij de gemeente Sittard-Geleen, 17 september 2015.

10 Woonruimteverdeling in Súdwest-Fryslân

De gemeente Súdwest-Fryslân is qua oppervlakte een grote gemeente, met steden en dorpen als Sneek, Bolsward, Makkum, Hindeloopen, Stavoren, Woudsend en Heeg. In Súdwest-Fryslân zijn 4 corporaties actief. Elkien heeft het meeste bezit in de gemeente, gevolgd door Accolade. Woonfriesland en Wonen Zuidwest Friesland hebben beperkt bezit in de gemeente. We beschrijven in dit onderzoek de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente, Elkien en Wonen Zuidwest Friesland.

10.1 Rol van de gemeente

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft een beperkte rol bij de woonruimteverdeling. Beleidsontwikkeling en uitvoering zijn een zaak van de corporaties. Er is geregeld beleidsmatig en projectmatig overleg, onder andere over de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders.

In de gemeente Súdwest-Fryslân zijn geen buurten of wijken waar de leefbaarheid echt onder druk staat. De druk op de woningmarkt is vrij laag. Daarom is er voor de gemeente geen reden om hierin te interveniëren.

In de lokale prestatieafspraken zijn een aantal procesafspraken opgenomen over de woonruimteverdeling, bijvoorbeeld met betrekking tot monitoring en de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders.

Huisvestingswet 2014

De komst van de Huisvestingswet 2014 heeft niet tot veranderingen geleid voor de gemeente. De vergaande extramuralisering van de zorg, de woningwet en het toenemende aantal statushouders kan ertoe leiden dat de gemeente wel gebruik gaat maken van haar verordnungsbevoegdheid. Dit wordt momenteel onderzocht en mogelijk worden er andere oplossingen gevonden.

10.2 Verdeelsystemen en –beleid

De corporaties in Súdwest-Fryslân maken gebruik van hun eigen woonruimteverdeelsystemen.

Elkien

Elkien heeft samen met Accolade een groot regionaal aanbodmodel met inschrijftijd als volgordecriterium. Een deel van het aanbod wordt via direct te huur aangeboden. ‘Wonen waar je wilt’ was tot voor kort het credo, maar met de passendheidsnorm in de Woningwet lukt dat niet altijd meer (waarover later meer). Elkien hanteert dus bij voorkeur zo min mogelijk toewijzingsregels. Bij eengezinswoningen worden eisen gesteld aan de (minimale) omvang van het huishouden. Bij ouderenwoningen of wo-

ningen met voorzieningen kan een minimale leeftijd of zorgindicatie gevraagd worden.

Voor bijzondere doelgroepen kan een klein deel van de woningen worden bemiddeld, dat gebeurt in samenwerking met de zorgpartners. Elkien heeft een eigen urgentieregeling. Woningzoekenden met een urgentieverklaring krijgen een woning aangeboden door de corporatie.

Wonen Zuidwest Friesland

Wonen Zuidwest Friesland verdeelt haar woningen via een eigen aanbodmodel. Inschrijftijd is het volgordecriterium; trouwe huurders kunnen bouwen extra inschrijftijd op. Woningen kunnen worden gelabeld voor specifieke doelgroepen zoals jongeren of senioren. In principe biedt Wonen Zuidwest Friesland geen woningen aan buiten het systeem om; woningen voor statushouders uitgezonderd. Wonen Zuidwest Friesland heeft een eigen urgentieregeling.

10.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

Elkien

Elkien hanteert een maximale inkomensgrens van €43.786 (2015). Indien nodig wordt bij woningadvertenties de inkomensgrens van €34.911 (2015) opgenomen. Met de komst van de nieuwe Woningwet heeft Elkien het toewijzingsbeleid aangepast. Elkien heeft een portefeuille met relatief veel woningen onder de aftoppingsgrenzen. Woningen onder de aftoppingsgrenzen worden uitsluitend aangeboden aan huurtoeslaggerechtigden. De corporatie moet dus meer sturen dan ze eigenlijk zou willen; van 'wonen waar je wilt' naar 'wonen waar je kunt'. Elkien verwacht hiermee aan de passendheidsnorm te kunnen voldoen; dat zal de komende tijd blijken.

Wonen Zuidwest Friesland

Wonen Zuidwest Friesland stuurt niet bewust op inkomen, anders dan een maximale inkomensgrens van €43.786 (2015). In de praktijk wordt met die grens de 90%-norm gehaald. Vrijwel het volledige aanbod van de corporatie heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. De verwachting is dan ook dat de passendheidsnorm uit de Woningwet gehaald zal worden zonder dat extra sturing of aanpassing van het huurprijsbeleid nodig is. De vraag is wel hoe de corporatie om zal gaan met nieuwbouwwoningen. Deze hebben vaak een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen en zouden een (te) groot beslag kunnen leggen op de ruimte die de passendheidsnorm biedt.

10.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

De gemeente, Elkien en Wonen Zuidwest Friesland zien nauwelijks leefbaarheidsproblemen in de gemeente; er zijn geen buurten waar de leefbaarheid echt onder druk staat. Bij beide corporaties spelen leefbaarheidsoverwegingen dan ook geen rol bij het selecteren van kandidaten.

Beide corporaties voeren intakegesprekken met kandidaat-huurders. Tijdens dat gesprek wordt gekeken naar de wettelijke toetsingscriteria (inkomen etc.), de woongeschiedenis en de verhuurdersverklaring indien van toepassing.

Wanneer er twijfels zijn naar aanleiding van de voorgelegde documenten of naar aanleiding van het gedrag of gegevens die al over iemand bekend zijn (bijvoorbeeld in het kader van het tweedekansbeleid), kan een aanbieding worden ingetrokken. Dit gebeurt echter zelden; mocht dit aan de orde zijn dan zien de corporaties het als hun verantwoordelijkheid om (eventueel samen met het sociaal team) tot en passende huisvestingsoplossing te komen.

De corporaties kiezen er bewust voor om te bemiddelen voor urgenten, waaronder ook statushouders en mensen die uitstromen uit opvangvoorzieningen. Dit heeft enerzijds te maken met het tijdig willen aanbieden van passende woonruimte, en anderzijds met de wens deze woningzoekenden te kunnen spreiden.

10.5 Geïnterviewde personen

Mw. L. Laan, beleidsadviseur wonen bij de gemeente Súdwest-Fryslân, 15 september 2015.

Mw. A. Postma, strategisch beleidsadviseur en dhr H. Postma, senior medewerker klant en verhuur bij Elkie, 15 juli 2015.

Dhr. R. Wielinga, manager klant en markt bij Wonen Zuidwest Friesland, 2 september 2015.

11 Woonruimteverdeling in Venlo

Anno 2015 zijn er in Venlo vier woningcorporaties actief. Woonwenz is de corporatie met het meeste bezit in de gemeente. Naar verwachting fuseert het veel kleinere Urbanus dit jaar met Woonwenz. Antares bezit zo'n 5.500 woningen in Venlo en de gemeente Peel en Maas²¹ en wijst haar woningen via een eigen aanbodmodel toe. De vierde corporaties is WonenLimburg; het bezit van deze regionaal werkzame corporatie is in Venlo beperkt. We beschrijven in dit hoofdstuk de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente Venlo, Woonwenz en Antares.

11.1 Rol van de gemeente

De rol van de gemeente Venlo bij de verdeling van woonruimte is beperkt. Natuurlijk is er geregeld beleidsmatig en projectmatig overleg, maar de woonruimteverdeling is in de ogen van de gemeente vooral een zaak van de corporaties. De gemeente ziet geen reden te interveniëren in de woonruimteverdeling. De druk op de woningmarkt is beperkt al heeft de gemeente de indruk dat de druk op de sociale huursector wel toeneemt. In de goede, open, samenwerking tussen gemeente en corporaties zou een Huisvestingsverordening niet passend zijn. Een vergunningstelsel wordt gezien als omslachtig en rigide; het zou de speelruimte voor verhuurders onnodig belemmeren.

Er is een strategisch akkoord²² waarin onder andere afspraken op hoofdlijnen zijn gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Beleidsmatige afwegingen over de woonruimteverdeling zijn in de praktijk vooral een zaak van de corporaties.

Huisvestingswet 2014

De gemeente heeft bij de komst van de Huisvestingswet 2014 haar huidige rol heroverwogen, maar dit heeft niet een verandering geleid. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat op korte termijn van de wet gebruik gemaakt gaat worden. Een toenemende druk op de woningmarkt of een toename van de leefbaarheidsproblematiek zouden redenen kunnen zijn voor de gemeente om wel te gaan sturen. De Wbmgp wordt in dit verband wel als een 'zwaar middel' gezien.

11.2 Verdeelsystemen en –beleid

Woonwenz (en straks ook Urbanus) maakt voor de verdeling van vrijkomende woningen sinds eind 2014 gebruik van het regionaal verdeelsysteem Thuis in Limburg. Thuis in Limburg is het verdeelsysteem van 9 corporaties in Limburg en Zuidoost Brabant. Thuis in Limburg bevat een combinatie van modellen: een aanbodmodel met inschrijftijd, een lotingmodel, een optiemodel met inschrijftijd en een direct te huurmodel. Het laatste gebruikt Woonwenz vooral voor vrije sectorhuurwoningen en moeilijk

²¹ Naar verwachting fuseert Antares in 2016 met Woningstichting Kessel in Peel en Maas.

²² Strategisch akkoord 2012-2015, gemeente Venlo, Woonwenz, Urbanus en Antares.

verhuurbare sociale huurwoningen. Voor een klein deel van het aanbod wordt bemiddeld buiten het systeem om; het gaat dan om toewijzingen aan bijzondere doelgroepen en urgenten.

Figuur 11-1 Screenshot van Thuis in Limburg



Antares maakt gebruik van een eigen aanbodmodel met wachttijd als volgordecriterium. Door middel van leeftijd- en passendheidslabels worden appartementen en seniorenwoningen toegewezen aan de juiste doelgroep. Antares heeft een eigen urgentieregeling. Urgenten zoeken zelf naar een passende woning, met uitzondering van de verblijfsgerechtigden en de uitstroom uit opvangvoorzieningen. Voor deze groepen doet de corporatie een aanbod.

11.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

Woonwenz

Woonwenz hanteert een maximuminkomensgrens van €34.911. Alleen voor urgenten en bijzondere doelgroepen kan een uitzondering worden gemaakt op die grens. De corporaties die meedoen aan Thuis in Limburg kiezen voor transparantie en keuzevrijheid; zo min mogelijk toewijzingsregels dus. Woonwenz Daarbinnen wordt niet op inkomen gestuurd: transparantie en keuzevrijheid zijn belangrijke waarden. De 10% extra ruimte die de per 1 juli in de Woningwet geboden wordt om boven de €34.911

toe te wijzen wordt door Woonwenz vanaf 1 juli 2015 gebruikt (toto €38.000). De aandacht gaat vooraleerst uit naar het anticiperen op de passendheidsnorm. De corporaties onderzoekt momenteel wat nodig is om aan die norm te voldoen. Gelet op de marktsituatie is de verwachting dat een behoorlijk deel van aanbod onder de af-toppingsgrenzen geprijsd is. In regionaal verband wordt gesproken over het eventueel aanscherpen van toewijzingsregels met betrekking tot inkomen.

Antares

Huishoudens met een inkomen boven €34.911 (2015) komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van Antares. Enige uitzondering op die regel zijn mensen met een zorgbehoefte en (heel soms) urgent woningzoekenden. Verder wordt niet op inkomen gestuurd.

Antares studeert momenteel op de consequenties van de passendheidsnorm uit de Woningwet. Op moment van schrijven is nog onduidelijk in hoeverre die norm nu al wordt gehaald en welke inspanningen daar voor nodig zijn. Antares is bevreesd voor een aantal consequenties van de norm: 1) verhuurproblemen boven de aftoppingsgrenzen, 2) onvoldoende aanbod voor de huurtoeslaggroep, 3) de onwenselijke concentratie van lage inkomens.

11.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

Woonwenz

De leefbaarheid in buurten en complexen is voor Woonwenz een voortdurend punt van aandacht, vooral in het beheer. In de woningtoewijzing worden leeftijdslabels gebruikt om in ouderen- en jongerencomplexen de juiste bewoners te krijgen en houden. Dit gebeurt in het belang van de zittende huurders.

In de tijd voor Thuis in Limburg had Woonwenz een zogenaamd 'toewijzingsoverleg'. In buurten waar de leefbaarheid onder druk stond was en waar veel overlast was, werden reacties van 'niet passende' woningzoekenden geweigerd. Dit gebeurde aan de hand van eigen informatie, verhuurdersverklaringen en de woongeschiedenis. Momenteel is er minder behoefte om te sturen. Bovendien biedt Thuis in Limburg hier ook minder mogelijkheden voor.

Woonwenz ziet dat er sinds de start met Thuis in Limburg vaker wordt gereageerd door woningzoekenden van buiten Venlo; woningzoekenden die de Venlose situatie niet goed kennen. Als de reacties voldoen aan de toewijzingscriteria, kunnen kandidaten niet worden geweigerd. Wel wordt er standaard een intakegesprek gevoerd. Dat heeft met de komst van Thuis in Limburg aan belang gewonnen. Is de indruk dat de leefstijl niet aansluit, dan wordt dat gezegd in het intakegesprek en worden alternatieven gesuggereerd. Maar het blijft bij advies.

Voor urgenten en bijzondere doelgroepen wordt bemiddeld. Voor deze groepen zijn volgens Woonwenz en de gemeente maatwerk en spreiding nodig om het draagvlak voor de huisvesting van deze groepen niet te verliezen.

Antares

Antares gebruikt de labels en passendheidscriteria om de leefbaarheid in m.n. ouderencomplexen in stand te houden. De corporatie kijkt in principe niet naar leefstijl of cultuur bij woningtoewijzing; woningzoekenden moeten vrij zijn een woning te kiezen.

Op dit uitgangspunt wordt bij een klein aantal complexen een uitzondering gemaakt. Bij een aantal kwetsbare complexen wordt standaard een intakegesprek gehouden. Heeft de verhuurmakelaar de indruk dat de kandidaat niet past binnen de gemeenschap, dan krijgt de kandidaat een alternatieve woning aangeboden. Kwetsbare complexen of buurten kunnen ouderencomplexen zijn, maar bijvoorbeeld ook volksbuurten.

11.5 Geïnterviewde personen

Dhr. J. Burghouts, interim teamleider sales bij Woonwenz, 31 augustus 2015.

Dhr. H. van Rooij, manager beleid en bestuursondersteuning bij Woonwenz, e-mailcontact in augustus 2015.

Dhr. C. Janssen, ambtenaar wonen bij de gemeente Venlo, 25 augustus 2015.

Dhr. J. Kessels, manager wonen bij Antares, 7 september 2015.

12 Woonruimteverdeling in Zwolle

In de gemeente Zwolle zijn 3 grote corporaties actief: DeltaWonen, SWZ, en Openbaar Belang; de laatste twee hebben alleen in Zwolle bezit. De corporaties werken samen in een regionaal verdeelssysteem. In dit onderzoek beschrijven we de praktijk, ervaringen en overwegingen van de gemeente Zwolle, DeltaWonen, Openbaar Belang en SWZ.

12.1 Rol van de gemeente

Er is vanuit de gemeente geen beleid ten aanzien van de woonruimteverdeling vastgelegd in een verordening of een convenant. Voorheen waren er in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over het woonruimteverdeelbeleid; die zijn met de komst van de Huisvestingswet 2014 herzien. Wel zijn er nog steeds afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgenten.

De gemeente wordt tijdens het BO regelmatig 'bijgepraat' over de woonruimteverdeling en ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit gebeurt aan de hand van rapportages van de corporaties. De corporaties hebben, met medeweten en instemming van de gemeente, een convenant afgesloten over de wijze en uitvoering van de woonruimteverdeling.

De gemeente is dus nauw betrokken bij en goed op de hoogte van de woonruimteverdeling, maar heeft formeel geen rol.

Huisvestingswet 2014

De rol opvatting van de gemeente is niet veranderd door de nieuwe Huisvestingswet. Wel zijn de prestatieafspraken aangepast, zoals hierboven is omschreven. De samenwerking relatie tussen corporaties en gemeente is goed. Er wordt intensief samengewerkt en dat is formeel geborgd. Een verordening is dus niet nodig, zo is de overtuiging.

12.2 Verdeelsystemen en –beleid

Wie in Zwolle een sociale huurwoning zoekt kan terecht bij De Woningzoeker (zie figuur 12-1): het regionale verdeelsysteem van DeltaWonen, SWZ, Openbaar Belang, DeltaWonen Kampen en Beter Wonen IJsselmuiden. Corporaties hebben het verdeelbeleid in hoge mate op elkaar afgestemd. De Woningzoeker kent een Wensmodule (inschrijftijd) en een spoedmodule (loting). Voor die laatste moet je een jaar woonachtig zijn in één van de gemeenten.

Woningen kunnen worden gelabeld voor jongeren of ouderen, of voor gezinnen. Corporaties proberen dit zo gericht mogelijk te doen om het aantal toewijzingsregels te beperken.

Er is geen urgentieregeling. Woningzoekenden die acuut een woning nodig hebben, kunnen via de spoedmodule binnen afzienbare tijd een woning vinden (zo is de bedoeling). In uitzonderlijke gevallen kunnen zij een beroep doen op de hardheidsclausule.

Buiten het systeem (van de woningzoeker) om is er een bemiddelingsmodule voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld uitstroom Leger des Heils, RIBW), Wmo-woningen en statushouders.

Figuur 12-1 Screenshot van De Woningzoeker



12.3 Inkomensgrenzen en de passendheidsnorm

Voor sociale huurwoningen in De Woningzoeker geldt een maximale inkomensgrens van €34.911 (2015). Mensen met een hoger inkomen zijn aangewezen in de vrije sector of op de koopmarkt. In de intakegesprekken is de betaalbaarheid een terugkerend onderwerp; kandidaten worden vrijblijvend geadviseerd over de woonlasten.

De corporaties bereiden zich momenteel voor op de passendheidsnorm. Hoewel verreweg de meeste woningen aan huurtoeslagontvangers worden toegewezen zullen de corporaties nog wel moeten bijsturen op de norm te halen. Welke toewijzingsregels precies zullen worden ingevoerd is nog niet bekend. DeltaWonen en Openbaar Belang verwachten dat het huurprijsbeleid zal worden aangepast dit najaar.

12.4 Woningtoewijzing en leefbaarheid

Hoe de corporaties omgaan met leefbaarheidsoverwegingen bij de woningtoewijzing is in principe aan de corporatie zelf, omdat de problematiek per straat/buurt/complex verschilt.

Indien daar aanleiding toe is, voert de corporatie een persoonlijk gesprek. Die aanleiding kan bestaan uit de achtergrond van de persoon ('bekende van de corporaties), de verhuurdersverklaring of omdat het om bepaalde complexen gaat. Het kan voorkomen dat de verhuurmedewerker hiervoor ook contact zoekt met het wijkteam, de wijk-agent of de andere corporaties. Indien de corporatie het idee heeft dat het niet in het belang van de kandidaat is om in een bepaald complex te gaan wonen, wordt dat ter sprake gebracht. Veelal wordt dit gewaardeerd door de kandidaat en besluit deze uit zichzelf een alternatief te zoeken. Dit laatste gebeurt in overleg met de corporatie, zodat de kandidaat snel ergens anders onderdak vindt.

Bij de bemiddeling van statushouders, bijzondere doelgroepen en de uitstroom uit opvangvoorzieningen wordt wel gelet op de leefbaarheid. Spreiding van deze groepen is belangrijk voor het draagvlak. Bovendien is maatwerk nodig om mensen met een specifieke problematiek of begeleiding 'goed' terecht te laten komen. Er worden wel eens aanvullende voorwaarden bij het huurcontract opgenomen. Vooral bij bemiddeling/ uitstroom uit instellingen is dit het geval. Zo kan een huurcontract bijvoorbeeld eerst op naam van een instelling worden gezet alvorens dit gebeurt op naam van de huurder. Ook is het mogelijk om de verplichting van begeleiding op te nemen in het huurcontract.

De Zwolse corporaties hebben geen ervaring met huren onder voorwaarde van een tegenprestatie.

Aangescherpt toewijzingsbeleid in Holtenbroek 3

In een deel van de wijk Holtenbroek is de leefbaarheidssituatie dermate dat door de gemeente, politie, welzijnswerk en corporatie(s) een uitgebreid actieplan is opgezet. Onderdeel daarvan is een aangescherpt toewijzingsbeleid voor Holtenbroek 3. Sinds 2013 worden, voor een periode van 3 jaar, kandidaat-huurders gescreend. De corporaties krijgen van de politie een advies over het toewijzen aan een specifieke kandidaat. Op die manier worden ongewenste personen geweerd en worden woningzoekenden die een positieve impuls aan de buurt kunnen geven aangetrokken, zo is de gedachte. De screening wordt aangekondigd in de woningadvertentie. Corporaties zijn in samenspraak met gemeente en politie tot deze aangescherpte toewijzing overgegaan.

De insteek van de corporatie is dat de screening een tijdelijke maatregel is. Er moet namelijk op een gegeven moment een resultaat merkbaar zijn. Is dat niet het geval, dan moeten ze op zoek naar een ander middel.

12.5 Geïnterviewde personen

Mw. H. Van Assen, coördinator verhuur bij Openbaar Belang, 7 juli 2015.

M. G. Koelewijn, beleidsadviseur wonen bij de gemeente Zwolle, 15 juli 2015.

Dhr. L. Boers, teamleider verhuur bij DeltaWonen, 11 augustus 2015.

Dhr. H. Boeve, senior wijkconsulent bij SWZ, 25 augustus 2015.