Nr. 3 bijlage bij document Nr. 2 2019 01 31 mailcorrespondentie

Juridische advies: woningdelen en verhuurvergunning

Door: [redacted] **januari 2019**

BRV

[redacted]

Een ander probleem is het feit dat er vaak geen individuele kamercontracten aan de woningdelers wordt geboden maar een gemeenschappelijk huurcontract met een aangewezen hoofdhuurder waardoor de huurrechtelijke bescherming slechter is. Vaak staan niet alle huurders op het huurcontract en bovendien vallen de kamers daardoor niet meer in de sociale sector waardoor het recht ontbreekt om de huur op grond van het puntenstelsel door de huurcommissie te laten corrigeren. Voorbeeld: Een verhuurder verhuurt liever een woning in zijn geheel voor 2000 euro waardoor de woning in de geliberaliseerde sector valt dan dat hij vier individuele huurcontracten van 500 euro afsluit die afzonderlijk in de gereguleerde sector vallen. Daarom wordt overwogen

om het aanbieden van individuele contracten te verplichten voor het verkrijgen van een omzettingsvergunning.

[redacted]

BRV


BRV


BRV


BRV

BRV

[redacted]

5.1. Ieder huishouden een eigen huurcontract

Zoals onder 1.2. besproken verhuurt een verhuurder liever een woning in zijn geheel voor 2000 euro waardoor de woning in de geliberaliseerde sector valt dan dat hij vier individuele huurcontracten van 500 euro afsluit die afzonderlijk in de gereguleerde sector vallen. Dit om te voorkomen dat huurders op basis van het feit dat de woning in de gereguleerde sector valt, naar de huurcommissie stappen. Een probleem van het thans geldende puntensysteem is echter dat de WOZ-waarde niet meetelt in de puntentelling van kamers (in tegenstelling tot zelfstandige woonruimtes) en dat het puntensysteem erg verouderd is. Voorgaande betekent dat een kamer op een weiland in Drenthe even duur is als dezelfde kamer aan de Keizersgracht. Kamers zouden hiermee erg goedkoop worden en veel afwijken van de normale economische geldende prijzen. Dit is de reden dat veel huurders op dit moment ook niet naar de huurcommissie stappen wanneer zij vinden dat ze een redelijke prijs betalen. Wel vormt het een reden voor verhuurders, zo gaven zij aan tijdens de stadsdialoog, dat het invoeren van deze eis er toe zal leiden dat zij niet meer aan woningdelers zullen verhuren. Niet omdat zij zo zeer tegen individuele kamercontracten *an sich* zijn, maar omdat het huidige puntensysteem niet eerlijk is. Er zou in dat kader kunnen worden overwogen om het gesprek met BZK aan te gaan om te spreken over het doorvoeren van de WOZ-waarde in de puntentelling voor kamers, opdat een eerlijker systeem ontstaat waarbij een individueel contract voor huurder en verhuurder schappelijk is.

In het huurrecht staat contractsvrijheid in beginsel wel voorop. Wanneer we publiekrechtelijke beperking opleggen, namelijk de verplichte individuele contractvorm per huishouden, is hiervoor wel afdoende rechtvaardiging voor nodig. Nu het slechts een beperkte inperking betreft, het verhuren blijft immers nog steeds mogelijk, voorzie ik daar weinig problemen. Bovendien is de rechtvaardiging met de huidige krapte op de woningmarkt met de stijgende prijzen goed te verdedigen. Dit vergt echter wel aandacht bij het schrijven van de toelichting die als legitimatie dient voor de inperking van het eigendomsrecht.

Om te voorkomen dat de omzetter bij omzetting vier individuele tijdelijk huurcontracten overlegt van bijvoorbeeld twee jaar maar na het aflopen van deze contracten toch weer voor de geliberaliseerde contracten kiest, valt te overwegen om naast een omzettingsvergunning voor de verhuurder een huisvestingsvergunning te vragen aan de woningdeler. De bestaande Huisvestingswet geeft ons middelen om te sturen op de woonruimteverdeling en op de woonruimtevoorraad. Het is echter geen wet die bevoegdheden geeft om hoogte van de huur op zich zelf regelen in de huisvestingsverordening. Dat past niet binnen de doelstellingen van de Huisvestingswet. Dit betreft namelijk huurprijswetgeving, en dat is landelijk geregeld.

Door middel van de huisvestingsverordening kan het college kamers wel aanwijzen als schaarse woningen waardoor er voor de ingebruikneming een vergunning vereist is. Op grond van de huidige Huisvestingswet is het in gebruik geven en nemen zonder vergunning reeds verboden.

De Huisvestingswet 2014 kent twee verboden in artikel 8.

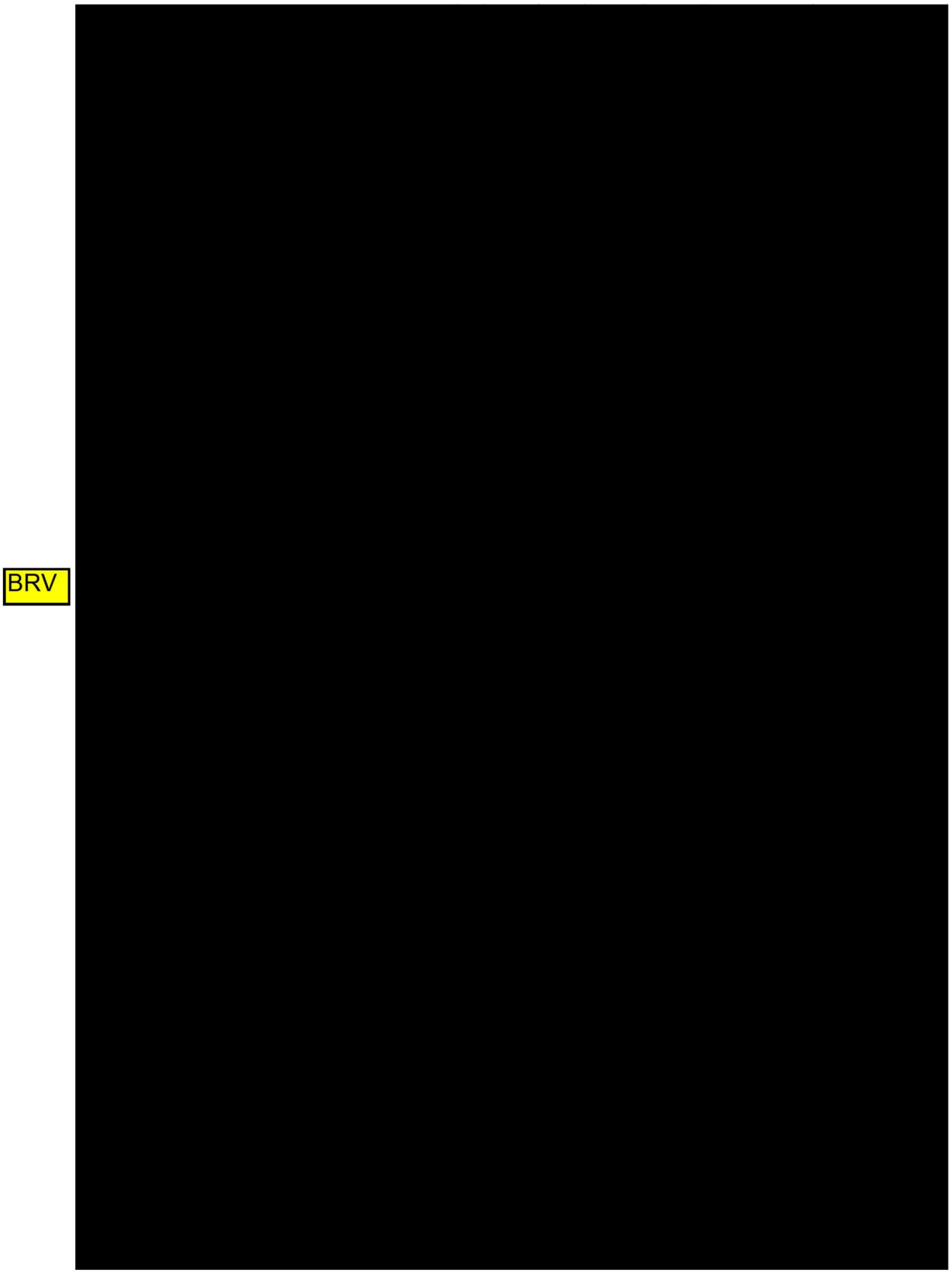
1. *Het is verboden een aangewezen woonruimte in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders.*
2. *Het is verboden een aangewezen woonruimte in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.*

Voor de huisvestingsvergunning kan dan het individuele kamercontract worden verplicht om te overleggen. Hiermee kan indirect worden gestuurd op de maximum verhuurprijs. Dit is ook de reden dat deze eis gebaseerd is op de Huisvestingswet. De Huisvestingswet geeft gemeenten instrumenten om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad, de verdeling ervan en de leefbaarheid. Met een individueel huurcontract wordt gewaarborgd dat de onzelfstandige woonruimte (de kamer) in de gereguleerde sector valt en dat huurders daardoor naar de Huurcommissie kunnen. Dit zorgt ervoor dat de kamers betaalbaar blijven en daarmee wordt dus gestuurd op de eerlijke verdeling van de woningvoorraad omdat woningdelers vaak lagere inkomens hebben. Dit past bij het doel van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woningvoorraad, dat een doelstelling is van de Huisvestingswet.

5.2. Iedereen op het contract en recht van coöptatie niet mogelijk

Het aanbieden van een individueel contract zorgt voor een eerlijke prijs van de onzelfstandige woonruimte en verbetert ook de rechtsbescherming van de huurder. Dat laatste is mooi meegenomen maar is geen zelfstandig doel van de Huisvestingswet. Het individuele huurcontract heeft zoals beschreven onder 5.1. het nadeel dat het thans geldende puntensysteem niet geheel eerlijk is. Daardoor kan ook worden gedacht aan de optie waarbij iedere huurder op het gemeenschappelijke huurcontract dient te staan. Hoewel dit beleidsmatig wenselijk is om de rechtsbescherming van huurders beter te waarborgen, valt dit niet onder de doelen van de Huisvestingswet. Het huurrecht en de daarbij behorende contractvormen zijn landelijk geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Een mondelinge huurovereenkomst is daarbij ook mogelijk. De eis dat iedere huurder schriftelijk op het huurcontract dient te staan kan op basis van de Huisvestingswet niet worden gesteld.




BRV