VASTGOED JOURNAAL

Hielkema & co advocaten| Nieuwe woonvormen in juridisch kader

21-10-2019 09:20



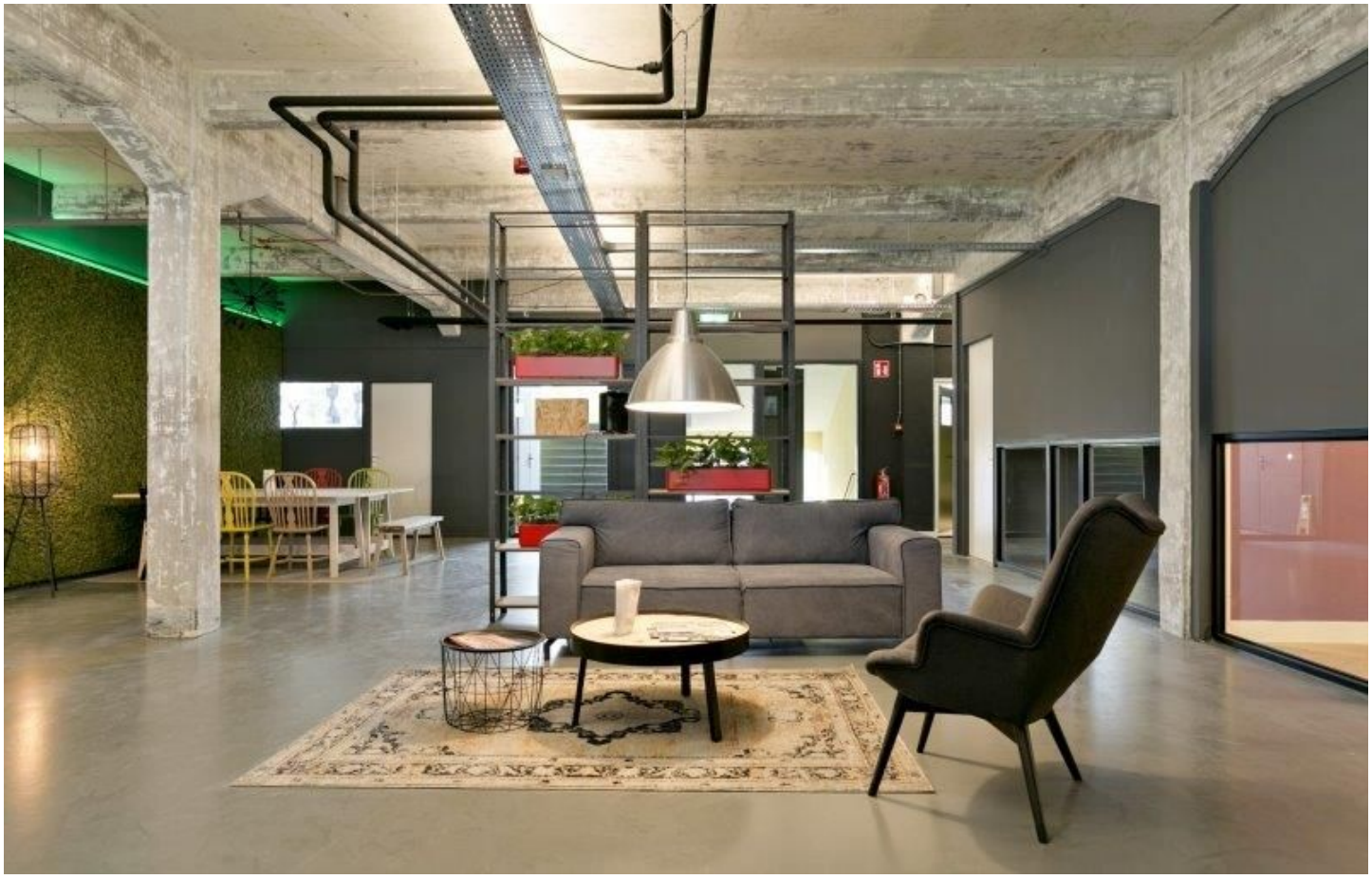
De laatste jaren duiken er steeds meer nieuwe woonvormen op. Voor allerlei verschillende doelgroepen. Het zijn vaak mengvormen tussen enerzijds wonen en anderzijds werken, zorg, hotelachtig tijdelijk verblijf en dergelijke. De gemeenschappelijke noemer van deze nieuwe woonvormen is dat voor langere of kortere tijd voor een door de bewoner te betalen vergoeding onderdak wordt verschaft. Maar hoe zit dat nu juridisch? Gelden hiervoor eigen juridische regels of gaat het in al deze gevallen om het huurrecht van woonruimte met huurbescherming voor de bewoner? Is het wettelijk huurrecht een keurslijf waar niet aan valt te ontkomen, of zijn eigen contractuele regelingen mogelijk, die volledig tegemoet komen aan de verschillende nieuwe woonvormen?

Keurslijf

Het wettelijk huurrecht voor woonruimte heeft een dwingend karakter en vormt daarmee een keurslijf

Het wettelijk huurrecht voor woonruimte heeft een dwingend karakter en vormt daarmee een keurslijf. Zodanig dat het lastig is om sommige nieuwe woonvormen daarom heen te plooien, waardoor deze niet goed uit de verf dreigen te komen. Immers tijdelijke contracten zijn volgens de wet maar beperkt mogelijk. En als je niet uitkijkt komt de exploitatie niet rond door het wettelijke woningwaarderingsstelsel (WWS) dat huurprijzen maximeert. De gedachte achter deze dwingende huurwetgeving is begrijpelijk: de bescherming van de huurder van vooral goedkopere woonruimte tegen prijsopdrijving en huisuitzetting in een onvolkomen markt, waarin

woonruimte schaars is, de verhuurder dus de sterkere partij is en de huurder zich, zonder wettelijke bescherming, naar de eisen van de verhuurder heeft te voegen. De huurwetgeving bestaat al tientallen jaren en is niet meegegaan met zijn tijd zodat exploitanten van nieuwe woonvormen soms kunstgrepen moeten uithalen of simpelweg grote risico's lopen bij de exploitatie daarvan.



Ontsnappingsroutes

Toch zijn er verschillende mogelijkheden, of, zo u wilt, ontsnappingsroutes. Grotendeels als gevolg van wetswijzigingen die minister Blok van BZK in het vorige kabinet Rutte heeft doorgevoerd. Blok wilde meer flexibiliteit om de doorstroming op de huurwoningmarkt te bevorderen. Daartoe heeft hij op 1 juli 2016 tijdelijke huurcontracten ingevoerd en heeft hij in 2015 de WOZ-waarde in het WWS voor zelfstandige woonruimte geïntroduceerd. Dat laatste om ervoor te zorgen dat de huurprijzen van sociale huurwoningen meer richting marktprijs kunnen toe bewegen. Dat biedt mogelijkheden, hoewel de huidige minister van BZK Ollongren werkt aan nieuwe huurprijswetgeving die ervoor moet zorgen dat de gestegen prijzen op de vrije markt worden gemaximeerd (de noodknop in het middensegment en de maximering van de WOZ-punten in het WWS).

Keuzes maken

Vooropgesteld zij dat short stay verblijf niet in de wet is geregeld

Bij elke nieuwe woonvorm dwingt de wet tot het maken van keuzes. Elke keuze heeft voor- en nadelen. Die voor- en nadelen hebben met name betrekking op de eventuele bescherming van de huurder tegen opzegging van de huur en op wettelijke huurprijsregulering.

VASTGOED JOURNAAL

Voor de meeste nieuwe woonvormen geldt dat deze alleen rendabel zijn te exploiteren in het duurdere segment. Dat betekent, dat de exploitant er in de eerste plaats voor moet zorgen:

1. dat hij zelfstandige woonruimte verhuurt. Dit omdat huurprijsliberalisatie bij onzelfstandige woonruimte niet bestaat. Daar is het WWS voor kamers altijd van toepassing.

2. dat de woning tenminste zoveel punten waard is dat deze tegen een markthuurprijs kan worden verhuurd. Op dit moment ligt de grens bij 142 punten, maar die grens fluctueert rond dit getal.

Als hieraan is voldaan is de huurprijs vrij overeen te komen en kan in het contract ook vrij worden vastgelegd hoe de huurprijs van tijd tot tijd kan worden aangepast aan de inflatie en marktontwikkelingen.

De huurder van geliberaliseerde woonruimte heeft wel huurbescherming, tenzij het mogelijk is om een van de in wet geregelde vormen van tijdelijke huur toe te passen. Laten we bij de meest voorkomende nieuwe woonvormen bekijken welke mogelijkheden er zijn voor tijdelijke huur.



Short Stay
Vooropgesteld zij dat short stay verblijf niet in de wet is geregeld. Maar wellicht wel in plaatselijke verordeningen of in bestemmingsplannen. Met short stay wordt meestal bedoeld de situatie dat volledig gemeubileerde en gestoffeerde woonruimte voor een periode tussen één week en maximaal zes maanden in gebruik wordt gegeven aan speciale doelgroepen. In de meeste gevallen is hierop de wettelijk geregelde huurovereenkomst ‘naar zijn aard van korte duur’ van toepassing. Dat is de enige wettelijk geregelde huurvariant waarin er geen sprake is van huurbescherming noch van huurprijsbescherming. Bij short stay vallen ook kleinere woonruimten met een puntenwaarde van minder dan 142 punten niet onder het WWS. En het is mogelijk om contractueel vast te leggen dat de huur automatisch na afloop van de afgesproken termijn eindigt. Zonder enige vorm van huurbescherming.

VASTGOED JOURNAAL

Bij doelgroepcontracten moet een speciaal huurcontract wordt gesloten dat aan enkele wettelijke eisen voldoet

Rechters zijn terughoudend om de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur van toepassing te verklaren. Deze variant zie je vooral terug in een hotelachtige setting zoals bijvoorbeeld bij The Student Hotel. Vaak heeft de huurder elders permanent verblijf. De gedachte is dat het niet zozeer het doel van de verhuurder is dat de huur kortdurend is, maar dat dat het doel van de huurder is. Bij dit type verblijf moet er rekening mee worden gehouden dat er plaatselijk short staybeleid kan bestaan met een vergunningstelsel.

Contracten voor speciale doelgroepen
Voor een aantal speciale doelgroepen kunnen tijdelijke huurcontracten worden afgesloten, waarbij de huur voortduurt zolang de huurder tot de doelgroep behoort, maar daarna kan worden opgezegd. De doelgroepen die de wet noemt zijn: jongeren, studenten (campuscontracten) promovendi, senioren, gehandicapten en grote gezinnen. Voor woningen tot 142 punten is de huurprijsregulering wel van toepassing, maar er is een stuk minder huurbescherming op het moment dat de huurder niet meer behoort tot de doelgroep. Bij doelgroepcontracten moet een speciaal huurcontract wordt gesloten dat aan enkele wettelijke eisen voldoet.



Woningdelen / Woongroepen
Hierbij gaat het om de situatie dat een zelfstandige woning wordt bewoond door meer dan twee volwassenen. Meestal heeft elke bewoner een eigen kamer en delen de bewoners gezamenlijke voorzieningen, zoals een keuken, woonkamer, badkamer en wc. Ook voor deze variant bestaat geen specifieke wettelijke regeling.

VASTGOED JOURNAAL

De meeste verhuurders kiezen ervoor om dergelijke woningen op één huurcontract te verhuren aan een groep van bewoners. Dat heeft voor hen het voordeel dat, omdat daarmee een zelfstandige woonruimte wordt verhuurd, het WWS niet van toepassing is als de woning 142 punten of meer waard is. Indien de kamers in de woning elk verhuurd zouden worden op een kamerhuurcontract, levert dat, vanwege de toepasselijkheid van het WWS voor kamers, vaak aanmerkelijk lagere rendementen op.

Er worden soms ook zogenaamde 'Friendscontracten' gesloten bij woningdelers. In dat geval wordt de zelfstandige woning die bijvoorbeeld door vier woningdelers wordt bewoond, verhuurd aan twee van hen, die kamers in de woning aan de andere twee bewoners mogen onderverhuren.

Nieuwe woonvormen zijn door de ingewikkelde en dwingende huurwetgeving vaak moeilijk contractueel vorm te geven

Bij woningdeelcontracten is het zaak een aantal bijzondere regelingen op te nemen, om te voorkomen dat het contract door de rechter wordt doorgeprikt als verkapte kamerbewoning. Zo verdient het aanbeveling om bewoners zelf te laten uitmaken wie welke kamer tot zijn een exclusieve domein mag rekenen en een regeling op te nemen voor bewonersmutaties.

In enkele grotere gemeenten bestaat er sinds enige jaren beleid voor woningdelers/woongroepen. Die regels zien op het voorkomen van overlast en, soms, op de betaalbaarheid van het wonen. Elke gemeente hanteert zijn eigen regels met meestal een vergunningplicht (de zogenaamde omzettingsvergunning).

Woonvormen waarin het wonen niet dominant is
Er is tenslotte de categorie waarbij de exploitant niet alleen woonruimte verschaft, maar daarnaast allerlei andere services, zoals kantoorruimte/voorzieningen en zorg (met name bij ouderenhuisvesting). In dat geval geldt als vuistregel, dat indien het woonelement duidelijk niet overheerst, bijvoorbeeld tot uitdrukking komend in de door de bewoner te betalen vergoeding voor enerzijds het wonen en anderzijds de services, het huurrecht van woonruimte niet van toepassing is. In dat geval is er vaak veel meer vrijheid om regelingen in het contract op te nemen zonder vrees dat die in strijd zijn met de wet.

Tot slot
Nieuwe woonvormen zijn door de ingewikkelde en dwingende huurwetgeving vaak moeilijk contractueel vorm te geven. Uit dit artikel blijkt dat er wel degelijk mogelijkheden in de verschillende situaties zijn. Het verdient dan geen aanbeveling om daarvoor een standaard

huurcontract te gebruiken, maar om te werken met een maatwerkcontract. Daarnaast is het verstandig daarbij eventuele risico's goed in kaart te brengen.

Redactie