



## Onderzoeksrapportage

# ‘Hoe tijdelijk is uw huurcontract?’

*Een onderzoek naar de mate van misleiding bij tijdelijke huurovereenkomsten*

*Uitgevoerd door:* Joyce Dieben  
*Opleiding:* Hogeschool van Amsterdam (HvA)  
Sociaal Juridische Dienstverlening  
Leerjaar 3  
*Kader:* Stage  
*Docent:* Sip Stulp  
*In opdracht van:* Wijksteunpunt Wonen Centrum / Huurteam Binnenstad  
*Opdrachtgever:* Guust Augustijn  
*Datum:* 30 juni 2011

# Inhoudsopgave

1. <u>Voorwoord</u>	3
2. <u>Inleiding</u>	4
2.1. Aanleiding	4
2.2. Doel van het onderzoek	4
2.3. Probleemstelling en deelvragen	4
2.3.1 Probleemstelling	4
2.3.2 Deelvragen	4
3. <u>Methode</u>	6
2.1 Dataverzamelmethode	6
2.2 Onderzoeksgroep	6
4. <u>Juridisch / Literatuuronderzoek</u>	7
4.1 Wettelijk geregelde tijdelijke verhuur	7
4.1.1 Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet	7
4.1.2 Short Stay	9
4.1.3 Naar zijn aard van korte duur	9
4.1.4 Tussenhuur	10
4.1.5 Campuscontracten	11
4.1.6 Anti-kraak / Gebruiksovereenkomst	12
4.1.7 Huisbewaring	13
4.2 Niet-wettelijk geregelde tijdelijke verhuur	14
4.2.1 Oneigenlijk gebruik van de termen ‘tijdelijk’ en ‘naar zijn aard van korte duur	14
4.2.2 Tijdelijke verhuur zonder van toepassing zijnde tijdelijke verhuurvergunning	15
4.2.3 Oneigenlijk gebruik van de term ‘Tussenhuur’	15
4.2.4 Gebruiksovereenkomsten waar wel huur wordt gevraagd	15
4.2.5 Jongerencontract	15
5. <u>Praktijk / Kwantitatief onderzoek</u>	17
5.1 Tijdelijke verhuur	17
5.2 Wettelijk geregelde tijdelijke verhuur	18
5.3 Vormen van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur	19
5.4 Tijdelijke verhuur corporaties/particuliere verhuurders	21
5.5 Geliberaliseerde/niet-geliberaliseerde huurprijs	22
5.6 Nationaliteit huurder	24
5.7 Woning- en kamerbemiddelingsbureaus	24
5.8 Gestoffeerd/gemeubileerd	25
5.9 Vrije sector op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS)	26
6. <u>Conclusies en aanbevelingen</u>	27
6.1 Conclusies	27
6.1.1 Juridisch / Literatuuronderzoek	27
6.1.2 Praktijk / Kwantitatief onderzoek	27
6.2 Aanbevelingen	29
7. <u>Literatuurlijst</u>	31

## 1. Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport dat ik in het kader van mijn stage bij het Huurteam van het Wijksteunpunt Wonen Centrum heb opgesteld. Ik heb stage gelopen bij het Wijksteunpunt Wonen in de periode september 2010 tot en met juni 2011. Gedurende deze periode heb ik onderzoek gedaan naar tijdelijke verhuur in de Binnenstad van Amsterdam.

In principe is er geen bezwaar tegen tijdelijke verhuur, mits dit op legale wijze gebeurt. Het probleem is echter dat (particuliere) verhuurders op grote schaal overeenkomsten voor onbepaalde tijd als tijdelijke huurcontracten voordoen. Huurders zijn hier niet van op de hoogte en hun huurbeschermingsrecht wordt op deze manier aangetast.

De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek ligt in het feit dat het voorgaande geen uitzondering is, maar bijna regel. Door de gehele binnenstad van Amsterdam komt het Huurteam huurders tegen die tijdelijke huurcontracten hebben, die juridisch gezien helemaal niet tijdelijk zijn. Dit probleem is al een tijd duidelijk bij het Huurteam, maar er bestaat nog geen duidelijk overzicht en onderzoek met betrekking tot dit onderwerp.

Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een praktijkonderzoek. In het literatuuronderzoek heb ik uitgezocht welke vormen van tijdelijke verhuur er zijn en welke regels daarvoor gelden. Hierbij ben ik dieper ingegaan op de legale vormen van tijdelijke verhuur en geef ik aan op welke wijze illegale tijdelijke verhuur voorkomt.

Het tweede deel van mijn onderzoek geeft inzicht in de mate waarin tijdelijke verhuur feitelijk voorkomt in het centrum van Amsterdam. Ik heb alle huisbezoeken die het Huurteam Oude Binnenstad vanaf begin juni 2010 tot eind mei 2011 heeft gedaan in kaart gebracht. Dit waren in totaal 165 huisbezoeken. Op deze manier heb ik inzichtelijk gemaakt in welke gevallen er sprake was van verhuur op basis van een tijdelijk huurcontract. Vervolgens heb ik gekeken in welke gevallen er ook daadwerkelijk sprake was van legale tijdelijke verhuur, of dat de verhuurder het contract slechts tijdelijk noemde zonder enige grondslag. Hierbij neem ik het verschil tussen *particuliere verhuurders*<sup>1</sup> en *woningbouwcorporaties*<sup>2</sup> in ogenschouw en neem ik de aspecten bemiddelingsbureau, nationaliteit van de huurder, vrije sector woningen, geliberaliseerde huurprijs en gestoffeerd/gemeubileerd mee in mijn onderzoek.

Joyce Dieben

30 juni 2011

---

<sup>1</sup> *Particuliere verhuurders* kunnen natuurlijke personen of rechtspersonen zijn en hebben veelal geen sociale doelstelling. Zij voeren hun eigen toewijzingsbeleid. Voor veel woningen die door particulieren verhuurd worden, is echter wel een huisvestingsvergunning nodig (deze woningen vallen dus onder de noemer sociale woningen).

<sup>2</sup> *Woningbouwcorporaties* zijn verenigingen en stichtingen die zich uitsluitend bezighouden met volkshuisvesting. Oorspronkelijk hielden de woningbouwcorporaties zich alleen bezig met het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Tegenwoordig houden de woningbouwcorporaties zich ook bezig met het bouwen van koopwoningen, stimuleren van eigen woningbezit (door huurwoningen aan de huurders te verkopen) en verhuur van geliberaliseerde woonruimte.

## 2. Inleiding

### 2.1 Aanleiding

Tijdens mijn stage bij het Wijksteunpunt Wonen Centrum viel het mij op dat er in de meeste huurcontracten sprake is van tijdelijke verhuur. Uitzonderingen daargelaten was er vrijwel nooit feitelijk sprake van tijdelijke verhuur. Verhuurders lijken deze term in hun huurcontracten op te nemen om maar niet aan huurders vast te zitten.

De coördinator van het Wijksteunpunt Wonen Centrum, de heer G. Augustijn, bracht de mogelijkheid om tijdelijke verhuur te onderzoeken onder mijn aandacht. Ik was gelijk erg enthousiast, omdat ik daar in mijn dagelijkse praktijk veelvuldig mee te maken krijg.

Tijdens mijn stage heb ik mij namelijk al eens eerder in dit onderwerp verdiept toen een huurder om uitleg vroeg inzake haar huurcontract. Zij wilde toen weten of haar huurcontract tijdelijk was of niet. Deze huurder heb ik toen schriftelijk uitgebreid uitleg verschaft over tijdelijke verhuur. Ik vond het erg interessant om toen het één en ander uit te zoeken. Het leek mij daarom erg leuk om wat dieper in te gaan op deze materie en dit fenomeen zowel juridisch als in de praktijk te onderzoeken.

### 2.2 Doel van het onderzoek

Het Huurteam komt tijdens de huisbezoeken veel huurcontracten tegen waarin staat dat het een tijdelijke overeenkomst is die eenzijdig door de verhuurder kan worden opgezegd. Vaak blijkt dat het dan helemaal niet gaat om een tijdelijk huurcontract, maar dat het een contract is voor onbepaalde tijd. De bepaling dat het contract tijdelijk zou zijn, roept zowel bij huurders als bij professionals vragen op. Er is op dit moment onvoldoende zicht op de mate waarin tijdelijke verhuur voorkomt in de binnenstad van Amsterdam en welke vormen van zowel legale als illegale tijdelijke verhuur er allemaal zijn.

Dit onderzoek richt zich daarom op het inzichtelijk krijgen van de verschillende vormen van wettelijk geregelde en niet-wettelijk geregelde tijdelijke verhuur van zowel corporatiewoningen als particuliere woningen middels een literatuuronderzoek en een juridisch onderzoek. Ook tracht ik de mate waarin en de wijze waarop tijdelijke verhuur voorkomt in het centrum van Amsterdam in kaart te brengen door middel van een praktijk/kwantitatief onderzoek.

### 2.3 Probleemstelling en deelvragen

#### 2.3.1 Probleemstelling

Welke vormen van tijdelijke verhuur zijn er? En in welke mate en vorm komt tijdelijke verhuur voor in de Binnenstad van Amsterdam?

#### 2.3.2 Deelvragen

##### *Literatuur/kwalitatief onderzoek*

- Welke vormen van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur zijn er en aan welke wet- en regelgeving zijn deze gebonden? (paragraaf 4.1)
- Welke vormen van niet-wettelijk geregelde tijdelijke verhuur zijn er? (paragraaf 4.2)

### *Praktijk / kwantitatief onderzoek*

- Welk percentage huurwoningen in de Binnenstad van Amsterdam wordt verhuurd met een huurcontract met het etiket tijdelijk? (paragraaf 5.1)
- Bij welk percentage is er ook daadwerkelijk sprake van een tijdelijke overeenkomst, juridisch gezien? (paragraaf 5.2)
- Welke vormen van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur komen voor in de Binnenstad van Amsterdam? (paragraaf 5.3)
- Welk percentage van woningen verhuurd met een tijdelijk huurcontract wordt verhuurd door corporaties en welk percentage wordt verhuurd door particuliere verhuurders? (paragraaf 5.4)
- Welk percentage van woningen verhuurd met een tijdelijk huurcontract wordt verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs en welk percentage wordt verhuurd met een niet-geliberaliseerde huurprijs? (paragraaf 5.5)
- Welk percentage van woningen verhuurd met een tijdelijk contract is verhuurd aan huurders met een niet-Nederlandse nationaliteit? (paragraaf 5.6)
- Welk percentage van woningen verhuurd met een tijdelijk contract is verhuurd met tussenkomst van een woning- en kamerbemiddelingsbureau? (paragraaf 5.7)
- Welk percentage van woningen verhuurd met een tijdelijk contract is gestoffeerd/gemeubileerd verhuurd? (paragraaf 5.8)

### *Extra*

Naast de deelvragen die betrekking hebben op tijdelijke verhuur heb ik ook een onderzoeksvraag opgesteld die op zich niet specifiek te maken heeft met tijdelijke verhuur, maar wel erg interessant is voor het Huurteam.

- Welk percentage van alle woningen is gezien het puntenaantal een vrije sector woning? (paragraaf 5.9)

### 3. Methode

Zoals ik eerder heb aangegeven zal mijn onderzoek uit twee delen bestaan. Enerzijds zal mijn projectonderzoek een literatuuronderzoek behelzen. Anderzijds onderzoek ik tijdelijke verhuur in de praktijk.

#### 3.1 Dataverzamelingmethode

Voor mijn juridische onderzoek heb ik gebruik gemaakt van ter zake doende wet- en regelgeving en literatuur, onder andere informatie van internet. Op deze manier heb ik inzichtelijk gemaakt welke vormen van zowel legale als illegale tijdelijke verhuur er zijn.

Voor mijn kwantitatieve onderzoek heb ik gebruik gemaakt van naslagwerken die voorhanden zijn binnen het Wijksteunpunt Wonen Centrum. Ik heb gebruik gemaakt van de fysieke dossiers en het bewonersondersteuning registratieprogramma (BOR). Over een periode van een jaar heb ik alle huisbezoeken die er zijn gedaan -en daarmee alle dossiers die er in dat jaar zijn aangelegd- in kaart gebracht. Ik heb bij elk dossier vastgesteld of het in die situatie ging om een tijdelijk huurcontract, of de overeenkomst ook daadwerkelijk feitelijk tijdelijk was en om wat voor verhuurder het ging. Ik heb mijn bevindingen uitgedrukt in percentages en geef deze schematisch weer in grafieken. Voor het tekenen van de grafieken is Microsoft Office Excel gebruikt.

#### 3.2 Onderzoeksgroep

De doelgroep van mijn onderzoek betreft alle huurders die een woning huren in postcodegebied 1011, 1012, 1015AA t/m 1015GZ, 1016AA t/m 1016HZ en 1017, oftewel de oude binnenstad van Amsterdam. Omdat het Huurteam Oude Binnenstad dit jaar wegens onderbezetting geregeld woningopnames voor het Huurteam Jordaan heeft uitgevoerd, neem ik deze woningopnames ook mee in mijn onderzoek. Ik heb daarbij geen onderscheid gemaakt tussen huurders van een corporatie en huurders van particuliere verhuurders, temeer omdat het verschil tussen beide type verhuurders een belangrijke rol speelt in mijn onderzoek. Ik heb mij specifiek gericht op huurders bij wie in de periode begin juni 2010 tot en met eind mei 2011 door het Huurteam Oude Binnenstad een woningopname is gedaan.

## 4. Juridisch / literatuur onderzoek

Door het bestuderen van ter zake doende wet- en regelgeving, jurisprudentie en andere literatuur heb ik de verschillende vormen van tijdelijke verhuur in kaart gebracht. Ik heb hierbij onderscheid gemaakt tussen wettelijk geregelde vormen van tijdelijke verhuur en niet-wettelijk geregelde vormen van tijdelijke verhuur die het Huurteam in de praktijk vaak tegen komt.

### 4.1 Wettelijk geregelde tijdelijke verhuur

#### 4.1.1 Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet

Als woonruimte binnen korte tijd gesloopt of gerenoveerd wordt, is het voor de eigenaar/verhuurder vaak niet zinvol de ruimte op de gebruikelijke wijze te verhuren. Om leegstand te voorkomen, is het mogelijk een tijdelijk huurcontract af te sluiten met een huurder. De Leegstandwet biedt namelijk de mogelijkheid tot tijdelijke verhuur. De tijdelijke huurder heeft geen recht op *huurbescherming*<sup>3</sup>, vervangende huisvesting of de status als *stadsvernieuwingskandidaat*<sup>4</sup>. Gedurende de looptijd van de vergunning zijn de overeenkomsten van huur en verhuur, de bepalingen van de Huisvestingsverordening en de artikelen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Voor het tijdelijk verhuren op basis van de Leegstandswet gelden strikte voorwaarden:

Voorwaarden vrij vertaald uit *Artikel 15 Leegstandswet*

1. Tijdelijk verhuur is alleen mogelijk bij:

- Woonruimte in een gebouw.
- Een koopwoning die nog nooit bewoond is geweest of een woning die door de eigenaar minimaal een jaar voorafgaand aan het tijdstip van leegstand bewoond is geweest.
- Huurwoningen die gesloopt dan wel gerenoveerd gaan worden.

2. De eigenaar moet een vergunning aanvragen bij het College van B&W in de gemeente waar de woning is gelegen.

3. De vergunning wordt slechts verleend indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

- De woning moet leeg staan.
- Van de vergunningverzoeker kan niet gevergd worden dat hij een normale huurovereenkomst sluit.
- De woning zal in voldoende mate worden bewoond.
- Sloop c.q. vernieuwbouw zal binnen redelijke termijn plaatsvinden
- De vernieuwbouw moet ingrijpend van aard zijn.

4. De vergunning geldt in principe voor twee jaar. De eigenaar kan echter verlenging vragen tot 5 jaar.

---

<sup>3</sup> *Huurbescherming* beschermt huurders tegen het opzeggen van de huur door de eigenaar of verhuurder. Zowel bewoners van zelfstandige als van onzelfstandige woningen hebben recht op huurbescherming.

<sup>4</sup> Als een huurwoning gesloopt of ingrijpend gerenoveerd wordt, wordt de zittende huurder *stadsvernieuwingskandidaat*. Een stadsvernieuwingskandidaat heeft voorrang op andere woningzoekenden in Amsterdam.

5. Op basis van de verleende vergunning wordt een schriftelijke huurovereenkomst opgesteld. De overeenkomst moet tenminste zes maanden duren. Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn van drie maanden en voor de huurder geldt een termijn van minimaal een maand. De huurovereenkomst eindigt in ieder geval als de looptijd van de vergunning is verstreken.

6. De maximaal toelaatbare huurprijs wordt vermeld in de vergunning van het College van B&W. De prijs wordt vastgesteld aan de hand van het *woningwaarderingssstelsel*<sup>5</sup>.

Gedurende de looptijd van de vergunning kan de eigenaar de woonruimte tijdelijk verhuren door het aangaan van tijdelijke overeenkomsten van huur en verhuur. Er gelden geen normen voor woningbezetting of inkomensnormen voor de tijdelijke huurders. De Dienst Wonen, Zorg en Samenleven hoeft niet in kennis gesteld te worden van de gegevens van de tijdelijke huurders. In de betreffende tijdelijke huurcontracten dient steeds het nummer van de vergunning, de periode waarvoor deze is afgegeven en de maximaal toegestane huurperiode te worden vermeld.

De huurprijs voor woningen die tijdelijk verhuurd worden, worden door College van B&W vastgesteld op ten hoogste een bedrag van 80% van de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssstelsel. Deze huurprijs staat vermeld in de vergunning, maar kan jaarlijks op 1 juli aangepast worden aan de hand van de reguliere toegestane huurverhoging. De beoordeling van de maximaal redelijke huur vindt plaats op basis van gegevens die reeds bekend zijn bij de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, of deze kunnen aan de hand van beschikbare gegevens worden herberekend. Indien de door de eigenaar gevraagde huur afwijkt van de bekende of herberekende huur kan deze worden vastgesteld door een onderzoek van de afdeling buitendienst.<sup>6</sup>

*Bijzondere vormen van verhuren op basis van de Leegstandswet:*

- *Overbruggingsverhuur op basis van artikel 15 lid 1 sub b Leegstandswet (in afwachting van verkoop)*

Dit houdt feitelijk in dat een te koop staande woning tijdelijk wordt verhuurd met een vergunning op grond van de Leegstandswet. De huurperiode eindigt van rechtswege bij verkoop, in tegenstelling tot één van de hoofdregels in het huurrecht: koop breekt geen huur. Tijdens de huurperiode gaat de verkoop van de woning gewoon door. In de huurovereenkomst worden duidelijke afspraken gemaakt met betrekking tot verkoopbezichtigingen, open huis dagen en dergelijke. En wanneer tijdens de huurperiode de woning verkocht wordt, kan de huur opgezegd worden met de gebruikelijke opzegtermijn van drie maanden. Omdat de huurder op basis van de Leegstandswet afstand heeft gedaan van de regels met betrekking tot de huurbescherming uit het Burgerlijk wetboek, is de huurder wettelijk verplicht de woning te verlaten.

- *Eenmalige voorafgaande verhuur op basis van artikel 15 lid 1 sub b Leegstandswet*

Wanneer iemand net een woning heeft gekocht of gehuurd om er pas over een tijdje te gaan wonen, mag de woning eenmalig tijdelijk worden verhuurd tot aan het moment dat diegene er zelf gaat wonen. Bij een huurwoning is hierbij uiteraard toestemming van de verhuurder nodig.

---

<sup>5</sup> Met het *woningwaarderingssstelsel* (WWS) wordt de kwaliteit van een huurwoning in punten uitgedrukt. Het WWS wordt ook wel 'puntenstelsel' of 'puntensysteem' genoemd.

<sup>6</sup> Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, *Uitvoeringsinstructie 12: Tijdelijke verhuur*, 1 januari 2010

#### 4.1.2 Short stay

Het is onder strikte voorwaarden mogelijk om een woning te verhuren voor periodes tussen één week en zes maanden. Dit heet short stay. Short stay is verhuur van woonruimte voor kort verblijf aan (vaak buitenlandse) werknemers. Het short stay beleid maakt het mogelijk om woningen voor dit doel te onttrekken aan de woningvoorraad. Short stay is alleen mogelijk in woningen met een maximale netto huurprijs boven de liberalisatiegrens (per 1/1/2011 €652,52). Huur en verhuur van periodes korter dan één week is alleen toegestaan in hotels. Boven de zes maanden is er sprake van 'gewoon' wonen.

In Amsterdam is een vergunning nodig om short stay te mogen verhuren. Niet alle woningen mogen namelijk voor short stay verhuurd worden. De basis van het vergunningstelsel voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op basis van *artikel 30 van de Huisvestingswet*. De eigenaar van de woning dient deze vergunning aan te vragen bij het stadsdeel waarbinnen de woning is gelegen, deze vergunning is tien jaar geldig. Per stadsdeel is een maximum gesteld aan het aantal vergunningen. Indien er meer aanvragen zijn dan het beschikbare quotum, wordt door middel van loting bepaald welke woningen voor een vergunning in aanmerking komen.

In elk stadsdeel mag maximaal 5% van de geliberaliseerde huurwoningen onttrokken worden ten behoeve van short stay. Alleen voor stadsdeel Centrum geldt een afwijkend percentage van 15%.<sup>7</sup>

#### 4.1.3 Naar zijn aard van korte duur

In tegenstelling tot een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd bestaat er bij een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur geen beroep op huurbescherming (*artikel 7:232 lid 2 BW*). De wetgever heeft willen bewerkstelligen dat de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur met terughoudendheid wordt toegepast, zodat uitzonderingen op de toepassing van huurbescherming worden beperkt.

Er is niet snel sprake van een 'gebruik naar zijn aard van korte duur'. Deze bepaling wordt zeer restrictief uitgelegd. Het is immers een uitzondering op de hoofdregel van de huurbescherming. Deze uitzondering is slechts van toepassing in gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming.

Of sprake is van 'naar zijn aard van korte duur' zal moeten worden beoordeeld naar de aard van het gehuurde zelf, de aard van het gebruik, de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de overeenkomst, de mate waarin partijen uitvoering hebben gegeven aan die bedoelingen en de duur van het gebruik. Dit zijn feitelijke criteria. Het is onvoldoende om in de huurovereenkomst een bepaling op te nemen dat het een huurovereenkomst betreft die naar zijn aard van korte duur is. Zeker is dit het geval wanneer de benaming niet aansluit bij het feitelijk gebruik. Dit is overigens een vorm van niet-wettelijk geregelde tijdelijke verhuur, hierover meer in paragraaf 4.2.1.

Voorbeelden van overeenkomsten op basis van 'naar zijn aard van korte duur' zijn de huurovereenkomsten voor vakantiehuisjes en de huurovereenkomsten voor wisselwoningen. Op deze overeenkomsten zijn de beschermende bepalingen van het huurrecht niet van

---

<sup>7</sup> Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, *Beleidsnotitie Short Stay, Kort wonen in Amsterdam*, 11 februari 2009

toepassing. De wisselwoning wordt vaak gebruikt om huurders tijdelijk te huisvesten gedurende de renovatie van hun woning. Het is partijen dan absoluut duidelijk dat de huurder na afronding van de werkzaamheden aan zijn huurwoning de wisselwoning zal verlaten.

*Bijzondere vorm van 'Naar zijn aard van korte duur':*

- *Bewoning gehuurde in afwachting van levering na verkoop van de woning op basis van jurisprudentie*<sup>8</sup>

De overeenkomst waarbij de koper van de gekochte woning, de woning al voor de levering in gebruik neemt en voor dat gebruik maandelijks een vergoeding betaalt aan de verkoper, is een huurovereenkomst voor korte duur. De huurovereenkomst eindigt op de dag van transport dan wel bij ontbinding van de koopovereenkomst.

#### 4.1.4 Tussenhuur

Wanneer een huurder of eigenaar/bewoner aantoonbaar tijdelijk elders verblijft en daarna weer in de woning terugkeert, bijvoorbeeld bij werk in het buitenland, kan de woning legaal tijdelijk worden verhuurd. Hiervoor is, in geval van een huurwoning, wel toestemming van de eigenaar en soms ook van de gemeente nodig.

Een verhuurder kan in de eerste plaats een woning tijdelijk verhuren wanneer hij zelf de vorige bewoner was en er na afloop van de huurtermijn zelf weer wil gaan wonen. In de tweede plaats wanneer hij nog nooit in de woning heeft gewoond maar deze ook niet eerder heeft verhuurd (bijv. nieuwbouwwoning) en de woning, na afloop van de tijdelijke huurperiode, zelf wenst te betrekken. Daarnaast kan een verhuurder een woning tijdelijk aan een nieuwe huurder verhuren wanneer de vorige huurder na afloop van de tijdelijke huurperiode in de woning zal terugkeren. De woonruimte moet dan wel uitdrukkelijk tijdelijk worden verhuurd met het beding dat de woning wordt ontruimd voor (her)bewoning door de verhuurder zelf of voor (her)bewoning door de voorgaande huurder. Tussenhuur op basis van een zogenaamd ontruimingsbeding of diplomatenclausule is geregeld in *artikel 7:274 lid 2 BW*:

*2. In het geval dat uitdrukkelijk is bedongen dat de gehuurde woonruimte na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b, op dat beding de in dat lid bedoelde vordering gronden:*

*a. indien de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd, na afloop van die termijn de woning zelf wil betrekken;*

*b. indien de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is, na afloop van die termijn die woonruimte zelf opnieuw wil betrekken;*

*c. indien de verhuurder jegens wie de vorige huurder het recht heeft verkregen na afloop van die termijn de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.*<sup>9</sup>

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd dient opgezegd te worden (*artikel 7:271 lid 1 BW*), hoewel deze overeenkomst ook voor een bepaalde periode is aangegaan. Als een partij, en in het bijzonder de verhuurder, voor ogen heeft om een woning voor bepaalde tijd te verhuren is

<sup>8</sup> LJN: BA4105, Voorzieningenrechter Rechtbank 's-Hertogenbosch, 158021 / KG ZA 07-246

LJN: BE8686, Rechtbank Almelo, 94851 / KG ZA 08-164

LJN: B14427, rechtbank 's-Gravenhage, 334081 / KG ZA 09-416

<sup>9</sup> Dussen, van der T. e.a., 2009, *Wettenbundel SJD*, 15<sup>de</sup> druk, Den Haag, Sdu Uitgevers

een uitdrukkelijk overeengekomen ontruimingsbeding vaak van toepassing. Hoewel het toepassingsgebied van een dergelijk beding, ook wel 'diplomatenclausule' genoemd, tamelijk beperkt is, is de functionaliteit wel groot indien de verhuurder na een tijdelijk vertrek weer de woning wil betrekken of indien de zittende huurder een soortgelijke afspraak maakt met de verhuurder (*artikel 7:274 lid 1b jo lid 2 BW*). Het komt er kort gezegd op neer dat tijdens het sluiten van de huurovereenkomst ook uitdrukkelijk wordt overeengekomen dat beide partijen instemmen met het eindigen van de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd.

Wanneer de huurder geen gevolg geeft aan het ontruimingsbeding, ook niet na een correcte opzegging, zal de verhuurder alsnog het einde van de huurovereenkomst moeten afdwingen bij de kantonrechter. Een wanprestatie van de huurder kan dan worden aangenomen, aangezien hij in strijd met het contract (het ontruimingsbeding) handelt en geen gevolg geeft aan de opzegging van de verhuurder.<sup>10</sup>

#### 4.1.5 Campuscontracten

Een verhuurder kan een kamer specifiek als studentenwoning verhuren door middel van een campuscontract. Campuscontracten zijn huurovereenkomsten met een bepaalde duur. Deze overeenkomsten zijn bedoeld voor de verhuur van woningen en kamers voor studenten. De huurovereenkomst wordt gesloten voor de duur van de studie van de huurder. Dit is in het huurrecht bijzonder omdat voor de invoering van de wettelijke regeling die huurbeëindiging om deze reden mogelijk maakt, er geen beëindigingsgrond was die rechtstreeks betrekking heeft op de persoonlijke situatie van de huurder die niet direct met de huurovereenkomst te maken heeft. Bij het beëindigen van de studie en/of beëindiging van de inschrijving aan een onderwijsinstelling kan de huurovereenkomst door de verhuurder worden beëindigd om doorstroming van de woonruimte ten behoeve van andere studenten te bevorderen.

Het campuscontract laat de huurbescherming van studenten voor een belangrijk deel intact. In het contract wordt vastgelegd dat de woonruimte alleen voor voltijdstudenten is bestemd die ingeschreven staan aan een onderwijsinstelling voor MBO, HBO of WO en dat de huurder die niet meer studeert binnen zes maanden moet vertrekken. Doet de huurder dat niet dan zal de verhuurder opzeggen op grond van 'dringend eigen gebruik' (*artikel 7:274 lid 1 onder c BW*). De huurbescherming komt daarbij volledig tot zijn recht, want als de ex-student met de opzegging niet instemt, kan alleen de rechter de huurovereenkomst beëindigen.

Aan *artikel 7:274 BW* is een nieuw lid 4 toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

- 4. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt bovendien mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien:*
- a. die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid;*
  - b. de huurder, tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, niet heeft voldaan aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in dit lid inzake het lopende studiejaar over te leggen, en*
  - c. in de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, is bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd.*

---

<sup>10</sup> Huurgeschil, *Huurgeschil*, [www.huurgeschil.nl](http://www.huurgeschil.nl), datum laatste wijziging 1 juni 2011

*Onder student wordt in dit lid verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.<sup>11</sup>*

Ook de wetgever laat de huurbescherming dus zoveel mogelijk intact. Wel staat buiten kijf dat onder 'eigen gebruik' zoals bedoeld in *artikel 7:274 lid 1 onder c BW* ook het verstrekken van woonruimte aan een student valt, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De verhuurde woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor uitsluitend studenten.
- De huurder is geen student meer (kan geen bewijs van inschrijving overleggen).
- In de huurovereenkomst moet zijn bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst weer aan een student wordt verhuurd.

Zoals hierboven blijkt, heeft de wetgever alleen bepaald dat (onder bepaalde voorwaarden) onder het begrip 'eigen gebruik' ook het verstrekken van woonruimte aan een student kan vallen. Dat betekent niet dat een huurder, die geen student meer is, vanaf dat moment alle huurbescherming kwijt is. Het betekent alleen dat de verhuurder gebruik kan maken van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik', als bedoeld in *artikel 7:274 lid 1 onder c BW*. Over het begrip 'eigen gebruik' is dan geen discussie meer mogelijk, maar over het element 'dringend' natuurlijk wel. Deze belangenafweging is ter beoordeling van de rechter. Op grond van *artikel 7:274 lid 4 BW* kan de rechter alleen een verzoek tot opzegging van het huurcontract door de verhuurder toewijzen, indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft dat zijn belang boven dat van de huurder gaat.

Stel bijvoorbeeld dat er op enig moment nauwelijks nog kamernood bestaat. Dan zou de huurder (ex-student) waarvan de huur wordt opgezegd om plaats te maken voor een nieuwe student kunnen stellen dat de verhuurder een onvoldoende dringend belang heeft. De rechter kan dan de overeenkomst verlengen, voor bepaalde of onbepaalde tijd. Zodra er wel weer kamernood is, kan natuurlijk in beginsel opnieuw worden opgezegd met gebruikmaking van deze opzeggingsgrond.<sup>12</sup>

#### 4.1.6 Antikraak / gebruiksovereenkomst

Antikraak is een vorm van gebruik van leegstaand onroerend goed, dat voorkomt dat krakers het vastgoed in gebruik kunnen nemen, waarbij een kleine groep mensen een pand 'bewaakt'. Bij antikraak is er geen sprake van huur, maar van een gebruiksovereenkomst. Omdat het hier gaat om kortdurende tijdelijke contracten neem ik deze vorm van wettelijk geregelde 'verhuur' toch mee in mijn onderzoek.

Antikrakers (ook wel kraakwachten) hebben veel minder rechten dan reguliere huurders en zelfs krakers. Dit komt door de juridische constructie waaronder de woonovereenkomst wordt aangegaan. Een vastgoedeigenaar huurt een antikraakbureau in, dat vervolgens tijdelijke bewoners zoekt. De tijdelijke bewoners krijgen geen huurcontract, en zodoende hoeven de bepalingen inzake de wettelijke huurbescherming niet in acht genomen te worden. Als compensatie voor de korte opzegtermijn (doorgaans 14 dagen) is de woonvergoeding die de

<sup>11</sup> Dussen, van der T. e.a., 2009, *Wettenbundel SJD*, 15<sup>de</sup> druk, Den Haag, Sdu Uitgevers

<sup>12</sup> Huurgeschil, *Huurgeschil*, [www.huurgeschil.nl](http://www.huurgeschil.nl), datum laatste wijziging 1 juni 2011

kraakwachten moeten betalen veel lager dan de huurprijs die op basis van het woningwaarderingssysteem voor het pand geldt. Daarnaast spreken de meeste antikraakbureaus de intentie, maar niet de garantie, uit dat ze bij beëindiging van de overeenkomst een ander antikraakpand ter beschikking zullen stellen.

#### 4.1.7 Huisbewaring

Het in gebruik geven en nemen van een vergunningsplichtige woonruimte zonder in het bezit te zijn van een huisvestingsvergunning is verboden<sup>13</sup>. Toch kunnen zich situaties voordoen waarbij een hoofdbewoner tijdelijk geen gebruik kan maken van de woonruimte en het uit doelmatigheidsoverwegingen niet zinvol is te eisen dat de woonruimte gedurende de afwezigheid niet in gebruik gegeven wordt.

Onder huisbewaring verstaat men het in gebruik geven en nemen van een vergunningsplichtige woning bij tijdelijke afwezigheid van de hoofdbewoner. Huisbewaring hoeft niet te worden aangevraagd voor niet-vergunningsplichtige woonruimten. Bij huisbewaring is er geen sprake van huur, maar van een gebruiksovereenkomst. Omdat het hier gaat om kortdurende tijdelijke contracten neem ik deze vorm van legale ‘verhuur’ toch mee in mijn onderzoek.

Indien een hoofdbewoner om hieronder vermelde redenen gedurende twee jaar of korter geen gebruik maakt van de woning, kan de hoofdbewoner bij de verhuurder een verzoek indienen tot huisbewaring. Sinds 1 januari 2011 kan de aanvraag voor huisbewaring van een woning van een woningbouwcorporatie namelijk bij de woningbouwcorporatie zelf ingediend worden. Is de woning niet van een woningbouwcorporatie dan moet de aanvraag bij Dienst Wonen, Zorg en Samenleven ingediend worden.

Huisbewaring kan worden toegestaan voor een periode van minimaal drie maanden en maximaal één jaar, met de mogelijkheid tot verlenging van nog één jaar (behalve bij proef samenwonen en remigratie, dan is een verlenging niet mogelijk). De totale duur van twee jaar mag echter niet worden overschreden.

Voor het tijdelijk in gebruik geven van woonruimte aan derden tijdens normale vakantieperiodes (korter dan drie maanden) is wat betreft de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven geen toestemming nodig. Door toe te staan dat woonruimte bij tijdelijke maar betrekkelijk langdurige afwezigheid van de hoofdbewoner door een huisbewaarder wordt bewoond, wordt onnodige leegstand voorkomen.

Huisbewaring geldt alleen indien de feitelijke huisvestingsvergunninghouder aantoonbaar of aannemelijk tijdelijk voor:

- Arbeidsdoeleinden buiten de regio of in het buitenland woonachtig moet zijn.
- In verband met studie buiten de regio of in het buitenland woonachtig moet zijn.
- In verband met langdurige verpleging opgenomen wordt.
- Vanwege detentie afwezig is.
- Vanwege een langdurige vakantie (wereldreizen) afwezig is.
- Vanwege overige zwaarwegende redenen langdurig afwezig is.

---

<sup>13</sup> Een huisvestingsvergunning is vereist voor woningen met een rekenhuur tot € 554,76 (<122 punten).

De hoofdbewoner mag aan de huisbewaarder geen hogere vergoeding in rekening brengen dan de huur die de hoofdbewoner betaalt aan de verhuurder. Hoofdbewoner en huisbewaarder kunnen wel aanvullende vergoedingen afspreken voor gas en licht en voor het gebruik van de inboedel (servicekosten).

Huisbewaring eindigt op het moment dat de periode van huisbewaring is verlopen, dan wel eerder als gebleken is dat de hoofdbewoner definitief niet meer terugkeert op de woning. De huisbewaarder kan zich in dat geval niet beroepen op bepaalde rechten. De huisbewaarder moet dan dus vertrekken.<sup>14</sup>

## 4.2 Niet-wettelijke tijdelijke verhuur

Het tijdelijk verhuren van een woning impliceert dat huurbescherming niet van toepassing is. Met andere woorden: de verhuurder kan de huurovereenkomst eenzijdig beëindigen. Een toenemend aantal particuliere verhuurders bieden hun woning bij voorkeur aan onder de noemer ‘tijdelijke verhuur’. Mogelijk zijn deze verhuurders wel op de hoogte van het feit dat een dergelijke bepaling in het huurcontract niet rechtsgeldig is. Echter indien een (aspirant-) huurder daar geen weet heeft, en de huurder beroept zich niet op huurbescherming, dan zit de verhuurder niet voor lange tijd aan de huurder vast.

### 4.2.1 Oneigenlijk gebruik van de termen ‘tijdelijk’ en ‘naar zijn aard van korte duur’

Er zijn geen standaard vormen van niet-wettelijke geregelde verhuur zoals bij wettelijk geregelde vormen van verhuur. Over het algemeen is het zo dat bij oneigenlijk gebruik van wettelijk geregelde vormen van tijdelijke verhuur sprake is van niet-wettelijk geregelde tijdelijke verhuur. Dit zijn dus contracten waarin ten onrechte de term tijdelijke verhuur/naar zijn aard van korte duur is opgenomen.

Als op een huurcontract alleen vermeld staat dat het een tijdelijk contract is of dat het contract naar zijn aard van korte duur is, zonder dat er ook daadwerkelijk sprake is van verhuur naar zijn aard van korte duur of één van de andere bovengenoemde wettelijk geregelde vormen van tijdelijke verhuur, dan is de tijdelijkheid van het contract niet rechtsgeldig. Het gaat dan om een gewoon huurcontract voor onbepaalde tijd. Het is dus niet mogelijk om de huurbescherming te omzeilen door simpel de term tijdelijk of naar zijn aard van korte duur op een contract te zetten, zelfs niet als de huurder dit contract heeft getekend.

### 4.2.2 Tijdelijk verhuren zonder van toepassing zijnde tijdelijke verhuurvergunning

Voor veel vormen van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur is een vergunning nodig. Denk aan: verhuur op basis van de Leegstandwet en short stay. Soms worden contracten opgesteld als zijnde een contract op basis van de Leegstandwet of short stay, maar is er helemaal geen vergunning verleend. Ook bevatten dergelijke contracten vaak geen, of een foutief vergunningsnummer (het vermelden van een correct vergunningsnummer is een voorwaarde voor de rechtsgeldigheid van het contract).

---

<sup>14</sup> - Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, *Uitvoeringsinstructie 8: Huisbewaring*, 1 januari 2010  
- Regionale Huisvestigingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010

### 4.2.3 Oneigenlijk gebruik van de term ‘Tussenhuur’

In de praktijk komt het Huurteam vaak tijdelijke huurcontracten tegen die zijn opgesteld op basis van zogenaamde tussenhuur. Hoofregel is dat de eigenaar/hoofdbewoner voor langere tijd elders verblijft en vervolgens weer terugkeert op de woning. Vaak is het zo dat eigenaren tijdelijke tussenhuurcontracten opstellen terwijl zij de woning doorlopend tijdelijk verhuren. Er is dan dus geen sprake van een terugkeer van de eigenaar. De eigenaar verhuurt de woning achtereenvolgend steeds voor bepaalde tijd. In dat geval kan geen beroep worden gedaan op deze wettelijk geregelde vorm van tijdelijke verhuur.

### 4.2.4 Gebruiksovereenkomsten waar wel huur wordt gevraagd

Bij gebruiksovereenkomsten mag alleen een vergoeding gevraagd worden voor het feitelijke gebruik van de woning. Bij de gebruiksovereenkomsten op basis van antikraak wordt er vaak slecht een vergoeding gevraagd in de vorm van servicekosten (gas, water, licht, etc.). Bij huisbewaring mag de feitelijke kale huurprijs worden doorberekend en mogen er aanvullende afspraken worden gemaakt wat betreft een vergoeding voor de servicekosten (gas, water, licht, stoffering/meubilering, etc.). Hoofregel is hier dat de hoofdbewoner geen winst mag maken ten koste van de huisbewaarder.

Soms komt het echter voor dat verhuurders contracten opstellen als zijnde antikraakovereenkomsten of overeenkomsten op basis van huisbewaring terwijl er toch huur wordt gevraagd. De (te hoge) huur impliceert dat de gebruiker van de woning niet meer als ‘gebruiker’ mag worden aangemerkt maar als huurder. In dit geval is de tijdelijkheid van het contract te betwisten en vindt de tijdelijke verhuur niet meer plaats op grond van een wettelijke basis.

### 4.2.5 Jongerencontracten

Het College van B&W wil de positie van jongeren op de Amsterdamse woningmarkt verbeteren. Daarom wil het college tot 2015 minimaal 2000 woonplekken realiseren. Deze plannen staan vastgelegd in het *Plan Jongerenhuisvesting*. In het kader van deze plannen is een experimenteel nieuw contract ingevoerd, namelijk het jongerencontract. Het jongerencontract is een overeenkomst voor het gebruik van woonruimte voor tijdelijke duur, waarbij de huurperiode wordt bepaald door de leeftijd van de huurder.

Jongeren van 18 tot en met 22 jaar kunnen reageren op een zelfstandige HAT-woning<sup>15</sup> met een jongerencontract. In dit speciale, tijdelijke huurcontract staat dat de huurovereenkomst, een half jaar nadat de huurder 26 jaar is geworden, automatisch eindigt. Het jongerencontract is in die zin vergelijkbaar met het campuscontract (paragraaf 4.1.5). Ook in dit contract is de persoonlijke situatie van de huurder, namelijk de leeftijd, een beëindiginggrond voor het huurcontract.

Het jongerencontract moet zorgen voor doorstroming en maakt het mogelijk om woningen voor jongeren beschikbaar te houden. Deze doelstelling komt min of meer overeen met de doelstelling van het campuscontract, echter zonder wettelijke geregelde basis.

---

<sup>15</sup> Een HAT-woning staat voor *Huisvesting Alleenstaanden of Tweepersoonshuishoudens*. In de praktijk betekent dit een relatief klein en simpel appartementje met een slaapkamer en een badkamer. Vaak is er geen eigen berging en bestaat de bebouwing uit drie of vier etages.

Het jongerencontract moet niet verward worden met andere vormen van (tijdelijke) verhuur aan jongeren. Zoals verhuur op basis van de Leegstandswet waar vaak jongeren voor in aanmerking komen en het zogenaamde 'labelen' door Woningnet; waarbij jongeren tot 26 jaar bij de verhuur van zelfstandige HAT-woningen kleiner dan 45 voorrang hebben op andere huurders. Deze contracten zijn niet van tijdelijke aard, het gaat hier immers slechts om voorrangsregelingen.

Omdat het jongerencontract nog relatief experimenteel en nieuw is en pas in 2011 is ingevoerd, is er nog geen jurisprudentie met betrekking tot deze contracten ontwikkeld zoals bij campuscontracten wel het geval is. Betrokken woningbouwcorporaties geven aan dat zij het experiment over een paar jaar zullen evalueren, waarna wordt besloten of het jongerencontract definitief wordt ingevoerd. Wanneer uit jurisprudentie zal blijken dat een dergelijke constructie bij beëindiging van het contract op basis van leeftijd niet gegrond is, zouden we hier te maken hebben met een niet-wettelijke vorm van tijdelijke verhuur en zijn de aangepaste contracten van rechtswege contracten voor onbepaalde tijd. In die zin hebben de corporaties zichzelf al ingedekt, daar zij aangeven dat bij vroegtijdige beëindiging van het experiment alle jongerencontracten van rechtswege worden omgezet in contracten voor onbepaalde tijd.

## 5. Praktijk / Kwantitatief onderzoek

Over een periode van een jaar heb ik alle woningopnames gedaan door het Huurteam Binnenstad in kaart gebracht. Ik heb bij elke huurwoning vastgesteld van welke situatie sprake was aan de hand van de vooraf aangegeven deelvragen.

### 5.1 Tijdelijke verhuur

- Welk percentage huurwoningen in de binnenstad van Amsterdam wordt verhuurd met een huurcontract met het etiket ‘tijdelijk’?

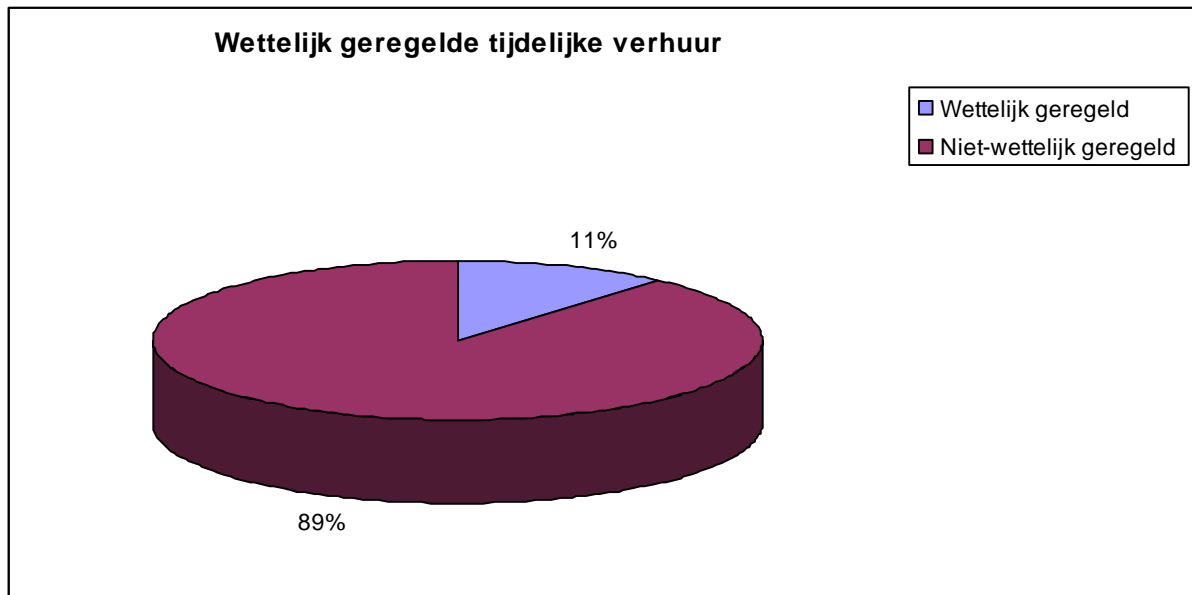


Zoals de grafiek aangeeft, wordt 42% van alle huurwoningen in de Binnenstad van Amsterdam verhuurd met een huurcontract met het etiket ‘tijdelijk’. Dit zou betekenen dat bij bijna de helft van de huurwoningen sprake is van verminderde huurbescherming.

Ik moet echter een kanttekening plaatsen bij dit gegeven. Het is namelijk zo dat in de regel alleen mensen die het vermoeden hebben dat er iets niet klopt aan hun woonsituatie de hulp inschakelen van het Huurteam. Bij ‘tijdelijke’ contracten is er vaak een samenloop van omstandigheden wat betreft hoge huurprijzen/servicekosten, ongewenst verhuurgedrag, etc. Het is dus mogelijk dat bovengenoemde resultaten een vertekend beeld geven van de werkelijkheid. Zelf ben ik van mening dat de 42% misschien iets te veel is, maar dat de omvang van het percentage huurwoningen in de binnenstad van Amsterdam dat wordt verhuurd met een huurcontract met het etiket tijdelijk zeker niet onderschat moet worden.

## 5.2 Wettelijk geregelde tijdelijke verhuur

- Bij welk percentage is er ook daadwerkelijk juridisch gezien sprake van een tijdelijke overeenkomst?

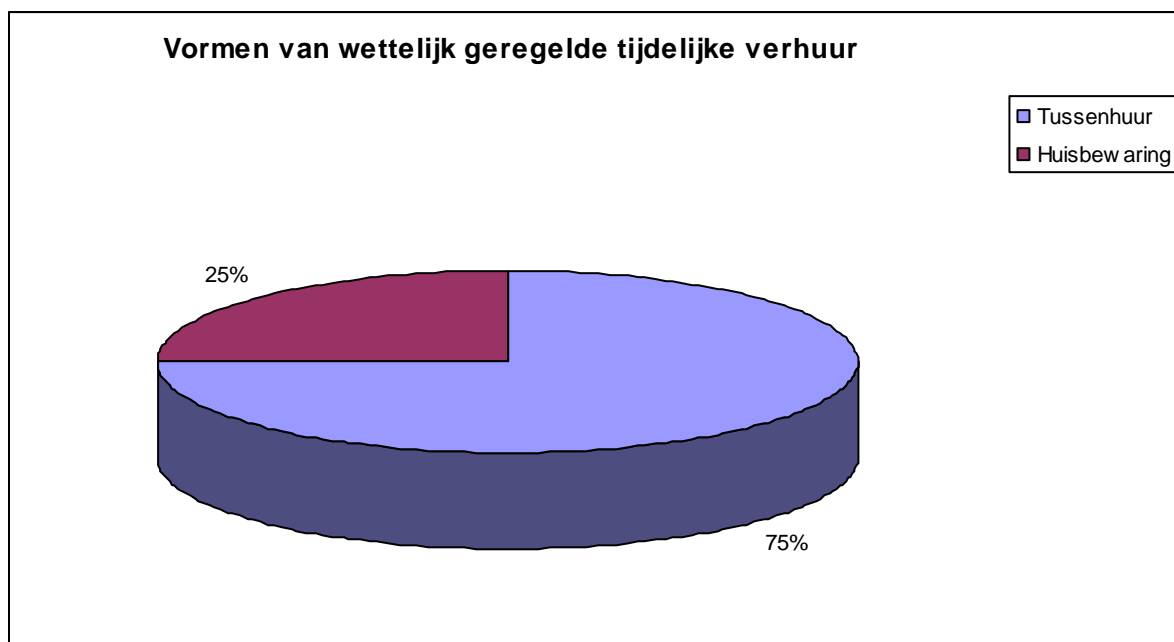


Van het aantal huurwoningen verhuurd met een huurcontract met het etiket tijdelijk was er maar een klein gedeelte, namelijk 11%, waar het ook daadwerkelijk ging om een rechtsgeldig contract voor bepaalde tijd.

Ik denk wel dat de percentages niet corresponderen met de werkelijkheid. Het Huurteam wordt natuurlijk vooral bezocht door huurders die het gevoel hebben dat er iets niet klopt aan hun woonsituatie. Als er sprake is van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur dan zijn de woonsituatie en de daarbij behorende regels meestal vrij duidelijk, bijvoorbeeld bij campuscontracten en short stay verhuur. Alleen als er in dat geval ook sprake is van een hele hoge huurprijs, zijn mensen eerder geneigd de stap naar het Huurteam te maken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de wettelijk geregelde tussenhuur van een geliberaliseerde woning.

### 5.3 Vormen van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur

- Welke vormen van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur komen voor in de binnenstad van Amsterdam?



Zoals uit mijn vorige deelvraag bleek, ben ik maar weinig legale tijdelijke huurcontracten tegen gekomen. In de gevallen dat hier wel sprake van was, ging het om tijdelijke verhuringen op basis van tussenhuur (75%) en huisbewaring (25%). Twee vormen van tijdelijke verhuur die op elkaar lijken, want in beide gevallen verhuurt de hoofdhuurder/eigenaar zijn woning tijdelijk door aan een ander, alvorens hij zelf de woning weer betreft..

In bijna alle gevallen dat er sprake was van tussenhuur ging het steeds om geliberaliseerde woningen zowel qua huurprijs als op basis van het puntenstelsel. Huurders hebben contact met ons opgenomen omdat zij de huurprijs erg hoog vonden, maar deze prijs bleek dus correct te zijn aangezien de woning geliberaliseerd was. Ook was er in deze gevallen altijd sprake van een woning- en kamerbemiddelingsbureau.

In de twee gevallen dat er sprake was van huisbewaring hadden we te maken met niet-geliberaliseerde woningen van corporaties. Zowel de tijdelijkheid van het huurcontract als de hoogte van de huurprijs waren correct. Huurders hadden in beide gevallen contact opgenomen in verband met achterstallig onderhoud.

Naast tussenhuur en huisbewaring zijn er natuurlijk nog andere vormen van legale tijdelijke verhuur (zie paragraaf 4.2). Antikraak komt bijvoorbeeld voor in de binnenstad van Amsterdam. Deze gebruikers komt het Huurteam Binnenstad echter vrijwel nooit tegen, omdat de regels rondom antikraak vrij duidelijk zijn. Ook weegt het mee dat kraakwachten een zeer geringe gebruiksvergoeding betalen. De noodzaak om het Huurteam in te schakelen is dus vrijwel niet aanwezig. Het is overigens ook zo dat het Huurteam vaak niet veel kan doen voor dergelijke gebruikers, aangezien zij feitelijk geen huurders zijn.

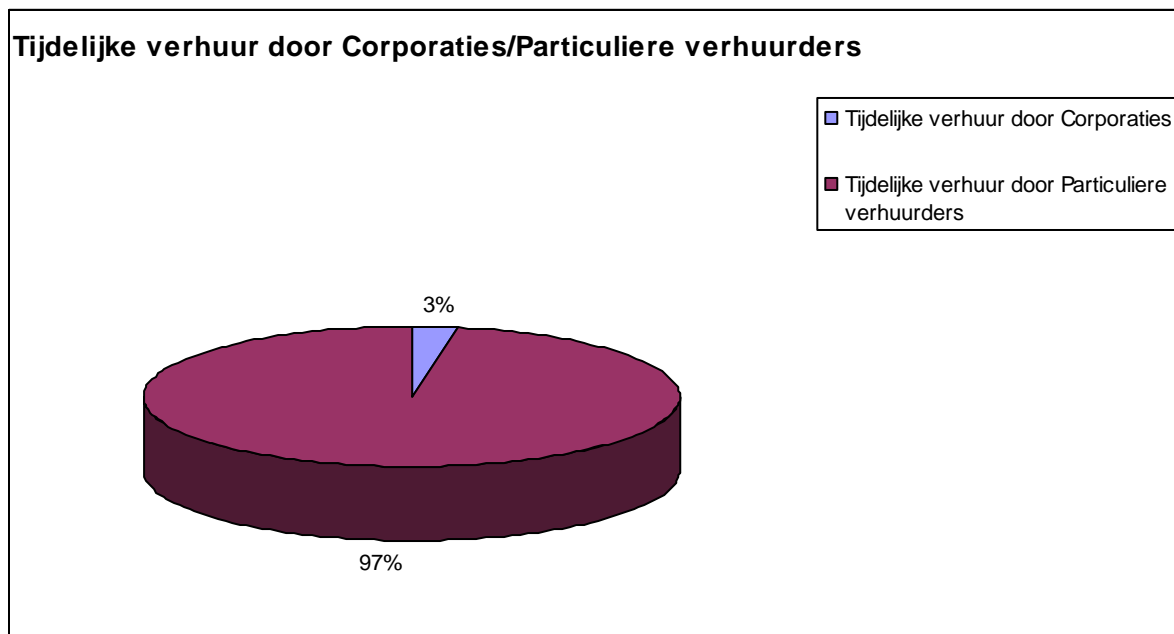
Naast antikraak komen ook tijdelijke overeenkomsten op basis van de wet- en regelgeving

omtrent short stay en ‘naar zijn aard van korte duur’ voor in de binnenstad van Amsterdam. Huurders die een woning huren met een contract op basis van ‘naar zijn aard van korte duur’ zijn doorgaans ook geen huurders die snel aankloppen bij het Huurteam Binnenstad. Het gaat hier voornamelijk om huurders die een vakantiewoning of wisselwoning huren. In beide gevallen is de noodzaak om het Huurteam in te schakelen nauwelijks aanwezig.

Ook bij overeenkomsten gebaseerd op de wet- en regelgeving omtrent short stay is de noodzaak om het Huurteam in te schakelen gering. Vaak worden deze woningen verhuurd aan buitenlandse werknemers of aan toeristen die voor zeer korte tijd in Amsterdam verblijven.

#### 5.4 Tijdelijke verhuur door Corporaties/particuliere verhuurders

- Welk percentage van woningen verhuurd met een ‘tijdelijk huurcontract’ wordt verhuurd door corporaties en welk percentage wordt verhuurd door particuliere verhuurders?



Bijna alle woningen die verhuurd worden met een tijdelijk huurcontract worden verhuurd door particuliere verhuurders, namelijk 97%. Uitzondering waren de twee gevallen van huisbewaring bij corporaties. Ik denk dat de verklaring van het grote verschil gezocht moet worden in de doelstelling van beide type verhuurders.

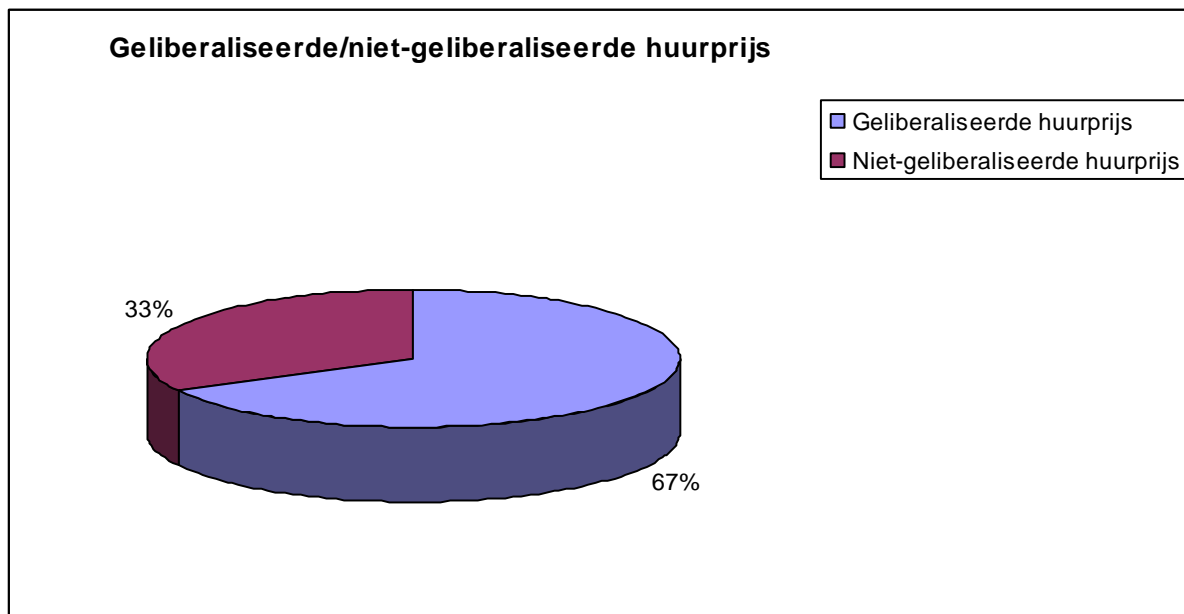
Woningbouwcorporaties zijn verenigingen en stichtingen die zich bezighouden met volkshuisvesting. Oorspronkelijk hielden de woningbouwcorporaties zich uitsluitend bezig met het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Tegenwoordig houden de woningbouwcorporaties zich echter ook bezig met het bouwen van koopwoningen, stimuleren van eigen woningbezit door huurwoningen aan de huurders te verkopen en verhuur van geliberaliseerde woonruimte.

Particuliere verhuurders kunnen natuurlijke personen of rechtspersonen zijn en hebben veelal geen sociale doelstelling. Zij voeren hun eigen toewijzingsbeleid. Voor veel woningen die door particulieren verhuurd worden, is echter wel een huisvestingsvergunning nodig (deze woningen vallen dus onder de noemer sociale woningen omdat zij op basis van het woningwaarderingsstelsel niet boven de liberalisatiegrens uitkomen).

Een groep particuliere verhuurders is geneigd het huurbeschermingsrecht van huurders in te perken met het oog op maximale huuropbrengsten en vrije beschikking van het gehuurde. Woningbouwcorporaties hebben een sociale doelstelling. Het inperken van het huurbeschermingsrecht met het oog op winstbejag zou daarom nogal tegenstrijdig zijn.

### 5.5 Geliberaliseerde/niet-geliberaliseerde huurprijs

- Welk percentage van woningen verhuurd met een tijdelijk huurcontract wordt verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs en welk percentage wordt verhuurd met een niet-geliberaliseerde huurprijs?



67% van alle woningen die verhuurd worden met een ‘tijdelijk huurcontract’ worden verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs (huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 652,52). Het is echter zo dat de meeste woningen op punten niet geliberaliseerd zijn en dus eigenlijk behoren tot de sociale woningvoorraad (zie grafiek in paragraaf 5.9).

Voortbordurend op de vorige paragraaf komt de doelstelling van de particuliere verhuurder weer de hoek om kijken. Wanneer de doelstelling winstbejag is, is het lucratief om de huurprijs op een zo hoog mogelijk bedrag vast te stellen. Voordelige bijkomstigheid is dat na het betalen van zes maanden een geliberaliseerde huurprijs, de woning geliberaliseerd is of dit nou feitelijk (op basis van het woningwaarderingstelsel) terecht is of niet. Een geliberaliseerde woning zorgt weer voor een forse beperking van het huurbeschermingsrecht.

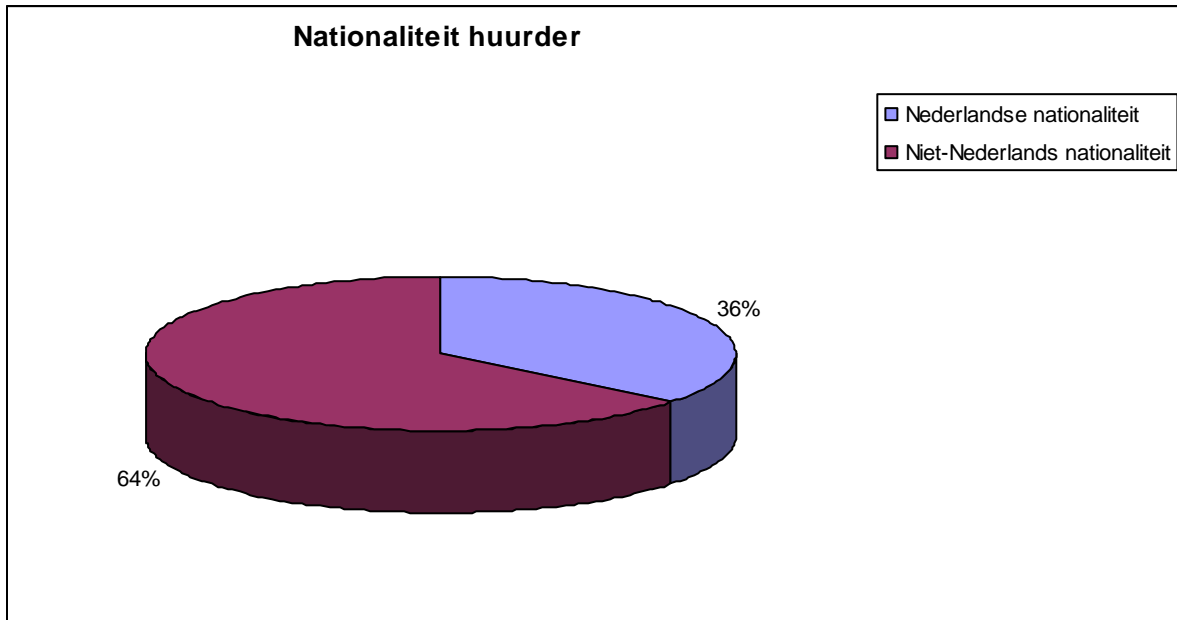
Het risico dat de verhuurder, die ten onrechte een geliberaliseerde huurprijs vraagt, loopt is dat de huurder binnen 6 maanden de huurprijs laat toetsen door de huurcommissie. De huurcommissie zal aan de hand van het woningwaarderingstelsel de huurprijs met terugwerkende kracht op een niet-geliberaliseerde huurprijs vaststellen en alle regels omtrent de huurbescherming zijn weer van toepassing.

Om dit enigszins te voorkomen ziet het Huurteam dat particuliere verhuurders tijdelijke contracten opstellen voor een jaar met de mogelijkheid tot verlenging. De hoop is dan dat de huurder in dat jaar niet op onderzoek uitgaat om na te gaan of de huurprijs wel correct is, omdat de huurder bang is dat het contract na het jaar niet wordt verlengd. De mogelijkheid tot verlenging is in principe afdwingbaar, maar dat weten huurders vaak niet. Als na een jaar de huurder geen toetsing van de huurprijs heeft gedaan bij de huurcommissie en de woning dus geliberaliseerd, omdat de zes maandentermijn is verstreken, kan de verhuurder met een gerust hart het contract ‘verlengen’ en voor onbepaalde tijd een geliberaliseerde huurprijs ontvangen

voor een niet-geliberaliseerde woning.

#### 5.6 Nationaliteit huurder

- Welk percentage van woningen verhuurd met een tijdelijk contract is verhuurd aan huurders met een niet-Nederlandse nationaliteit?



Zoals uit de grafiek blijkt, is 64% van de woningen die met een ‘tijdelijk contract’ worden verhuurd, verhuurd aan huurders met een niet-Nederlandse nationaliteit. Verhuurders die woningen tijdelijk verhuren zonder wettelijke basis, zijn er bij gebaad als de huurder zo min mogelijk af weet van de huurbescherming, de weg naar de huurcommissie, etc. Daar staat tegenover dat ze huurders willen die zelf ook op zoek zijn naar een tijdelijke woning. De ideale huurder voor een dergelijke verhuurder is daarom een huurder met een niet-Nederlandse nationaliteit, in de volksmond ook wel een *expat*<sup>16</sup> genoemd.

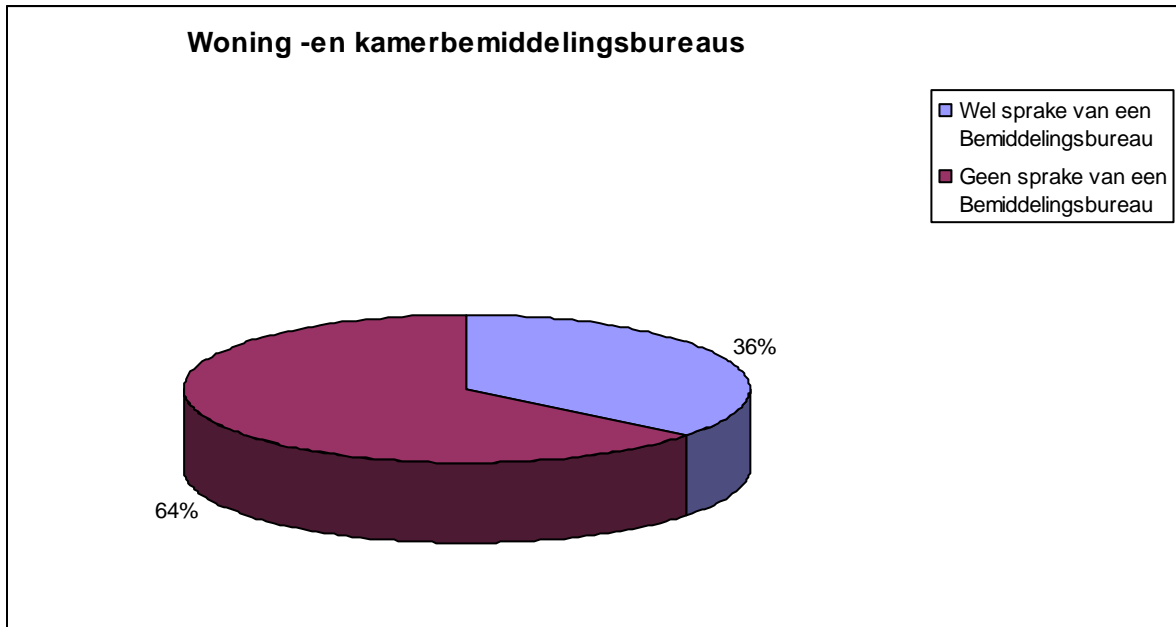
De meeste expats die een afspraak maken voor een woningopname bij het Huurteam doen dit als reactie op een actieve aanpak van het Huurteam. Maandelijks verzorgt het Huurteam een mailing aan huurders aan wie een woonvergunning is verstrekt. Het Huurteam krijgt deze gegevens van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Met deze mailing informeert het Huurteam nieuwe huurders over hun recht om de huurprijs te laten toetsen. Deze brief wordt zowel in het Nederlands als in het Engels opgesteld, zo weet het Huurteam ook de expats te bereiken, die vaak niet actief opzoek gaat naar informatie en advies omtrent zijn huurrechten.

---

<sup>16</sup> Een *expatriate* of afgekort *expat* is iemand die tijdelijk in het buitenland verkeert, m.n. werknemer die door een internationaal opererende organisatie in het buitenland is gestationeerd

## 5.7 Woning- en kamerbemiddelingsbureaus

- Welk percentage van woningen verhuurd met een tijdelijk contract is verhuurd met tussenkomst van een woning- en kamerbemiddelingsbureau?

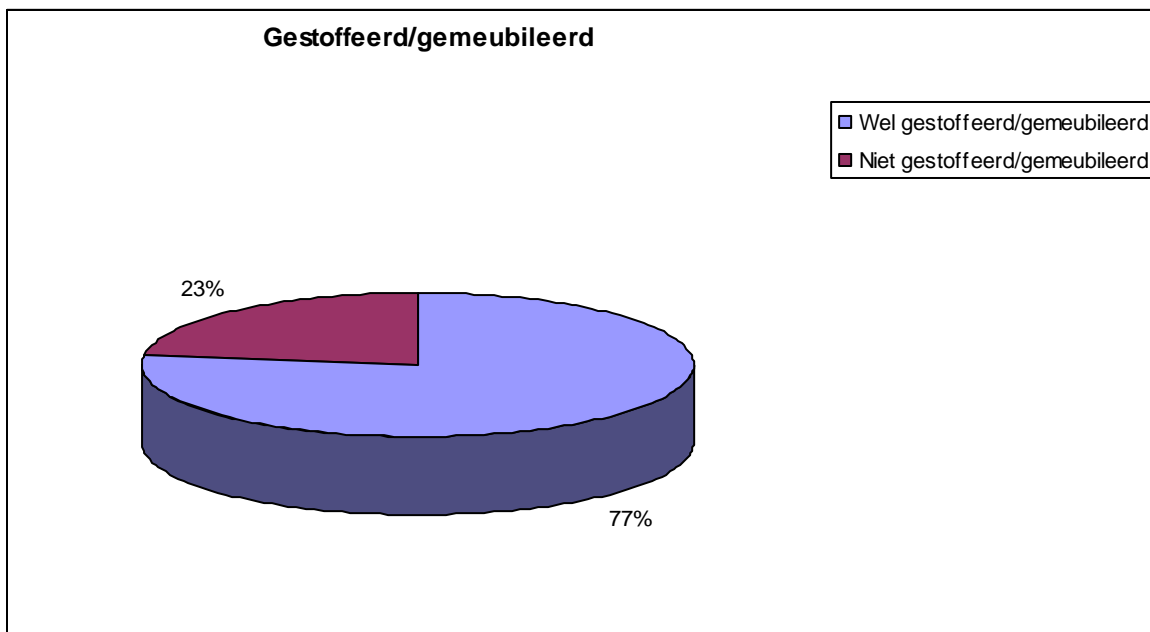


Zoals uit de grafiek blijkt is 36% van de woningen die met een tijdelijk contract worden verhuurd, verhuurd met tussenkomst van een woning- en kamerbemiddelingsbureau. Het Huurteam Binnenstad ziet in toenemende mate dat bij steeds meer tijdelijke contracten sprake is van tussenkomst van een (malafide) woning- en kamerbemiddelingsbureau. Vaak vragen deze bureaus hoge bemiddelingskosten en een hoge huurprijs/servicekosten. Een nieuwe trend is dat het huurcontract zo is opgesteld dat de netto huurprijs het wettelijk maximum niet overstijgt, maar er wel sprake is van extreem hoge servicekosten. Soms zelf tot twee keer de gevraagde huurprijs.

In de praktijk zien we dat woning- en kamerbemiddelingsbureaus (zonder vergunning) vaak bemiddelen in woningen die verhuurd worden op basis van een tijdelijk huurovereenkomst, wat in de regel nooit ook feitelijk tijdelijk blijkt te zijn.

## 5.8 Gestoffeerd/gemeubileerd

- Welk percentage van woningen verhuurd met een tijdelijk contract is gestoffeerd/gemeubileerd verhuurd?



Van alle woningopnames die het Huurteam Oude Binnenstad in de periode van een jaar heeft afgelegd en waar sprake was van een tijdelijk contract, was 77% van de woningen gestoffeerd/gemeubileerd verhuurd. Dit houdt in dat de huurder naast de woning ook een inventaris huurt, bijvoorbeeld meubels, vloerkleden, gordijnen, etc. Kosten voor dergelijke zaken worden doorberekend aan de huurder in de servicekosten.

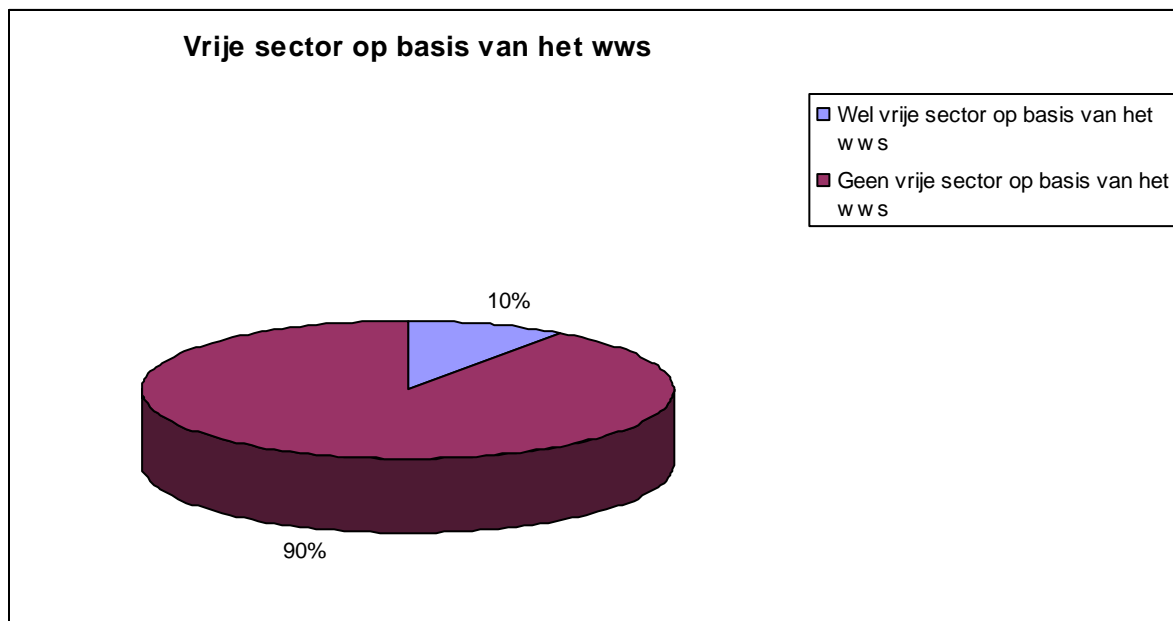
Voor het Huurteam is het handig om te weten welk percentage op dergelijke wijze wordt verhuurd, omdat het Huurteam in de praktijk ziet dat verhuurders vaak een onredelijk bedrag doorbereken voor stoffering/meubilering in de servicekosten. Zo komt het geregeld voor dat een huurder maandelijks € 500,- betaalt voor een paar oude stoelen, een oud bed en andere spullen zonder enige waarde.

### Extra

Naast de deelvragen die betrekking hebben op tijdelijke verhuur heb ik ook een onderzoeksvraag opgesteld die op zich niet specifiek te maken heeft met tijdelijke verhuur, maar wel erg interessant is voor het Huurteam.

#### 5.9 Vrije sector op basis van het woningwaarderingstelsel

- Welk percentage van alle woningen is gezien het puntenaantal een vrije sector woning?



Van alle woningopnames die het Huurteam Binnenstad in de periode van een jaar heeft afgelegd was maar 10% van de woningen op basis van het woningwaarderingstelsel een vrije sector woning. Zoals uit paragraaf 5.5 *Geliberaliseerde/niet-geliberaliseerde huurprijs* blijkt, wordt 67% van alle woningen verhuurd met een huurcontract met het etiket ‘tijdelijk’ verhuurd tegen een geliberaliseerde huurprijs. Echter, uit deze grafiek blijkt dat slechts een klein deel van alle woningen, dus zowel verhuurd met tijdelijk contract als met contract voor onbepaalde tijd, op basis van het puntenstelsel geliberaliseerd is.

Dit is een verontrustende constatering omdat dit impliceert dat een groot deel van de sociale woningen wordt onttrokken uit de sociale woningvoorraad, deze woningen worden immers verhuurd als zijnde een vrije sector woning.

## 6. Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusies

#### 6.1.1 Juridisch onderzoek / literatuuronderzoek

Op basis van ter zake doende wet- en regelgeving en literatuur heb ik in kaart gebracht welke vormen van wettelijk geregelde en niet wettelijk geregelde vormen van tijdelijke verhuur er zijn.

- *Vormen van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur*

1. Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet
2. Short Stay
3. Naar zijn aard van korte duur
4. Tussenhuur
5. Campuscontracten
6. Jongerencontracten
7. Anti-kraak / Gebruiksovereenkomst
8. Huisbewaring

- *Vormen van niet-wettelijk geregelde tijdelijke verhuur*

1. Oneigenlijk gebruik van de termen 'tijdelijk' en 'naar zijn aard van korte duur'
2. Tijdelijke verhuur zonder van toepassing zijnde tijdelijke verhuurvergunning
3. Oneigenlijk gebruik van de term 'tussenhuur'
4. Gebruiksovereenkomsten waar wel huur wordt gevraagd

#### 6.1.2 Praktijk / kwantitatief onderzoek

Over een periode van een jaar (begin juni 2010 tot en met eind mei 2011) heb ik alle woningopnames die het Huurteam Binnenstad heeft afgelegd in kaart gebracht. Onderstaand vind u de conclusies die ik op basis van dit onderzoek heb getrokken. Daar het hier gaat om een steekproef zijn de bevindingen niet absoluut. De steekproef is echter van een dermate groot formaat dat aan de hand van de bevindingen conclusies getrokken kunnen worden die gelden voor de gehele woningvoorraad.

- *42% van de huurwoningen in de Binnenstad van Amsterdam wordt verhuurd met een huurcontract met het etiket 'tijdelijk'*

Naar mijn mening is deze bevinding niet helemaal representatief. Het is namelijk zo dat in de regel alleen mensen die het vermoeden hebben dat er iets niet klopt aan hun woonsituatie de hulp inschakelen van het Huurteam.

Bij 'tijdelijke' contracten is er vaak een samenloop van omstandigheden wat betreft hoge huurprijzen/servicekosten, vervelende verhuurders, etc. Het is dus mogelijk dat bovengenoemde resultaten een vertekend beeld geven van de werkelijkheid. Zelf ben ik van mening dat de 42% misschien iets te veel is, maar het percentage huurwoningen dat in de binnenstad van Amsterdam wordt verhuurd met een zogenaamd tijdelijk huurcontract zeker niet onderschat moet worden.

- *11% van alle huurcontracten met een etiket 'tijdelijk' zijn juridisch gezien een tijdelijke overeenkomst*

Hier moet wel een kanttekening bij geplaatst worden. Het Huurteam wordt natuurlijk vooral bezocht door huurders die het gevoel hebben dat er iets niet klopt aan hun woonsituatie. Als er sprake is van legale tijdelijke verhuur dan zijn de woonsituatie en de daarbij behorende regels meestal vrij duidelijk (denk bijvoorbeeld aan campuscontracten en short stay). Alleen als er in dat geval sprake is van een hele hoge huurprijs, zijn mensen eerder geneigd de stap naar het Huurteam te maken. Dat is bijvoorbeeld het geval bij legale tussenuur van een geliberaliseerde woning. Desalniettemin is de constatering dat veel woningen tijdelijk worden verhuurd op basis van contracten zonder enige wettelijke grondslag zeker niet te onderschatten.

- *Vormen van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur die in het onderzoek naar voren kwamen zijn tussenuur en huisbewaring*

In de gevallen dat er wel sprake van wettelijk gegronde tijdelijke verhuur was, was er sprake van of tussenuur door uitsluitend particuliere verhuurders (zeven contracten), of huisbewaring door uitsluitend Woningbouwcorporaties (twee contracten). Ook op dit punt is het onderzoek niet helemaal representatief. Natuurlijk komen er in de binnenstad van Amsterdam ook andere vormen van wettelijk geregelde tijdelijke verhuur voor.

- *Bij 97% van alle tijdelijke huurcontracten was er sprake van een particuliere verhuurder*

Sterker, bij alle tijdelijke contracten die niet gebaseerd waren op wet- en regelgeving was er sprake van een particuliere verhuurder. Van corporaties was slechts twee keer sprake van een tijdelijk huurcontract in verband met huisbewaring en in deze gevallen ging het om wettelijk geregelde tijdelijke verhuur.

- *Bij 67% van de woningen verhuurd met een contract met het etiket 'tijdelijk' was er sprake van een geliberaliseerde huurprijs*

Dit terwijl in vrijwel alle gevallen de woning op basis van het woningwaarderingssysteem niet-geliberaliseerd was. Bij slechts 10% van alle woningopnames was er sprake van een woning die ook op basis van het woningwaarderingssysteem geliberaliseerd is.

- *Bij 64% van de woningen verhuurd met een contract met het etiket 'tijdelijk' was er sprake van een huurder met een niet-Nederlandse nationaliteit*

- *36% van de woningen verhuurd met een contract met het etiket 'tijdelijk' was verhuurd met tussenkomst van een woning- en kamerbemiddelingsbureau.*

Naar mijn mening is deze bevinding niet helemaal representatief. Mijn onderzoek is gedaan aan de hand van de huurcontracten van huurders waar een huisbezoek heeft plaatsgevonden. Nu is het zo dat een woning- en kamerbemiddelingsbureau niet altijd op het contract wordt vermeld. Dit percentage zal in werkelijkheid dus hoger liggen.

- *77% van alle woningen verhuurd met een huurcontract met het etiket 'tijdelijk' zonder wettelijke grondslag, werd gestoffeerd/gemeubileerd verhuurd*

Uit het voorgaande blijkt dat vooral particuliere verhuurders op grote schaal het etiket 'tijdelijk' op huurcontracten plakken, zonder dat daar een wettelijke grondslag voor is. Hierbij is vaak sprake van misleiding, waarmee het huur op huurbescherming wordt

aangetast.

## 6.2 Aanbevelingen

### Aanbevelingen aan het Wijksteunpunt Wonen Centrum

#### *Goede en duidelijke informatievoorziening aan huurders met betrekking tot de regelsgeving omtrent tijdelijke verhuur*

Uit het voorgaande blijkt dat particuliere verhuurders op grote schaal doen voorkomen dat huurovereenkomsten een tijdelijk karakter hebben. Huurders zijn vaak niet bekend met de regels omtrent huurbescherming. Hier ligt dus een taak voor het Wijksteunpunt Wonen om deze huurders van goede en duidelijke informatie te voorzien.

#### *1. Vermelding regels omtrent tijdelijke huurcontracten op de website*

Op de officiële website van het Wijksteunpunt Wonen wordt geen informatie gegeven over tijdelijke verhuur. Naar mijn mening zou een vermelding op deze website passend zijn, aangezien veel huurders via deze website bij het Wijksteunpunt Wonen terecht komen. De website wordt over het algemeen goed bezocht. Door een vermelding op de website raken huurders er in ieder geval van doordrongen dat het etiket ‘tijdelijk’ op een huurcontract niet altijd betekent dat het contract ook feitelijk tijdelijk is. Huurders kunnen dan altijd even langs komen bij het Wijksteunpunt Wonen om juridisch advies en informatie in te winnen om na te gaan of hun contract juridisch gezien tijdelijk is.

#### *2. Waarschuwing tegen onrechtmatige tijdelijke bepalingen in huurcontracten in de maandelijkse mailing aan de hand van de lijst met nieuwe woonvergunningen van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven*

Maandelijks stuurt het Wijksteunpunt Wonen een grote mailing aan de hand van de nieuwe woonvergunningen. Omdat misbruik van tijdelijke contracten vooral voorkomt bij particuliere verhuurders ligt hier een kans voor het Wijksteunpunt Wonen. Het zou zinvol zijn een korte alinea in de brief te wijden aan het misbruik van tijdelijke contracten.

#### *3. Foldertje ‘Misbruik tijdelijke huurcontracten’ opstellen*

Voor alle mogelijke huurproblemen is inmiddels een foldertje opgesteld door het Wijksteunpunt Wonen, alleen omtrent tijdelijke verhuur is een goede informatieve folder nog niet gerealiseerd. Naar mijn mening is het zinvol om een dergelijke folder op te stellen en deze mee te sturen met de maandelijkse mailing aan de hand van de nieuwe woonvergunningen.

#### *4. Bijzondere aandacht voor huurders met een niet-Nederlandse nationaliteit*

Zoals uit dit onderzoek blijkt wordt op grote schaal zonder wettelijke grondslag tijdelijk verhuurd aan huurders met een niet-Nederlandse nationaliteit. Het zou dus zinvol zijn om bij de bovengenoemde drie punten de informatie ook in het Engels te verschaffen.

### Aanbevelingen aan de overheid

#### *1. Particuliere verhuursector aanspreken*

Voor zover de overheid invloed kan uitoefenen op de particuliere verhuursector, dient zij deze aan te spreken op de misleidende bepaling in veel huurovereenkomsten dat deze een tijdelijk karakter hebben.

## *2. Goede huurderondersteuning mogelijk (blijven) maken*

Goede informatie en ondersteuning van huurders is van groot belang. Met name waar sprake is van misleiding en misbruik van tijdelijke bepalingen. De lokale overheid dient goede huurderondersteuning mogelijk te (blijven) maken, bij voorkeur door subsidiëring van het Wijksteunpunt Wonen die veel expertise in huis heeft op dit gebied.

### Aanbevelingen aan verhuurdersorganisaties

Met name de verhuurdersorganisaties in de particuliere huursector dienen hun leden aan te spreken op het voorkomen van misleidende bepalingen in huurcontracten die voor de rechter geen stand houden. Speciale aandacht verdienen de commerciële bemiddelingsbureaus die zo'n beetje standaard het etiket 'tijdelijke verhuur' op het huurcontract plakken.

## 7. Literatuurlijst

### Literatuur

- Dussen, van der T. e.a., 2009, *Wettenbundel SJD*, 15<sup>de</sup> druk, Den Haag, Sdu Uitgevers
- N. Verhoeven, 2007, *Wat is onderzoek? Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs*, Den Haag, Boomonderwijs
- Breevoort, van J. e.a., 2007, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers
- Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, *Beleidsnotitie Short Stay, Kort wonen in Amsterdam*, 11 februari 2009
- Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, *Uitvoeringsinstructie 8: Huisbewaring*, 1 januari 2010
- Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, *Uitvoeringsinstructie 12: Tijdelijke verhuur*, 1 januari 2010
- Regionale Huisvestigingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010

### Internet

- Dienst, *Dienst Wonen Zorg en Samenleven*, [www.wzs.amsterdam.nl](http://www.wzs.amsterdam.nl), datum laatste wijziging 30 mei 2011
- Huurdersinfo, *Huurdersinfo*, [www.huurders.info.nl](http://www.huurders.info.nl), datum laatste wijziging 30 mei 2011
- Huurgeschil, *Huurgeschil*, [www.huurgeschil.nl](http://www.huurgeschil.nl), datum laatste wijziging 1 juni 2011