Nr. 1 2019 01 29 mailcorrespondentie

[redacted]

Van: wobwonen
Verzonden: maandag 21 oktober 2019 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Contractuele medehuur

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 29 januari 2019 10:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Contractuele medehuur

Hoi,

Ik doelde inderdaad meer op de uitdrukking '*de waarheid ligt in het midden*'. Het klopt zeker dat dat subjectief is ☺

Ik vind zelf dat we met de eis van een individueel contract waarborgen dat de kamers niet te duur worden in het sociale segment. Dat hoort bij het doel van de Huisvestingwet. Namelijk dat gemeenten moeten kunnen sturen op de samenstelling en verdeling van de woningvoorraad. Ik durf dat op zich dus wel aan, zij het dat ik het nu nog wat te prematuur vind omdat de puntentelling zo verouderd is.

Vriendelijk groet,

[redacted]
Wetgevingsjurist Wonen

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25, 1000 BX Amsterdam
[redacted]@amsterdam.nl
Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen
Maandag t/m vrijdag

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 januari 2019 11:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Contractuele medehuur

Ha [redacted]

Bedankt voor je antwoord. Dat zijn allemaal regels op landelijk niveau, maakt dat nog een verschil? Dat wij die regels eventueel niet lokaal kunnen stellen?

We hebben hier inderdaad over gesproken, maar wij zijn momenteel aan het bedenken welke keuze er gemaakt wordt.

Ik moet nog wel even refereren aan de tekst hieronder en dat is dat jouw waarheid in het midden ligt. Dat is daarmee natuurlijk niet automatisch de waarheid ;)

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 januari 2019 10:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Contractuele medehuur

Dag [redacted]

Deze uitspraak heeft er weinig mee te maken. In het algemeen geldt inderdaad het uitgangspunt van contractsvrijheid. Echter kan het wel zo zijn dat bij wet zwakkere contractpartijen zoals huurders, werknemers en consumenten beschermd worden. Denk bijvoorbeeld aan de regels die gelden voor tijdelijke arbeidscontracten aan werknemers. Je mag niet meer dan drie tijdelijke contracten verstrekken achter elkaar, daarna heb je recht op een vast contract. Dat is ook een inbreuk van de contractsvrijheid. Of de regel dat tijdelijke verhuur maar tot 2 jaar mag. Ook het minimumloon of het wettelijk aantal vakantiedagen zijn allemaal regels die de contractvrijheid beperken.

Ik dacht echter dat we in het overleg voor de kerst hadden besproken dat we deze eis lieten vervallen vanwege het verouderde puntentellingsysteem op basis waarvan kamers nog maar 200 of 300 euro waard zijn. Een kamer in het Paleis op de Dam is even duur als dezelfde kamer op een weiland in Twente volgens de telling. Verhuurders trekken massaal weg uit de woningdelenmarkt als we dit opnemen. Daarom dacht ik dat we het laten zouden vallen.

Wel gaf ik al een paar keer aan groot voorstander te zijn om dit onderdeel te laten worden van de lobby richting Den Haag. Net als bij zelfstandige woonruimten zou het goed zijn als een percentage van de WOZ-waarde wordt meegenomen in de puntentelling. Zij het dat wellicht voor een wat lager percentage moet worden gekozen dan thans bij zelfstandig het geval is (uit m'n hoofd 25%). Op die manier kunnen we naar een eerlijke puntentelling toe werken. Als we die hebben, kunnen we de eis van het individuele contract eisen.

Kamers worden nu vaak aangeboden voor €750, volgens de puntentelling zijn ze nu vaak maar €250. De waarheid ligt een beetje in het midden, een euro of 500. Het zou mooi zijn als het puntensysteem dat zou mogelijk maken.

Tijdens het overleg van rond de herfst dat [redacted] en ik met en bij BZK hadden, bleek dat ze zich niet eens bewust waren van dit verschil van de puntentelling tussen zelf- en onzelfstandig.

Vriendelijk groet,

[redacted]
Wetgevingsjurist Wonen

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25, 1000 BX Amsterdam
[redacted]@amsterdam.nl
Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen
Maandag t/m vrijdag

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 januari 2019 18:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Contractuele medehuur

Hoi [redacted]

Wij hadden vandaag een overleg met !WOON over de aankomende beleidswijzigingen voor het woningdelen. Ook een van hun 'huis' advocaten was hierbij aanwezig. Dat is dezelfde advocaat als waar ik je laatst een uitspraak van

doorstuurde (Bosboom Toussaintstraat, 3 huurders, geen omzettingsvergunning en bij wisseling van de 3e huurder werd een nieuwe huurder niet geaccepteerd waarmee het woningdelen werd opgeheven).

In ons overleg vanmiddag hadden we het over de wens van het college om iedereen een individueel huurcontract te geven. En daarmee ook de wens van verhuurders om dit niet te doen, of om desnoods één contract met alle namen als voorwaarde op te nemen. De advocaat gaf aan dat er een uitspraak is geweest waarbij is aangegeven dat de manier waarop privaatrechtelijk een contract wordt opgesteld niet iets is waar de gemeente zich mee kan bemoeien. Maar ik moet zeggen dat ik dat nu niet zo snel terug kan vinden in de uitspraak die hij ons heeft gestuurd. Misschien wil je vast meelezen, dan kijk ik er maandag weer even met een frisse blik naar.

Kunnen wij gemeente publiekrechtelijk opeisen of als voorwaarde opnemen welke contractvorm er privaatrechtelijk moet worden gehanteerd? Mede op basis van deze uitspraak? Of heeft deze uitspraak daar verder niet zo veel mee te maken?

Met vriendelijke groet,
[redacted]