

Woonhotels

Evaluatie

Auteur: Marrit van der Schaar (SEV)

Rotterdam, april 2011

Dit is een publicatie van de SEV.

U kunt SEV-publicaties downloaden op www.sev.nl

SEV
Postbus 1878
3000 BW Rotterdam
Telefoon 010 - 282 50 50
sev@sev.nl

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

VOORWOORD

“In elke middelgrote stad een woonhotel” was het optimistische motto waarmee de SEV eind jaren negentig afscheid nam van het geslaagde experiment met de *Short Stay Facility* in Dordrecht. Inmiddels was er een verwant concept onder de naam Woonhotel neergezet in Rotterdam-Zuid. De rest van het land zou wel volgen. Het leek toen een evidentie dat in elke stad met een instelling van hoger onderwijs, elke stad met een centrumfunctie in de maatschappelijke opvang en elke stad met werkgelegenheid voor arbeidsmigranten, kortom in elke stad, behoefte zou zijn aan fatsoenlijke en betaalbare gestoffeerde of gemeubileerde huisvesting voor een periode van ongeveer een half jaar?

Mooi niet dus. Die behoefte lijkt er nog steeds te bestaan, behalve misschien in de echte krimpregio's waar je snel aan een gewone huurwoning kunt komen. Maar het aanbod is er niet gekomen.

Met de start van het nieuwe experimentenprogramma 'Wonen flexibel en urgent' in 2010 begon de SEV zich af te vragen of we ons niet te snel hadden teruggetrokken uit dit experiment. Vandaar deze evaluerende en verkennende studie, uitgevoerd door SEV programmamedewerker Marrit van der Schaar, destijds niet betrokken bij het Dordtse experiment.

Wat blijkt?

- De Short Stay facility in Dordrecht is 15 jaar later *alive and kicking*, maar heeft in die vorm geen navolging gekregen
- Het Rotterdamse Woon- en Arthotel, met wat grotere en duurdere wooneenheden, heeft moeite om het hoofd boven water te houden. De huurtoeslag mag niet meer toegepast worden, maar ondanks dat de gemeente Rotterdam die tijdelijk voor haar rekening neemt, loopt het niet goed. Dat komt voornamelijk door de economische crisis in combinatie met de relatief hoge prijzen van de woningen.
- Het Corporatiehotel in Utrecht is eigenlijk wat anders: meer *longstay* en minder *shortstay*, meer alleen voor de sociale doelgroep (maatschappelijke opvang) en bedoeld als trede op de woonladder tussen de opvang en gewoon wonen.
- Daarnaast zijn nieuwe fenomenen ontstaan: Polenhotels met soberder kwaliteit en gedeelde kamers, expathotels voor de wat hoger ingeschaalde arbeidsmigranten of internationale studenten en brugwoningen voor mensen die “door omstandigheden” (bv scheiding) op straat staan

De *magic mix* die zo kenmerkend was voor de SSF in Dordrecht blijkt dus niet vol te houden; in plaats daarvan ontstaan “ontvlochten” woonhotels in voorzieningen voor diverse afzonderlijke doelgroepen, ieder met hun eigen prijs- en kwaliteitsniveau.

Wezenlijk is hierbij het onderscheid tussen *longstay* als tussenstation in zelfstandig begeleid wonen - met recht op huurtoeslag - en *shortstay* voor allerlei doelgroepen met als kenmerken dat zij “elders hun hoofdwoonverblijf hebben” – zonder recht op huurtoeslag.

In het eerste geval is het huurcontract vaak gekoppeld aan een begeleidingscontract, in het tweede geval is het een huurcontract “naar zijn aard van korte duur” met eventueel pensiodiensten erin, meestal voor een periode van 2 tot 11 maanden, dus nooit het jaar rond.

De uitdaging voor nieuwe experimenten is om nieuwe vitale combinaties te bedenken tussen de genoemde categoriale “doelgroefhotels” en wel zodanig dat de bouwstenen elkaar versterken en helpen om (leegstands)risico’s te verkleinen. Standaardkamers kunnen bewoond worden door 1 of 2 personen met keuze uit een veelheid aan huurcontracten, zodat voor dezelfde kamer het contract kan worden “omgeklapt”. Dit is een methode die reeds wordt toegepast door Stichting Flexibel Wonen in Rotterdam.

Kortom: flexibel wonen voor urgente doegroepen!

Jeroen Singelenberg

Programmaregisseur Wonen Flexibel en Urgent, SEV

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
1. Woonhotel en flexibel wonen	7
1.1 Het concept Woonhotel.....	7
1.2 Magic Mix.....	7
1.3 Soort contracten.....	8
2. Beschrijving van drie concepten.....	9
2.1 Short Stay Facility Dordrecht (oud-SEV experiment)	9
2.2 Woon- en Arthotel Rotterdam	11
2.3 Corporatiehotel Utrecht.....	14
3. Regelgeving en beheermodellen	19
3.1 Regelgeving	19
3.2 Beheermodellen	20
3.3 Andere voorbeelden van tijdelijk wonen.....	20
3.4 Woonhotel en Short Stay.....	21
3.5 Luxe Short Stay.....	21
3.6 Polenhotels.....	22
4. Conclusie.....	23
5. Bronnen.....	25
Bijlage: Overzicht huurcontracten woonsector Nederland.....	27
Colofon	40

1. WOONHOTEL EN FLEXIBEL WONEN

Niet in elke stad staat een woonhotel, een short stay facility of een corporatiehotel. Waarom niet?

Er zijn verschillende vertegenwoordigers van woonhotels benaderd onder andere Eindhoven, Rotterdam, SSF Dordrecht, Corporatiehotel Utrecht en het Corporatiehotel Woerden. Sommigen waren meer dan bereid om informatie te geven, anderen gaven geen gehoor. In deze evaluatie worden de Short Stay Facility in Dordrecht, het Woonhotel Rotterdam en het Corporatiehotel Utrecht uitgebreid beschreven aangezien zij de meest vooraanstaande concepten zijn, de andere krijgen een korte omschrijving. Verder vindt u aan het eind van de evaluatie een kort overzicht van de andere voorbeelden van tijdelijke woonvormen. De bijlage bevat een overzicht van de verschillende vormen huurcontracten die we in Nederland kennen.

1.1 Het concept Woonhotel

Een Woonhotel is een gebouw waar verschillende zelfstandige wooneenheden beschikbaar zijn voor mensen die met spoed een nieuwe woning zoeken. Dit zijn mensen die uit een relatie komen, na gevangenschap zich weer in de maatschappij moeten begeven, jongeren met een beperking die wel zelfstandig kunnen wonen en een lichte vorm van begeleiding nodig hebben, professionals die voor werk tijdelijk een onderkomen moeten hebben enzovoort. De woningen zijn normaliter beschikbaar voor maximaal een half jaar. Het concept is overgekomen uit Frankrijk waar ze het *foyer des jeunes travailleurs* hebben opgezet. In Nederland is het concept aangepast en toegepast op enkele plaatsen. Het 'Foyer' woonconcept gebaseerd op 'des jeunes travailleurs', is voor jongeren uit verschillende doelgroepen die moeite hebben met een opleiding of werk carrière. Door middel van begeleid wonen en het participeren in verschillende programma's zijn de jongeren wel in staat om hun opleiding met succes af te ronden en verdere carrière te maken. In de foyer vorm zoals hij in Frankrijk bekend is, wordt geëist dat de bewoner zich committeert aan een traject. Dit is bijvoorbeeld een traject om te re-integreren of een scholingstraject. Mensen die in Nederland gebruik willen maken van de Short Stay Facility hoeven niet aan een dergelijke eis te voldoen.

Naast het Woonhotel bestaat ook de term corporatiehotel. Het corporatiehotel voorziet in eenzelfde tijdelijke huisvesting maar past niet de 'magic mix' (zie hieronder) toe en kent vaak geen commerciële component.

Daarnaast mogen bewoners langere tijd in de woningen verblijven, 1 tot 1,5 jaar.

Vervolgens bestaan nog de zogenoemde Polenhotels. In deze evaluatie zijn ze niet nader onderzocht maar ze vallen wel onder tijdelijke huisvesting. Het gaat hier echter om een andere doelgroep namelijk tijdelijke arbeidskrachten. Aan het eind van de evaluatie ziet u wel een aantal van de 'polenhotels' vermeld staan.

1.2 Magic Mix

De magic mix houdt in dat er verschillende sociale groepen in een gebouw met elkaar wonen. Bijvoorbeeld jongeren en bijzondere doelgroepen (ex-verslaafden en mensen die een lichte vorm van begeleid wonen nodig

hebben) die door tijdelijke huisvesting carrière maken op de woonladder. Indien nodig is er een lichte vorm van begeleiding van maatschappelijke organisaties of onderwijsinstellingen. Maar ook mensen die uit een scheiding komen of moeten verhuizen voor werk kunnen gebruik maken van huisvesting in de magic Mix. De bewoners wonen verspreid door het gebouw en iedereen wordt gelijk behandeld. Zo kan het voorkomen dat er een ex-gedetineerde naast een arts komt te wonen.

1.3 Soort contracten

Voor de Woonhotels worden contracten voor aard van korte duur of bepaalde duur gebruikt.¹ In de contracten wordt beschreven dat het de bedoeling is dat de woonduur in principe zes maanden is en de huurder dan een andere woonruimte heeft gevonden.

Bij contracten "naar zijn aard van korte duur" heeft de huurder geen huurbescherming en ook geen recht op huurtoeslag. Het contract eindigt na afloop van de afgesproken termijn. De contractvorm voor bepaalde duur geeft wel de mogelijkheid op huurtoeslag (duur is niet van belang) en de huurder valt onder huurbescherming. Het contract kan worden beëindigd na afloop van de huurtermijn of op grond van dringend eigen gebruik. Bij stilzwijgende verlenging, is het lastiger voor de verhuurder om het huurcontract met de huurder op te zeggen. Met een contract van korte duur heeft de verhuurder dus geen verplichtingen richting huurder, het contract voor bepaalde duur heeft dit meer in zich maar de huurder heeft daarom ook meer rechten (huurtoeslag).

De Polenhotels maken allen gebruik van contracten op basis van een logiesfunctie.² Het voordeel hiervan is dat men niet hoeft te voldoen aan verschillende milieu- en geluidseisen. Dit maakt het mogelijk om woningen te verhuren die in de buurt staan van snelwegen, spoorwegen of in oude industriegebieden gesitueerd zijn.

Daarnaast worden deze woningen als 'hotelkamer' verhuurd, gestoffeerd en gemeubileerd. De bewoner heeft bij dit type contract vaak een hoofdverblijf elders.

¹ Zie bijlage Overzicht huurcontracten

² Zie bijlage Overzicht huurcontracten

2. BESCHRIJVING VAN DRIE CONCEPTEN

2.1 Short Stay Facility Dordrecht (oud-SEV experiment)

In 1995 begon de verkenning om een oud verzorgingshuis om te vormen naar een Short Stay Facility (SSF) waarin de magic mix zou worden toegepast. Na enkele opstartproblemen (zie evaluatie SEV EX96/042) is de SSF van start gegaan. In eerste instantie waren er klachten van omwonenden maar deze verdwenen op redelijk korte termijn. De organisatie van de SSF heeft veel tijd gestoken in het informeren van en communiceren met de omwonenden en de bewoners. Hun vragen werden beantwoord via veel informatieavonden en bijeenkomsten. Dat gebeurde op een informele manier met een drankje en eten. Zo verminderden de negatieve gevoelens

Indeling SSF

Er zijn 189 appartementen met verschillende oppervlakten en huren. Het gebouw bevat commerciële en sociale verhuur. De commerciële verhuur is niet gescheiden van de sociale huur en wordt voornamelijk bewoond door artsen die in het ziekenhuis in de buurt werken. Andere groepen zijn buitenlandse werknemers (Poolse en Duitse werknemers, Franse en Engelse ingenieurs). Op de 11^{de} verdieping wonen studenten en op de 12^{de} verdieping zijn luxe appartementen gesitueerd. De kamers zijn voorzien van een woon/slaapgedeelte, een badkamer en een kitchenette. De oppervlakte bedraagt ongeveer 15 m². De luxe appartementen hebben mooiere meubels dan de sociale verhuur appartementen. De appartementen zijn gemeubileerd of ongemeubileerd te huur.

	Prijs	Sociaal / Commercieel
Appartement	€ 388, - incl. gas/water/licht	Sociaal
Appartement	€ 432,- incl. gas/water/licht	Sociaal / commercieel
Luxe appartement 12 ^{de} verdieping	€ 750, - incl. gas/water/licht	Commercieel

In het hele complex is geen huurbescherming maar bewoners kunnen wel aanspraak doen op de huurtoeslag.

Intake en wonen

De basisregels en principes die de SSF Dordrecht in het begin opstelde gelden nog steeds omdat de SSF deze regels belangrijk acht. Het zogenoemde 'campinggevoel' is van belang. Op een camping tolereer je meer van mensen om je heen omdat het tijdelijk is en je leeft nu eenmaal dicht op elkaar. Houdt het gezellig, oordeel niet over andere mensen en de situatie, denk niet in doelgroepen en zorg dat het veilig is. Daarnaast mogen (potentiële) huurders niet meer praktiserend crimineel of verslaafde zijn. Indien er problemen ontstaan met een huurder heeft de SSF het recht om deze huurder op straat te zetten zonder contractbreuk. Dit is ook gebeurd in het verleden.

De intake vindt plaats in samenwerking met de zorginstanties. Zij bepalen aan de hand van de criteria of iemand geschikt is om aangedragen te worden voor de SSF, de SSF beslist uiteindelijk of iemand toegelaten wordt of niet. Nadat dit is vastgesteld volgt er een gesprek tussen de potentiële huurder en de SSF.

In dit gesprek worden de gedragsregels (huisregels) uitgelegd en de overeenkomst getekend. Bij een overtreding krijgt de bewoner een gele kaart en vervolgens een rode kaart. Dit laatste gebeurt echter zelden. De zorginstanties zorgen voor de begeleiding en voor de controle van de woning. Het contract dat aangeboden wordt is een tijdelijk wooncontract voor een duur van zes maanden.

Gemiddeld is de bezettingsgraad 93% en wonen mensen een half jaar in de SSF. De verdeling is ongeveer 60% commercieel en 40% sociale huur. De corporatie is verantwoordelijk voor de eventuele leegstand. In de praktijk blijkt dat de SSF snel gevuld is en er relatief weinig leegstand is.

De locatie van de SSF is buiten het centrum van Dordrecht aan de rand van de A16. Er rijden regelmatig bussen naar het centrum, met de fiets doe je er ruime een kwartier over. De SSF is eenvoudig bereikbaar met de auto.

In de directe omgeving bevindt zich een ziekenhuis, opvang voor verslaafden en iets verder een winkelcentrum.

In de plint van de SSF zijn verschillende commerciële ruimten ingericht waaronder een café en een supermarktje.

Beheer

Het beheer wordt in de SSF door de corporatie en de studenten uitgevoerd. De studenten krijgen, in ruil voor werkzaamheden als nachtportier, de huur van de kamer. Voor deze constructie is gekozen omdat een beveiligingsbureau veel duurder is en bovendien onpersoonlijker. De studenten en de andere bewoners kennen elkaar waardoor er een gemoedelijke sfeer ontstaat. Bewoners voelen zich ook vrijer om problemen aan te geven. Wanneer zich onverhoopt problemen voordoen wordt de hulp van de politie ingeschakeld. Dit gebeurt gelukkig niet vaak.

Financiën

De veiligheid was een grote kostenpost voor de SSF. Omdat er verschillende (moeilijke) doelgroepen gehuisvest zijn, jongeren, ex-verslaafden, ex-gedetineerden en jonge moeders, is beveiliging van belang. Zoals hierboven beschreven zet de SSF de studenten als nachtportiers in. Op de begane grond is een Stichting gevestigd. Deze Stichting verzorgt de mogelijkheid dat stagiairs en reïntegratiekandidaten werkervaring kunnen opdoen. Het gaat hier om bijvoorbeeld het schoonmaken van de ruimten, receptie werkzaamheden en kleine reparaties uitvoeren. Dit zorgt ook voor de verlaging van de kosten.

Conclusie

De SSF Dordrecht heeft enkele moeilijkheden gekend maar heeft door middel van goed overleg met de gemeente, de corporatie en de zorginstellingen werkvormen gevonden waardoor het concept kan blijven bestaan. Initiatiefnemer Rob Hagens zegt echter dat het geen concept is maar een mindset. Het werkt, dat is duidelijk, alleen moeten de verschillende partijen erg wennen aan een andere manier van werken. De regels zijn minder duidelijk, de werkwijze is 'nieuw' en daardoor moeten ze wennen.

Do's en dont's

- Mix commercieel met sociaal; dit bevordert de integratie en leefbaarheid.
- Reguleer niet teveel, je creëert door veel regels juist veel problemen. Geef mensen vertrouwen zodat ze verantwoordelijkheid durven te nemen en op die manier uit de (mogelijke) negatieve spiraal komen.
- Zorg dat je huurtoeslag bij de gemeente en andere instellingen vastlegt in lokale verordeningen.

- Denk niet in doelgroepen; je creëert dan teveel segregatie.
- Ontwikkel een netwerk dat het concept woonhotel draagt, zorg voor draagvlak binnen organisatie en op hoger niveau.
- Laat externe partijen de bewoners begeleiden, hierdoor ontstaat er geen belangenverstrengeling.
- Noem het geen Woonhotel (in verband met Belastingdienst en huurtoeslag).
- Niet teveel op de vraag ingaan of ex-verslaafden wel met artsen kunnen samenwonen.
- De corporatie moet zich niet teveel vasthouden aan het leegstandrisico, in de praktijk valt dit erg mee.
- Laat geen praktiserende criminelen en verslaafden toe.

2.2 Woon- en Arthotel Rotterdam

Het WoonArthotel Rotterdam is geopend in 2006 nadat er een behoefte was geconstateerd aan huisvesting voor mensen in knellende huisvestingssituatie. Vaak komt dit voor in de lagere sociale groepen van de maatschappij en er moet op dat moment snel gehandeld kunnen worden. Het WoonArthotel Rotterdam biedt een overbruggingsmogelijkheid die voor mensen met regiobinding en die tijdelijk een woning nodig hebben om van daaruit door te kunnen stromen naar vervolghuisvesting.

Het Woonhotel is een initiatief van Woningcorporatie Woonbron Rotterdam en het wordt geëxploiteerd door de heer Roel Rol, maatschappelijk ondernemer.

Dit proces gaat gepaard met verschillende uitdagingen:

- Het faciliteren van betaalbare huisvesting. Het WoonArthotel heeft een commerciële tak die het onrendabele deel van de sociale huisvesting dekt.
- Een mix van hotel en appartementen behouden.

Circa 75% van de doelgroep van het Woonhotel ontvangt een uitkering. Onder de doelgroep vallen: asielzoekers die in het kader Generaal pardonregeling door de gemeente geplaatst worden, ex-gedetineerden, (legale) arbeidsmigranten, mensen die in echtscheiding zitten, vrouwen uit een gewelddadig huishouden, mensen die wegens baanverlies de huur niet meer kunnen opbrengen enzovoort. Door deze mensen een zelfstandige woning te bieden kunnen zij rust vinden van waaruit de bewoner verder gaat met het opbouwen van zijn/haar toekomst.

Indeling Woonhotel

In het hotel zijn 106 appartementen beschikbaar in de commerciële sector (4 sterren, ArtHotel Rotterdam) en 100 zelfstandige woningen (Woonhotel Rotterdam) in de sociale sector. De appartementen zijn voor 1-2 persoons huishoudens. De meeste appartementen hebben een oppervlakte rond de 30m². Er zijn acht appartementen beschikbaar met een aparte kinderkamer.

De kamers zijn gemeubileerd en hebben een kleine keuken en badkamer. De bewoners mogen in beperkte mate eigen inventaris meenemen. Bewoners van deze woningen zijn zelf verantwoordelijk voor het schoonmaken van het appartement. Een keer in de week wordt het linnengoed verschoond (bed, bad, keuken) en is er contact tussen verhuurder en huurder. Hierin wordt besproken en bekeken of de woning bewoond en onderhouden wordt zoals afgesproken.

	Prijs	Woonhotel
Appartement voor een inkomen van € 17-24.000	€ 550,- incl. gas/water/licht	± 30 m ²
Appartement voor inkomen tussen € 24.000 en modaal	€ 650,- incl. gas/water/licht	± 30 m ²
Appartement voor inkomen bestaande uit uitkering en huurtoeslag (€ 11.500- 17.000)	€ 450,- excl. € 86,- huurtoeslag incl. gas/water/licht	± 30 m ²

Intake en wonen

De potentiële huurders hebben allen regiobinding met de stad Rotterdam of Regiogemeenten. Vaak worden zij ingeschreven door (bedrijfs)maatschappelijk werk, welzijnsorganisaties of andere (zorg)instellingen. In Rotterdam zijn circa 50 maatschappelijke organisaties, gemeenten en corporaties die mensen inschrijven. Potentiële huurders mogen geen complexe hulpvraag hebben, ze mogen niet verslaafd zijn of in het criminele circuit actief zijn. Het risico dat er problemen ontstaan die de leefbaarheid verstoren en aantasten, is dan te hoog. Verder moet de potentiële huurder een aantoonbaar huisvestingsprobleem, een vast inkomen hebben en (of) een aanvullende uitkering ontvangen.

Indien de kandidaat voldoet aan de voorwaarden wordt er een kennismakingsgesprek gehouden. In dit gesprek worden de verwachtingen besproken, de mogelijkheden en de huisregels uitgelegd. De financiën worden gecheckt en indien nodig worden er afspraken gemaakt met de sociale dienst over het betalen van de huur, borg, monitoring en of ondersteuning door een maatschappelijk werker gewenst is. Wanneer dit gesprek tot een overeenkomst leidt, krijgt de huurder een contract van max. zes maanden aangeboden. In principe mogen huurders maximaal zes maanden in het appartement wonen. Er wordt afgesproken dat de huurder actief op zoek gaat naar een vaste woning.

Uit de praktijk blijkt dat mensen gemiddeld vier à vijf maanden in het Woonhotel wonen. In sommige gevallen is de woonduur van langere tijd, hier wordt maatwerk geleverd in overleg met de verschillende betrokken instanties.

Dit alles kan in principe in een dag gerealiseerd worden. Sociale Zaken draagt zorg voor de snelle afhandeling van de uitkering, indien nodig. Dit vraagt veel maatwerk en transparantie waarover afspraken gemaakt zijn tussen Woonhotel Rotterdam en de gemeente Rotterdam.

Om een uitkering te kunnen ontvangen moet je ingeschreven staan bij de gemeente. Dit is niet altijd het geval. Woonhotel Rotterdam heeft hierover met de gemeente en UWV afspraken gemaakt, zodat dit geen belemmering is. De huurder schrijft zich in zodra de woning betrokken is en wordt ingeschreven in het GBA.

Zoals beschreven in de alinea regelgeving (pagina 17) heeft het Woonhotel ook te maken met de verschillende opvattingen over het recht van huurtoeslag. De Belastingdienst meent dat huurders geen recht hebben op huurtoeslag, Woonhotel Rotterdam meent dat huurders wel recht hebben op huurtoeslag. De appartementen zijn getoetst door de huurcommissie en als zelfstandige woningen gekwalificeerd. Huurders schrijven zich in bij de gemeente, krijgen een huurcontract van onbepaalde tijd en betalen kale huur en servicekosten. De Raad van State heeft in juli 2010 bepaald dat de huurders geen recht hebben op de huurtoeslag (zie kader pagina 18). Op dit moment heeft de gemeente Rotterdam besloten om de huurtoeslag à € 86,- zelf te compenseren.

De huurcontracten zijn voorlopig aangepast, in het contract wordt nu beschreven dat de maximale verblijfsduur zes maanden is.

Er zijn verschillende gesprekken gaande om te kijken wat er mogelijk is om het probleem op te lossen.

Misschien kan dat binnen tijdelijke contracten. Een andere mogelijkheid is door middel van een wetswijziging woondiensten het recht op huurtoeslag te bewerkstelligen. Uit de gesprekken blijkt dat het van groot belang is dat duidelijk in de huurovereenkomst is opgenomen dat het om een tijdelijk verblijf gaat. Daarnaast is het van belang om naast alle partijen die met het contract in aanraking komen, ook de Belastingdienst, te betrekken in de gesprekken. Via deze weg is het mogelijk om aanvullende en afwijkende afspraken te maken op de bestaande regels.

Het WoonArthotel is gevestigd in Rotterdam Zuid, vlakbij de wijk Feijenoord. Feijenoord is een wijk waar veel herstructurering plaatsvindt en waar veel toezicht op veiligheid gehouden is. Het hotel is goed te bereiken met openbaar vervoer en per auto.

Beheer

Het beheer en exploitatie zijn volledig de verantwoordelijkheid van de exploitant de heer Roel Rol. Over de sociale prestaties van het Woonhotel Rotterdam zijn afspraken gemaakt tussen de corporaties (verhuurder van het pand) en de exploitant en gemeente.

Financiën en toekomst

Voor de economische crisis en de uitspraak van de Raad van State had het woonhotel een bezettingsgraad van $\pm 85\%$. De commerciële appartementen dekten de onrendabele kosten. Op het moment verkeert het woonhotel in zwaar weer vanwege de crisis en de druk op hotelkamerprijzen. Gezien de herstellende economie verwacht men dat er verbeteringen aankomen.

Het Woonhotel heeft sinds november 2009 ook een vestiging in Eindhoven, onder dezelfde exploitant. De samenwerking met de gemeente, corporatie en de verschillende welzijns- en zorginstellingen heeft ook hier de eerste prioriteit. Op het moment vinden er gesprekken plaats met de verschillende partners. Daarbij wordt onderzocht hoe deze woondienst een aanvulling is op de bestaande opvang in Eindhoven en hoe het woonhotel preventief de grote instroom in Maatschappelijk opvang kan voorkomen. Afstemming met de bestaande structuur voor woningzoekenden, de toewijzing van de woningen, het urgentiebeleid en met de bestaande WMO opvangcapaciteit zijn zeer belangrijk.

Conclusie

Samenwerken

Het realiseren van het concept Woonhotel had nogal wat voeten in de aarde. Na intensief overleg met de gemeente, de woningcorporaties en de verschillende zorg- en welzijnsinstellingen, zijn er verschillende overeenkomsten getekend die alleen voor de regio Rotterdam gelden. Hierin staan onder andere de verschillende criteria waaraan een potentiële huurder moet voldoen om in aanmerking te komen voor een woning in het Woonhotel en de inspanningen die de verwijzende organisatie daarbij bieden.

Aanpassen definitie van tijdelijk wonen i.v.m. huurtoeslag

Daarnaast is de zaak van Woonhotel Rotterdam een duidelijk voorbeeld van bepaalde belemmeringen in de huidige regelgeving. Het Woonhotel Rotterdam heeft een commerciële en een sociale functie. Tot juli 2010 konden de bewoners aanspraak maken op huurtoeslag op grond van inkomen, een hoge huur en servicekosten. De Raad van State heeft, na een zaak die VROM en de Belastingdienst hebben aangespannen, besloten dat de bewoners geen recht meer hebben op huurtoeslag. De spoedzoekers hebben nu een financieel probleem en zullen in de hulpsector terecht komen. De gevolgen voor deze mensen zijn moeilijk in te schatten maar de directeurs van de woonhotels (SSF en Woonhotel) zijn het erover eens dat de negatieve spiraal die hiermee ingezet wordt ook een negatief effect heeft op de spoedzoeker en de maatschappelijke opvang. De spoedzoeker zal immers sneller aangewezen zijn op de maatschappelijke opvang.

Do's and don'ts

- Ga al vroeg in gesprek met de gemeente en de betrokken partijen (welzijnsinstellingen enzovoort) over regelgeving, beleid en dergelijke.
- Zorg ervoor dat mensen gemengd wonen, dit levert een positief effect op voor de bewoner van het woonhotel.
- Houdt de maximale woonduur duidelijk.

2.3 Corporatiehotel Utrecht

Het Corporatiehotel Utrecht (Tussenvoorziening, SSH en Mitros) heeft twee vestigingen in de stad Utrecht, het Cremerplein en de Blauwkapelseweg. Het concept corporatiehotel bestaat al sinds enige tijd (2006) in Utrecht, maar heeft de laatste jaren een verandering ondergaan.

In het begin werd begeleid wonen aangeboden. Mensen met een lichte beperking of met een lichte zorgvraag werden ingeschreven en konden huisvesting vinden in het corporatiehotel. Momenteel wil men een andere doelgroep huisvesten. Er wordt nu gericht intake gedaan naar spoedzoekers die tijdelijk geen woonruimte hebben door omstandigheden, of in een onacceptabele woonsituatie zitten en niet op een andere wijze in aanmerking komen voor woningtoewijzing. Hierbij kan gedacht worden aan gescheiden mensen of jonge moeders met een zelfstandig inkomen.

Indeling corporatiehotel

De woningen op de Cremerplein worden op het moment gerenoveerd. De flats zijn geschikt voor 1-persoonshuishoudens, 1-oudergezinnen en af en toe bij uitzondering voor 2-oudergezinnen. Het corporatiehotel op het Cremerplein heeft 46 flats waarvan er nu 39 verhuurd worden voor tijdelijke bewoning. De overige flats worden nog bewoond door de oorspronkelijke bewoners. De flats hebben een oppervlakte van 20-40 m², dit verschilt per flat.

Op de Blauwkapelseweg zijn 26 flats beschikbaar. Deze flats zijn kleiner en delen een douche, de flats zijn hier 15m².

Locatie	Prijs
Cremerplein	Ca. € 435,- incl.
Blauwkapelseweg	€ 325,- incl.

De flats worden ongemeubileerd opgeleverd, maar inclusief gordijnen en vloerbedekking. Ook kunnen de bewoners gebruik maken van wasfaciliteiten in de keuken of bergruimte.

Intake en wonen

Een huurder wordt via WoningNet doorverwezen naar Het Vierde Huis, een afdeling van WoningNet. De bewoners ondergaan een intake op voordracht van Het Vierde Huis³.

Tijdens de intake wordt gecheckt of de potentiële huurder voldoende zelfredzaam is, en dus zelfstandig kan wonen, een eigen inkomen heeft en geen zorgvraag heeft. Mocht dit wel het geval zijn dan komt de kandidaat niet in aanmerking voor het Corporatiehotel. De reden hiervoor is dat er op het moment voldoende instellingen in Utrecht zijn voor deze groep mensen met een specifieke zorgvraag. Het corporatiehotel kreeg op een gegeven moment te maken met geïndiceerde zorg en lichte zorgvraag wat leidde tot onzekerheid en onveiligheid bij de bewoners. Van de aanmeldingen voor het corporatiehotel komt een op de drie daadwerkelijk in aanmerking voor een woning. Vervolgens wordt de potentiële huurder op de wachtlijst gezet. De andere twee aanmeldingen vallen af omdat zij vaak al andere mogelijkheden voor wonen gevonden hebben, of omdat zij een Indicatie Zorg bij het CIZ nodig hebben.

De huurder moet ingeschreven zijn bij WoningNet (niet langer dan 5 jaar), kunnen aantonen dat er geen mogelijkheid is om binnen de particuliere sector een woning te vinden, een actieve bijdrage leveren aan de sfeer en het begeleidingstraject en een vast inkomen hebben. Aan de aspirant bewoner wordt gevraagd of deze in staat is om samen met de burens het gebouw netjes en veilig te houden. Tijdens dit gesprek wordt aangegeven dat men verantwoordelijkheid moet nemen en dat het corporatiehotel niet de service biedt die in een normaal hotel gegeven wordt.

Indien bewoners in de problemen komen dan schakelt het corporatiehotel de juiste instantie in. Wanneer dit ook niet toereikend is en de overlast te groot is, wordt de bewoner alsnog uit de woning gezet en doorverwezen naar de instantie die passende hulp kan bieden.

De gemiddelde woonduur ligt op 1 à 1,5 jaar waarna de bewoner een vaste woonruimte gevonden moet hebben. In een Overeenkomst Begeleid Wonen wordt de tijdelijkheid van de woonduur duidelijk aangegeven. Tijdens de woonduur wordt het zoeken naar de volgende woning gestimuleerd. Mocht de bewoner geen opvolgende woonruimte gevonden hebben, dan wordt het Vierde Huis ingezet. Het Vierde Huis wijst vervolgens een woning toe en dit is bindend.

³ Het Vierde Huis helpt gemeenten en corporaties bij onder andere het aanpakken van woonproblemen.

Beheer

De corporatie is uiteindelijk verantwoordelijk voor het beheer van het gebouw. Zoals beschreven wordt de aspirant bewoner tijdens de intake gevraagd verantwoordelijkheid te nemen om het gebouw veilig en schoon te houden. Er wordt ook nagedacht over een beheermodel waarbij elke galerij een 'oudste' toegewezen krijgt die zorgt voor een correcte signalering en informatie

Financiën en toekomst

De corporatie beheert het gebouw en waar nodig wordt een aanvullend begeleidingstraject uitgevoerd door een betrokken zorginstantie. De Tussenvoorziening zorgt voor de ondersteunende begeleiding, signalering en voor het beheer. Het Vierde Huis heeft aan het eind van de woningduur een rol zoals hierboven beschreven is. Op het moment is het corporatiehotel rendabel en wordt zij gefinancierd met gemeentelijke gelden.

Eind 2010 zal de renovatie van het corporatiehotel op het Cremerplein afgerond zijn. De corporatiehotels blijven in deze staat bestaan.

Centrumgemeenten

Een aandachtspunt is dat er ook gekeken moet worden naar de rol van de centrumgemeenten. Op dit moment bevinden veel faciliteiten op het gebied van wonen zich in de centrumgemeenten. Dit betekent dat sommige hulpbehoevenden moeten verhuizen uit de bekende omgeving. De nieuwe omgeving kan goed zijn, maar kan ook veel stress met zich mee brengen. Daarnaast brengt deze centrale opvangfunctie veel druk met zich mee voor de centrumgemeenten.

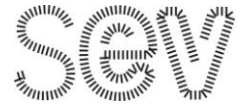
De verschillende gemeenten zouden meer met elkaar moeten samenwerken en kijken waar de beste hulp geboden kan worden. Mogelijkheden zijn tijdelijke woonvoorzieningen, noodflats, in de kleinere gemeenten zodat spoedzoekers op korte termijn een woning in de eigen omgeving kunnen vinden. Het beheer ligt bij de corporatie en de begeleiding bij de maatschappelijke instanties. Dit zou een ontlasting voor de centrumgemeenten betekenen. De lokale woningmarkt speelt natuurlijk ook een rol; in Utrecht is de wachttijd voor starters zes tot acht jaar.

Conclusie

De corporatiehotels zijn een zeer interessante woonvorm. Wanneer de aanpak wordt vergeleken met de woonhotels valt op dat de bewoners een redelijk homogene groep vormen. De 'magic mix' wordt niet toegepast. De positieve spiraal, die zo belangrijk is bij de woonhotels, wordt hierdoor misschien minder makkelijk bereikt. Na anderhalf jaar blijkt de helft van de bewoners niet op eigen kracht een woning te hebben gevonden, dit in tegenstelling tot de bewoners van de woonhotels waar het merendeel een vervolgwoning vindt binnen zes maanden. Wanneer de doelstelling is om woonruimte aan te bieden aan spoedzoekers en een brugfunctie te vervullen naar een vaste woning, past het woonhotel concept hier beter bij.

Do's and don'ts

- Let goed op de doelgroep en de voorzieningen die al in een stad aanwezig zijn.
- Bedenk goed met welke partijen je wilt gaan samenwerken en welke doelgroepen je hiermee bedient.
- Wees alert op een aanzuigende werking, bijvoorbeeld voor mensen met beperkingen die niet via de CIZ-wachtlijsten willen worden geholpen.



- Plaatsing op de wachtlijst en uitstroom via woningtoewijzing worden hier bepaald door Het Vierde Huis. Daarmee heeft de gemeente direct de regie. Dit moet steeds in afstemming blijven met de OGGZ en WMO, en in Utrecht De Brede Centrale Toegang (CIZ).
- Spreek bewoners aan op hun 'burgernormen' zoals die ook gelden in elk ander flatgebouw (Civil Society).

3. REGELGEVING EN BEHEERMODELLEN

3.1 Regelgeving

In de wet- en regelgeving zijn geen directe beperkingen te vinden voor het opzetten en in gebruik nemen van een woonhotel. In de praktijk blijkt echter dat de enkele belemmeringen die er zijn wel zwaar wegen. Het Bouwbesluit zegt dat er voor tijdelijke woonruimten extra aandacht besteed moet worden aan de brandveiligheid. Deze investeringen zijn al een drempel voor veel ondernemers, gemeenten en instellingen. Daarnaast speelt de grote hoeveelheid lokale verordeningen, verschillende toewijzingssystemen, woonruimteverdeling en huursubsidies een belemmerende rol bij het aanbieden van tijdelijke huisvesting. De casus van Dordrecht en Rotterdam tonen aan dat intensief overleg tussen de verschillende instanties mogelijkheden biedt. De VROM-Raad geeft het advies om meer ruimte te bieden om tijdelijke huisvesting makkelijker te faciliteren.

“Het omgekeerde speelt bij tijdelijke woonvoorzieningen voor expats, nieuwe gastarbeiders, rondtrekkende studenten. In veel gemeenten ontstaat regelgeving om de nadelige gevolgen van deze tijdelijke bewoning tegen te gaan. Daarbij gaat het zowel om overlast in bepaalde buurten als om de onttrekking van woningen aan de ‘reguliere’ woningvoorraad. De raad ziet hier vooral pogingen om tegen te houden en te ontmoedigen. Daarentegen pleit hij voor het zoeken naar nieuwe mogelijkheden om de toenemende transnationale bewegingen van mensen in goede banen te leiden. Zowel door het ontwikkelen van nieuwe gebouwtypologieën, als op het vlak van de regelgeving. Het woonhotel mag daarvoor als voorbeeld dienen. De regelgeving voor de woonruimteverdeling, huurbescherming en individuele huursubsidie is gekoppeld aan de woning als vaste verblijfplaats. Tijdelijke bewoning vraagt om herziening van dergelijke regels. Maar niet met het uitsluitende doel dit tegen te werken.”

Bron: VROM-Raad advies (2009) p.111

Een contradictie op bovenstaand advies van de VROM-Raad is de uitspraak van de Raad van State op 14 juli 2010 over huurtoeslag op basis van tijdelijke bewoning in Woonhotel Rotterdam.

“Bij uitspraak van 14 juli 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaald dat huurders van een appartement in het Woonhotel geen recht hebben op huurtoeslag. De procedure is gevoerd tussen een aantal ex-huurders van het Woonhotel en de Belastingdienst/Toeslagen. Tegen deze uitspraak is geen hoger beroep mogelijk. De rechter vindt dat het gebruik van woonruimte door huurders in het Woonhotel naar zijn aard van korte duur is en dan is geen huurtoeslag mogelijk volgens de wet. De PvdA-fractie maakt zich zorgen over de Rotterdammers die vanuit een moeilijke persoonlijke situatie in het Woonhotel geraken ”

Bron: Raadsvoorstel gem. Rotterdam, 5 oktober 2010

Uit deze uitspraak blijkt dat de tijdelijkheid van de woonduur in een woonhotel gepaard gaat met een beperking om huurtoeslag aan te vragen. Uit de casus van Short Stay Facility Dordrecht blijkt dat ook zij problemen hebben gehad met de aanvraag van huurtoeslag. Volgens hen zijn er mogelijkheden binnen de wetgeving om dit probleem te omzeilen, onder andere door middel van overleg met de gemeente en hogere instanties. Daarnaast menen zij dat het van belang is om een woonhotel niet de naam woon*hotel* te geven. Dit indiceert direct dat het om tijdelijk verblijf gaat. Beter is de naam Short Stay Facility. De SSF Dordrecht heeft nog geen hinder ondervonden van de uitspraak van de Raad van State op 14 juli.

Met de uitspraak van de Raad van State is het moeilijk te zeggen of huurtoeslag nog mogelijk is in woonhotels. Op dit moment is men aan het lobbyen om een nieuwe vorm van huurcontract te realiseren voor deze vormen van wonen waarbij wel aanspraak gemaakt kan worden op huurtoeslag.

3.2 Beheermodellen

Zoals in voorgaande beschrijvingen staat is het beheer voornamelijk voor de corporatie die het gebouw bezit. In Dordrecht heeft men uit kostenbesparing gekozen om de studenten in te zetten als nachtportier. Het corporatiehotel in Utrecht wil een ander model inzetten; een ‘galerij-oudste’ aanwijzen die signalerende taken krijgt. Het WoonArthotel in Rotterdam lijkt nog het meeste op een hotel. De exploitant neemt het beheer volledig voor haar rekening en doet alleen beroep op het individu om het appartement netjes te houden en geen overlast te veroorzaken.

3.3 Andere voorbeelden van tijdelijk wonen

Zoals in de inleiding beschreven, zijn er meer voorbeelden te vinden van woonhotels, corporatiehotels, polenhotels, short stay facilities. Vaak bedienen deze voorbeelden specifieke doelgroepen en richten zij zich minder op de ‘magic mix’. Hieronder volgen enkele voorbeelden.

3.4 Woonhotel en Short Stay

- Woonhotel Eindhoven: Richt zich meer op Polen. De kamers zijn kleiner en soberder en vaak slapen er meerdere personen in een kamer. Het woonhotel in Eindhoven heeft vijf locaties in en om Eindhoven. Er kan vanaf een nacht geboekt worden maar het is ook mogelijk om langer te verblijven. Prijzen verschillen per locatie en variëren van € 20,- tot € 70,- per persoon per nacht.⁴
- Brugwoning in Heemskerk: Een volledig gemeubileerd appartement waar bewoners 3 maanden in mogen wonen met maximaal 3 maanden verlenging. Deze woning is bedoeld voor mensen die door omstandigheden zonder huisvesting komen te zitten (oplevering woning verlaat, brand, scheiding). Woningcorporatie Woon op Maat biedt deze service aan. De appartementen van ± 50 m² kosten € 850,- per maand inclusief gas, elektra, water, kabel en meubels. Men moet een jaar ingeschreven staan in de gemeenten Beverwijk of Heemskerk en de woning mag met maximaal 3 personen (1 volwassene en 2 kinderen) bewoond worden.⁵
- Vestia Delft: Vestia verhuurt 1- en 2-kamer appartementen aan de Burgwal aan mensen die tijdelijk werken in Delft, wachten op oplevering van de nieuwe woning, een eigen huis verbouwen of om andere redenen een tijdelijke woonruimte nodig hebben. De woningen zijn gestoffeerd en gemeubileerd en variëren van 30 - 50 m². De appartementen zijn te huur voor minimaal 2 maanden tot maximaal 11 maanden. Het bruto-inkomen moet minimaal € 2.500 per maand zijn om voor de woning in aanmerking te komen. De huurprijs ligt tussen de € 600 en € 700 euro per maand inclusief verwarming, elektriciteit en water. Het beheer wordt uitgevoerd door Vestia. Het appartement mag bewoond worden door maximaal 2 personen.⁶
- SSF De Key in Amsterdam: De Key verhuurt Short Stay kamers aan studenten in Amsterdam. De kamers worden aan internationale studenten verhuurd voor een duur van maximaal een jaar. De studenten moeten studeren bij een aangesloten universiteit of hogeschool. De huren liggen tussen ± € 300,- en € 700,- afhankelijk van grootte, ligging en mate van gedeelde voorzieningen.

3.5 Luxe Short Stay

- Het Strijkijzer in Den Haag: Op de 29^{te} en 30^{te} verdieping van Het Strijkijzer in Den Haag zijn appartementen te huur voor minimaal drie maanden. Het appartement is 72 m² en kent een huurprijs van € 1106,59 per maand excl. servicekosten van € 56,26 en verwarming, electra en water € 122,55 per maand. Het appartement is gestoffeerd en gemeubileerd en voorzien van een luxe keuken met inbouwapparatuur, badkamer en berging. De verhuur gaat via Vestia Makelaardij, Frisia Makelaars en Wooncompany.⁷
- MyCityLofts in Rotterdam: Gasten kunnen voor een nacht blijven, maar ook voor een langere periode tot 40 nachten. Op dit moment zijn er twee Lofts te huur maar in de loop van 2011 openen er meer lofts. De prijzen van de suites verschillen van € 139,- per nacht tot € 199,- per nacht. Voor een termijn langer dan een week worden speciale prijzen aangeboden.⁸

⁴ <http://www.woonhoteleindhoven.nl/nl/welkom>

⁵ <http://www.woonopmaat.nl/woningaanbod/Brugwoning/>

⁶ <http://www.shortstayindelft.nl/>

⁷ <http://hetstrijkijzer.nl/strijkijzer?waxtrapp=wzanbEsHunObnOhlaBU>

⁸ <http://www.mycitylofts.com/>

3.6 Polenhotels

Er zijn veel 'Polenhotels' te vinden in het Westland van Nederland, maar ook in Limburg, Brabant en Flevoland zijn ze te vinden. Ook de Polenhotels zijn een vorm van tijdelijke huisvesting. De Polenhotels werken met contracten op logiesfunctie en hebben als kenmerk dat het verblijf sterk gekoppeld is aan de werkplek. De werkgevers of uitzendbureaus verzorgen vaak de woningen waarvan de huur wordt ingehouden op het loon.

- 't Slothuys in Spanbroek; 160 Poolse arbeiders zijn tijdelijk gehuisvest in dit pand dat door een projectontwikkelaar tijdelijk beschikbaar is gesteld (sinds 2008).
- Andijk: 250 Kamers worden verhuurd aan buitenlandse werknemers die in de kassengebieden werken. Kamers zijn vanaf € 75 per week te huur. Het zijn tweepersoons kamers en bewoners maken gebruik van gezamenlijke ruimten.
- Polenhotel Rotterdam.
- Hotel Westland in Maasdijk: 131 kamer via Tido Vesta verhuurd⁹.
- Bevelanden: ontwikkelingen voor 350-400 buitenlandse werknemers waarvan de kamers verhuurd worden via uitzendbureau Groendflex.
- Waterloopkundig Laboratorium Marknesse Flevoland: nieuwbouw, 17 slaapkamers voor 2 personen¹⁰.
- Voormalig Asielzoekerscentrum in Zundert, gemeente Breda: Hier wil men met de corporatie.
- Thuisvester een hotel opzetten met een doorstroomfunctie voor migranten die zich in Nederland willen vestigen.
- Transformatie kantoor in gemeente Schiedam: in een leegstaand kantoor wil men buitenlandse werknemers vestigen met slaapplaatsen voor 300 personen.

⁹ www.hotelwestland.nl

¹⁰ <http://www.destentor.nl/regio/flevoland/8246182/Nieuw-Polenhotel-aan-Repelweg-bij-Marknesse.ece>

4. CONCLUSIE

In deze evaluatie staan drie voorbeelden van woonhotels en short stay facilities beschreven en is een overzicht gegeven van andere hotelachtige vormen van tijdelijk wonen.

Waarom staat er niet in elke grote stad een 'woonhotel'?, was de aanleiding voor deze evaluatie. Uit de verschillende beschrijvingen blijkt dat het uiteraard van belang is dat er een doelgroep aanwezig is die behoefte heeft aan een tijdelijke woning. Alle stedelijke en niet-stedelijke gebieden kennen deze doelgroepen, de animo is er dus waarschijnlijk wel.

Contact lokale overheden en partijen

Voor de realisatie is het van belang om in gesprek te komen/gaan met de lokale overheden en partijen zoals corporaties, welzijns- en zorginstellingen. Wanneer deze partijen vanaf het begin betrokken zijn is het mogelijk om lokale regelingen te treffen die aanvullend zijn op landelijke regelgeving. Het eventueel betrekken van de Belastingdienst bij gesprekken in situaties waar de huurder niet direct aanspraak kan maken op de huurtoeslag is, wordt als tip meegegeven.

Productscheiding en huurtoeslag

In dit kader is het volgens verschillende geïnterviewden van belang dat het totale gebouw niet de naam hotel meekrijgt. Zo'n naam wekt de suggestie van een hotelfunctie waarom het niet mogelijk is om aanspraak te doen op de huurtoeslag (type contract). Huurtoeslag wordt, in principe, wel bij een contract van korte duur toegekend. Voorwaarde is dan dat de huurder niet elders zijn hoofdwoonverblijf heeft. De huurder valt dan ook onder huurbescherming, maar met constructies als het campuscontract voor studenten en het begeleidingscontract, kan de huurbescherming worden beperkt tot de periode van studeren danwel begeleid wonen.

De belemmering om aanspraak te maken op huurtoeslag ligt dus niet in de duur van de huur, maar in de aard van de doelgroep en in de aard van het gebodene.¹¹ Niet voor niets suggereert de naam woonhotel volledige service, schoonmaak en beheer. Door beide producten, woonhotel (hoofdadres elders) en longstay (begeleid wonen), duidelijk te scheiden kan de laatstgenoemde groep wel aanspraak maken op huurtoeslag. Door lage beheerkosten (inzet bewoners bij beheer) en door dubbele bewoning van grote kamers kan de exploitatie voor een woonhotel mogelijk wel sluitend gemaakt worden.

Locatie en magic mix

Verder is het belangrijk om te kijken naar de locatie van de woonfunctie. Dit heeft onder andere te maken met de RO- en milieuwetgeving maar ook met de mate van overlast die het kan veroorzaken. In de voorbeelden die zijn uitgewerkt zijn vrijwel geen problemen met overlast geconstateerd. Vaak is het wel zo dat bewoners in de omgeving zogenoemd NIMBY-gedrag (not in my backyard) gaan vertonen. Het idee dat er mensen uit de lagere sociale klassen tijdelijk wonen in het gebouw naast hen, roept negatieve associaties op. Door de magic mix van kansrijken en kansarmen toe te passen is een deel van deze argwaan op te vangen.

¹¹ Zie bijlage Overzicht huurcontracten

Een ander voordeel van deze invulling van het gebouw is dat de bewoners uit de negatieve spiraal komen. In de SSF en het WoonArthotel is gebleken dat het overgrote deel van de bewoners binnen zes maanden een woning vinden. Rob Hagens vertelde dat het campinggevoel van groot belang is en dat men weer de verantwoordelijkheid moet voelen. Wanneer er teveel regels worden opgesteld zullen mensen die verantwoordelijkheid minder op zich nemen.

Beheer en financiën

Op het gebied van beheer en financiën blijkt dat een combinatie van sociaal en commercieel goed mogelijk is. Een combinatie van 60% commercieel en 40% sociaal is veel voorkomend. Het blijkt, in de huidige economische situatie, dat het moeilijker is om de onrendabele top te financieren met de commerciële verhuur, maar het is wel mogelijk. Door middel van slim kijken naar de beheerkant is het mogelijk om kosten te verlagen. Dit kan door bewoners de verantwoordelijkheid te geven zoals het corporatiehotel van plan is (dit moet zich echter nog wel bewijzen). SSF Dordrecht heeft ervoor gekozen om studenten in te zetten in het beheer, een geslaagd concept dat ook sociale cohesie en veiligheid met zich mee brengt. Het WoonArthotel dreigt zich, als gevolg van de hoge kosten van professioneel beheer en de hogere huren van de ruime kamers, uit de markt te prijzen voor de beoogde doelgroep. De eenpersoonsappartementen zouden zich wellicht kunnen lenen voor dubbele bewoning. .

De andere vormen die gepresenteerd zijn (polenhotels en luxe shortstay) kampen met gelijksoortige problemen met betrekking tot huurcontracten, locatie, beheer en veiligheid.

Kansrijke mogelijkheden

- Het corporatiehotel (longstay) voor cliënten die zelfstandig begeleid wonen met een huurcontract dat gekoppeld is aan een begeleidingscontract. Hierbij heeft de huurder recht op huurtoeslag en ligt de huurprijs rond de € 400,- .Wanneer de begeleiding afloopt, wordt ook de huur opgezegd.
- Een woonhotel (shortstay 2-11 maanden) voor expats en arbeidsmigranten met een pensioncontract of huurcontract naar aard van korte duur. De huurder maakt geen aanspraak op huurtoeslag. Het hoofdverblijf van de huurder is elders. De appartementen zijn gemeubileerd en/of gestoffeerd. De huurprijs ligt tussen de € 300,- en € 800,-, afhankelijk van oppervlakte en kwaliteit.

Kortom, woonhotels of een dergelijke vorm zijn erg interessant voor grote tot middelgrote steden, mits heldere keuzen worden gemaakt en het concept scherp wordt gesteld. Dat vraagt om aanpassing van lokale verordeningen, het maken van uitzonderingen op regels en het vastleggen van specifieke afspraken. Verder is men op zoek naar een huurcontract waarbij de huurder wel aanspraak kan maken op de huurtoeslag, maar niet direct onder de huurbescherming valt. Wanneer dit mogelijk is, zijn deze tijdelijke woonvormen een aanvulling op de bestaande mogelijkheden. De initiatiefnemers zeggen allen dat de juridische hobbels geen reden zijn om het niet doen. Het enige mogelijke obstakel is de economische haalbaarheid.

5. BRONNEN

Bronnen

- VROM-Raad advies (2009) p.111
- Raadsvoorstel gemeente Rotterdam, 5 oktober 2010

Interviews

- Rob Hagens, initiatiefnemer SSF Dordrecht
- Gert Nobel, manager SSF Dordrecht
- Hans Mataheru, manager WoonArthotel Rotterdam
- Ton Puntman, adviseur wonen/corporatiehotels Stichting de Tussenvoorziening
- Robert van der Wouden, directeur flexibel wonen
- Peter Korzelius, directeur SWW

Internetbronnen

- <http://www.woonhoteleindhoven.nl/nl/welkom>
- <http://www.shortstayindelft.nl/>
- <http://www.woonopmaat.nl/woningaanbod/Brugwoning/>
- <http://hetstrijkijzer.nl/strijkijzer?waxtrapp=wzanbEsHunObnOhlaBU>
- <http://www.mycitylofts.com/>

BIJLAGE: OVERZICHT HUURCONTRACTEN WOONSECTOR NEDERLAND

Overzicht van de contracten naar recht op huurtoeslag, opzegtermijn, woonduur en recht op huurbescherming

	Huurtoeslag	Opzegtermijn	Woonduur	Huurbescherming
Onbepaalde tijd	Ja	Min 1 maand, max. 3 maanden	Onbepaald	Ja
Bepaalde tijd	Ja	Na afloop huurtermijn, dringend eigen gebruik	Bepaald aantal jaren	Ja
Leegstandswet	Mogelijk (afhankelijk van inkomen)	Min 1 maand, max. 3 maanden	Max 5 jaar	Nee
Dienstwoning	Mogelijk (afhankelijk van inkomen)	Overeengekomen in contract	Beperkt/onbeperkt	Als oneigenlijk gebruik wel, eigenlijk gebruik niet
Atelierwoning	Ja	Min 1 maand, max. 3 maanden	Overeengekomen in contract	Ligt aan regime, merendeel woning dan wel, merendeel atelier dan niet
Afhankelijke woning	Mogelijk	Zie 290 bedrijfsruimten	Overeengekomen in contract	Nee, wel bedrijfsbescherming
Campuscontract	Mogelijk	Dringend eigen gebruik, 3 maanden na uitschrijven onderwijsinstelling	Duur dat student ingeschreven staat bij onderwijsinstellingen en 6 maanden daarna	Nee
Wisselwoning	Mogelijk	Termijn renovatie	Termijn renovatie	Nee
Zorginstelling	In principe niet	Overeengekomen in contract	Overeengekomen in contract	Ja
Huisbewaring	Ja		Min 3 maanden – 1 jaar	Nee
Aard van korte duur	Nee	Na verloop contract	Overeengekomen in contract	Nee
Bruikleen	Nee	Overeengekomen in contract	Onbeperkt	Nee
Kamerverhuur/hospita	Nee	Eindigt na 9 maanden	Max 9 maanden	Nee
Anti-kraak	Nee	Overeengekomen in contract	onbeperkt	Overeengekomen in contract

Inleiding

Dit is een beknopt overzicht van de verschillende typen huur van woonruimten die men in Nederland in de verhuurpraktijk het meeste tegenkomt. Bij de hieronder vermelde typen huur en gebruiksovereenkomsten hoort een bepaalde mate van (huur)bescherming. Het huurbeschermingsmechanisme bij de huur van woonruimte is zeer dwingend. Dat komt voort uit de bescherming van de positie van de huurder, waar in Nederland zeer grote waarde aan wordt toegekend. Het gaat immers om een primair recht: wonen. Het tornen aan die bescherming omwille van de praktijk is dan ook meestal niet mogelijk en levert risico's op voor de verhuurder. Constructies die worden verzonnen om de huurbescherming te ontduiken prikt de rechter vaak door. Flexibelere manieren om bijvoorbeeld woonruimte voor bepaalde tijd te verhuren zouden wel mogelijk zijn na een wetwijziging, waarbij die bepaalde flexibelere vormen van verhuur van woonruimte worden mogelijk gemaakt. Er zouden dan zowel bestuursrechtelijke als civielrechtelijke mogelijkheden gecreëerd moeten worden die de tijdelijke verhuur voor en aan bepaalde groeperingen en/of van bepaalde soorten onroerend goed mogelijk maken.

Herhuisvestingsplicht

Een van de mogelijke obstakels voor flexibele huur is de herhuisvestingsplicht. Onder herhuisvestingsplicht wordt in juridische zin verstaan het aanbieden van passende vervangende woonruimte. Dat moet een verhuurder doen in het geval hij opzegt op grond van de opzeggrond "dringend eigengebruik". De Hoge Raad heeft bepaald dat de passende woning niet soortgelijk hoeft te zijn. Ook woonruimte die in grootte, ligging of anderszins een wezenlijk ander woongenot biedt dan het gehuurde kan passend zijn. De woning hoeft ook niet uit het eigen woningarsenaal te komen. Een lijst met woningen die aan het begrip passend voldoen zoals hierboven omschreven en die worden verhuurd door andere verhuurders kan dienen als bewijs. Alleen voor de vormen van huur waarvoor geldt dat je ze kunt opzeggen met inachtneming van deze opzeggrond, moet je passende woonruimte aanbieden. Voor de hieronder vermelde typen woonruimte geldt derhalve dat alleen als er sprake is van een huurovereenkomst waarop het systeem van huurbescherming van toepassing is, er sprake kan zijn van een herhuisvestingsplicht.

Zelfstandige en onzelfstandige woning en huurtoeslag

Los van de vraag of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan of voor bepaalde tijd, kan men een woning kwalificeren als een zelfstandige woning of een onzelfstandige woning. Een zelfstandige woning is een woning die een eigen toegang heeft en die bewoond kan worden zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Wezenlijke voorzieningen zijn ondermeer een keuken, een toilet en een wasruimte. Een onzelfstandige woning heeft geen eigen voordeur of is afhankelijk van wezenlijke voorzieningen die buiten de woning zijn gelegen. Een voorbeeld is de verhuur van kamers waaronder bijvoorbeeld hospitaahuur en studentenhuizen.

Bij zelfstandige woonruimte heeft men vaak wel recht op huurtoeslag en bij onzelfstandige woonruimte over het algemeen niet. Bij onzelfstandige woonruimte heeft men wel recht op huurtoeslag in het geval de minister heeft aangegeven dat er voor een bepaalde categorie onzelfstandige woonruimtes wel recht op huurtoeslag bestaat. Nu komt dat alleen nog voor bij groepswoningen voor ouderen en begeleid wonen voor jongeren.

Typen huur en/of gebruik van woonruimte

1. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

In beginsel gelden huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimten voor onbepaalde tijd. Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan, met inachtneming van de wettelijke opzeggingsregels op elk moment worden opgezegd. Andere mogelijkheden van beëindiging zijn ontbinding door de rechter en beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden.

Recht op huurtoeslag

Bij de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de huur niet geliberaliseerd is en waarvan de woonruimte niet onzelfstandig is, heb je recht op huurtoeslag. Er gelden uiteraard nog andere regels. Die zijn ondermeer te vinden op de website van de belastingdienst.

Opzegtermijn

Een geldige opzegging door de huurder is als hoofdregel mogelijk tegen het einde van de betalingstermijn. De opzegtermijn mag niet korter zijn dan 1 maand en niet langer dan 3 maanden.

Voor een opzegging door de Verhuurder geldt dat de opzegtermijn niet korter mag zijn dan 3 maanden en gaandeweg, bij een huurovereenkomst van 3 jaar tot 6 maanden kan zijn. De overeenkomst eindigt alleen indien de huurder toestemt in de beëindiging of als de rechter op vordering van de verhuurder bepaalt dat er wordt beëindigd.

Soort betaling

Huur

Eisen aan huurder

In principe zijn er geen eisen aan de soort huurder. Een verhuurder kan soms ballotage toepassen.

2. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd

Het komt voor dat een verhuurder een huurcontract afsluit voor een aantal jaren. Bij zo'n overeenkomst is het onmogelijk voor beide partijen om de overeenkomst tussentijds op te zeggen (tenzij partijen anders zijn overeengekomen). Partijen kunnen de huurovereenkomst tegen het einde van de overeengekomen huurperiode opzeggen. Daarbij dienen wel de wettelijke bepalingen die bij de opzegging van iedere huurovereenkomst woonruimte gelden in acht te worden genomen (inachtneming opzegtermijn, noemen opzeggingsgrond, enzovoort). De huurovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt dus niet omdat de bepaalde duur is verstreken. Andere mogelijkheden van beëindiging zijn ontbinding door de rechter en beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden.

Recht op huurtoeslag

Bij de huurovereenkomst voor bepaalde tijd heb je recht op huurtoeslag, tenzij er sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is (zie verder in dit memorandum). Een andere uitzondering is de onzelfstandige woonruimte (zie verder *zelfstandige en onzelfstandige woonruimte*). Voor het in aanmerking komen voor huurtoeslag geldt verder dat het een niet geliberaliseerde huur moet zijn.

Heel kort gezegd gaat het daarbij om een huur die ongeveer 650 euro per maand is en maximaal mag bedragen volgens het woning waarderingstelsel. Is de huur bijvoorbeeld 1000,- euro (geliberaliseerd) dan komt de huurder niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Wat is bepaalde tijd?

Bepaalde tijd is een duur van de huurtermijn waarvan de lengte bepaald is. De huur is derhalve niet onbepaald. De huur die naar zijn aard voor korte duur is valt hier niet onder. Die valt zelfs voor een groot gedeelte buiten het woonruimterecht.

Opzegtermijn

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is niet eerder opzegbaar dan tegen het verstrijken van die termijn of tegen een later tijdstip, behoudens onvoorziene omstandigheden. Dit geldt ook voor de opzegging door de huurder. Voor de bescherming van de huurder geldt zelfs dat bedingen die een stilzwijgende contractuele verlenging meebrengen voor opnieuw een bepaalde tijd, vernietigbaar zijn.

Soort betaling

Huur

Eisen aan huurder

In principe zijn er geen eisen aan de soort huurder, je kunt natuurlijk ballotage toepassen.

3. Leegstandswet

Een verhuurder kan woningen op grond van de Leegstandswet tijdelijk verhuren, zonder dat de betreffende huurder aan het einde van de huur een beroep toekomt op huurbescherming. De mogelijkheid van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet is gebonden aan strikte voorwaarden. Die voorwaarden zijn omschreven in artikel 15 en 16 van de Leegstandswet.

De belangrijkste voorwaarden zijn dat het een ingrijpende renovatie is of dat het om afbraak gaat. Die renovatie of afbraak dient dan wel op redelijke termijn plaats te vinden. Anders krijg je de vergunning niet. Ook de verlenging van de vergunning (eerste termijn meestal 2 jaar) moet op tijd zijn aangevraagd. Voorts is het noodzakelijk om er voor te zorgen dat er een schriftelijke huurovereenkomst wordt aangegaan voor tenminste 6 maanden.

Bij opzegging is het nodig een opzegtermijn te handhaven die niet korter is dan 3 maanden. In de huurovereenkomst en de verlenging moet er sprake zijn van een vergunning. Noem bijvoorbeeld het nummer en het tijdvak van de verlenging in de huurovereenkomst. Verder moet de prijs vermeld zijn waarvoor de woning verhuurd mag worden. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, is de kans zeer groot dat een kantonrechter (indien een huurder weigert te vertrekken) de huurovereenkomst aanmerkt als een reguliere huurovereenkomst. De verhuurder zal de huurovereenkomst dan moeten opzeggen op basis van dringend eigen gebruik, met alle gevolgen van dien.

Een verhuurder dient er dus goed op te letten dat aan alle voorwaarden is voldaan van de Leegstandswet. Daarbij moet de verhuurder de huurder na die maximale termijn van 5 jaar ontruimen. Anders is de kans echt groot dat er een normale huurovereenkomst ontstaat.

Recht op huurtoeslag

De wetgever sluit een woning bestemd voor tijdelijke huur op basis van de Leegstandswet niet uit. Wel zijn er andere belangrijke peilers voor de huurtoeslag zoals de hoogte van je inkomen die hier roet in het eten kunnen gooien.

Woonduur

Maximaal 5 jaar.

Mogelijkheid tot verlenging

De duur is hoogstens vijf jaar, waarna niet meer kan worden verlengd. Na de eerste termijn van 2 jaar kan een verlenging worden gevraagd.

Opzegtermijn

De opzegtermijn voor de huurder is niet langer dan 1 maand. De opzegtermijn voor de verhuurder is niet korter dan 3 maanden. De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip, waarop de vergunning haar geldigheid verliest.

Betaling

Huur

Eisen aan huurder

Nee

4. Dienstwoning

Er wordt onderscheid gemaakt tussen een eigenlijke en een oneigenlijke dienstwoning. Van een eigenlijke dienstwoning is sprake als de verhuurder een werknemer in verband met de aard van de door hem te verrichten arbeid een bepaalde woning ter beschikking stelt en het bewonen van de woning behoort tot de voor de werknemer uit zijn dienstverband voortvloeiende verplichtingen. In zo'n geval is er geen sprake van huur en zal de werknemer bij het einde van zijn dienstverband de woning moeten ontruimen.

Bij een oneigenlijke dienstwoning leidt het einde van de arbeidsovereenkomst niet tot het einde van de huurovereenkomst. De huurovereenkomst zal overeenkomstig de wet beëindigd moeten worden. Een voorbeeld van een oneigenlijke dienstwoning is de zogenaamde lokwoning: om personeel aan te trekken wordt in de advertentie naast een baan tevens een woning aangeboden.

Recht op huurtoeslag

Als voldaan wordt aan de voorwaarden van de wet op de huurtoeslag wel. Bij de dienstwoning (eigenlijke) zijn de kenmerken van huur afwezig. Huurtoeslag zal dan hoogstwaarschijnlijk niet worden toegewezen.

Lengte woonduur

Die hangt af van de baan en kan dus onbeperkt zijn.

Bij de oneigenlijke dienstwoning is sprake van huur en kan dus een bepaalde of een onbepaalde tijd worden overeengekomen of ontstaan.

Opzegtermijn

Bij de dienstwoning geldt hetgeen is overeengekomen in het contract of de arbeidsovereenkomst. Bij de oneigenlijke dienstwoning geldt hetgeen hierboven onder bepaalde en onbepaalde tijd staat.

Betaling

Huur

Eisen aan huurder

Werknemer

5. Atelierwoning

Bij atelierwoningen is sprake van de situatie dat een pand wordt verhuurd om gedeeltelijk te worden gebruikt als woonruimte en gedeeltelijk als atelierruimte. Om te beoordelen of de woonruimteregels van toepassing zijn of de regels voor overige bedrijfsruimte en kantoorruimte (artikel 7:230a BW) zijn de partijbedoelingen bij het sluiten van de huurovereenkomst en de inrichting van het gehuurde van belang.

Als splitsing tussen het feitelijk gebruik van de woonruimte en het feitelijk gebruik van het atelier niet mogelijk is, geldt het volgende. Het gehuurde wordt in zijn geheel als woonruimte aangemerkt, tenzij het gehuurde in overwegende mate voor een ander doel dan voor bewoning wordt gebruikt. Daarbij komt in het bijzonder betekenis toe aan het vloeroppervlak en het aantal vertrekken. Stel woning is 25 m² en atelier is 75 m² en de woning heeft 1 vertrek en het atelier 3 ruimtes, dan is er geen sprake van een woning. Oppervlakte en aantal vertrekken geven hier de doorslag naar bedrijfsruimte. Indien splitsing tussen het feitelijk gebruik van de woonruimte en de atelierruimte wel mogelijk is, dan wordt de huurovereenkomst voor de woonruimte beheerst door de woonruimtebepalingen en het atelier door bedrijfsruimte bepalingen.

Huurbescherming geldt voor woonruimte tenzij merendeel gebruikt wordt voor bedrijfsruimte (ontruimingsbescherming).

Recht op huurtoeslag

Ja, indien aan de voorwaarden wordt voldaan. Zo zal er ondermeer een aparte toegang tot het woning gedeelte moeten zijn.

Lengte woonduur

De woonduur is afhankelijk van wat je afsprekt. Verlenging geldt alleen indien er een bepaalde tijd is overeengekomen.

Opzegtermijn

Zie bepaalde en onbepaalde tijd hierboven.

Betaling

Huur

Eisen aan huurder

In principe geen. Soms is er ballotage en/of vindt de verhuurder dat er alleen kunstenaars of een andere beroepsgroep in de woning mogen.

6. Afhankelijke woning

Er is sprake van een afhankelijke woning indien bij een huurovereenkomst en tegen betaling van een huurprijs '290 bedrijfsruimte' (voorbeelden zijn winkelruimte en horeca) samen zijn verhuurd. Bij een zuivere afhankelijke woning zijn dan de '290 bedrijfsruimte' regels van toepassing. Dit is niet het geval als de woning zelfstandig verhuurd had kunnen worden zonder onverbrekelijk verband met de bedrijfsruimte. Belangrijker is nog of deze situatie het praktisch bezwaarlijk maakt dat de woonruimte door een ander dan de huurder van de bedrijfsruimte wordt bewoond, zeker indien de woonruimte door haar praktische inrichting bouwtechnisch verbonden is met de bedrijfsruimte. Daarbij is van belang dat de aard van de bedrijfsruimte bewoning van de daaraan verbonden woning economisch noodzakelijk maakt. Of sprake is van een afhankelijke woning is vaak zeer casuïstisch. Bij een afhankelijke woning gelden ook de opzegtermijnen en regels van artikel 290 bedrijfsruimte.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is niet uitgesloten. Hiervoor geldt hetzelfde als hierboven reeds aan de orde is gekomen. De eisen die aan de kwalificatie afhankelijke woning worden gesteld zullen echter vaak meebrengen dat geen recht op huurtoeslag bestaat. De woning zal immers niet echt zelfstandig zijn.

Woonduur

Afhankelijk van het bedrijfsruimtecontract.

Opzegtermijn

De opzegebepalingen voor '290 bedrijfsruimte' zijn van toepassing.

Betaling

Huur

Eisen aan huurder

Huurder zal vaak de bedrijfseigenaar zijn. Bakker, slager en of cafébaas.

7. Campuscontract

Er is sprake van een campuscontract indien voldaan is aan de voorwaarden uit artikel 7:274 lid 4 BW. In de huurovereenkomst is opgenomen dat de woonruimte bestemd is voor studentenhuisvesting en dat die woonruimte na het einde van de huur weer aan een student zal worden verhuurd. Beëindiging van de huurovereenkomst kan worden verkregen als de student niet binnen drie maanden na het verzoek daartoe van de verhuurder een kopie inschrijvingsbewijs bij een instelling van hoger onderwijs heeft overgelegd. Kort gezegd: als de student geen student meer is, heeft de verhuurder de mogelijkheid de huurovereenkomst op eenvoudige wijze te beëindigen.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is niet uitgesloten. Hiervoor geldt hetzelfde als hierboven reeds aan de orde is gekomen. Bij buitenlandse studenten wordt huurtoeslag in de praktijk vaak afgewezen omdat het inkomen niet goed verifieerbaar is.

Woonduur

Lengte van studie of ingeschreven staan bij aangesloten onderwijsinstelling.

Opzegtermijn

Op grond van art. 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 verhuurder zo dringend nodig heeft dat zijn belang boven dat van de huurder gaat. Deze opzeggingsgrond kan voor het campuscontract alleen door de verhuurder worden gebruikt op voorwaarde dat:

- De woonruimte opnieuw aan een student zal worden verhuurd.
- De woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten.
- De huurder niet heeft voldaan aan het verzoek om jaarlijks een bewijs van inschrijving te laten zien aan de verhuurder.

Meestal krijgt de student 6 maanden na zijn/haar afstuderen de tijd om naar andere woonruimte uit te kijken. Met deze termijn gaat de student vooraf akkoord.

Betaling

Huur

Eisen aan huurder

Huurder moet student zijn.

8. Wisselwoning

Indien een huurder gedurende sloop of verbouwingswerkzaamheden niet in het gehuurde kan verblijven, kan de verhuurder een wisselwoning aanbieden. Het wisselwoningcontract kan worden aangemerkt als een contract naar zijn aard van korte duur. De huurder derhalve geen huurbescherming. Als de werkzaamheden zijn afgerond, moet de huurder uit de wisselwoning vertrekken. Naarmate het vertrek langer duurt en de verhuurder stuurt niet aan op vertrek, wordt de kans groter dat er sprake is van een normaal huurcontract. Het hangt er vanaf hoe lang de verhuurder het verblijf laat doormodderen en niet aanstuurt op vertrek van de huurder.

Huurtoeslag

Wordt niet uitgesloten. In principe gelde de zelfde voorwaarden.

Lengte van woonduur

De lengte wordt aangegeven door de verhuurder en komt meestal overeen met de termijn van de renovatie. Als het langer duurt en/of de woning komt helemaal niet meer beschikbaar, dan kunnen partijen alle andere afspraken maken die ze willen. De huurder zal echter niet zomaar uit de wisselwoning kunnen worden gezet. Daar heeft hij onder omstandigheden gewoon huurbescherming.

Opzegtermijn

Het einde zal meestal samenhangen met het weer gereedkomen van de oorspronkelijke woning. Blijft de wisselwoning de woning waarin de huurder blijft omdat de oude woning bijvoorbeeld toch niet wordt gerenoveerd, dan geldt hetgeen hierboven onder bepaalde en onbepaalde tijd is vermeld.

Betaling

Huur

Eisen aan huurder

Huurder moet uit andere woning van verhuurder komen die bijvoorbeeld gerenoveerd wordt.

9. Contracten met zorginstellingen

Er is sprake van een bedrijfsmatige verhuur door de verhuurder aan de zorginstelling, die de woningen vervolgens vanuit haar zorgtaak doorverhuurt. Het zorgement overheerst in de regel boven het woonelement. Men moet hier denken aan woningen die in een complex gevestigd zijn en alleen aan patiënten/klanten van een zorginstelling zoals bijvoorbeeld HVO Querido worden verhuurd.

Verplegers/begeleiders hebben een grote taak en daar betaalt de klant voor. Er zijn vaak algemene ruimten die bij het complex horen waar gemeenschappelijke activiteiten plaatsvinden in het kader van de begeleiding.

Echter ook hier is er een risico. Feiten en omstandigheden kunnen meebrengen dat ook hier sprake zal zijn van verhuur van woonruimte met alle huurbescherming en opzeggevolgen van dien.

Recht huurtoeslag

In beginsel geen recht op huurtoeslag. De verhuurder verhuurt een collectief woningen in de vorm van een bedrijfsruimte contract (overig). De huurders van de zorginstelling kunnen afhankelijk van wat en hoe er wordt verhuurd recht hebben op huurtoeslag.

Lengte woonduur

Afhankelijk van wat er contractueel wordt afgesproken.

Opzegtermijn

In beginsel is dat wat er contractueel wordt afgesproken. Voor het overige geldt hetgeen hierboven bij onbepaalde of bepaalde tijd contract is vermeld.

Betaling

De patiënt/klant betaalt verzorgings/begeleidingskosten. Onder omstandigheden kan dat ook huur worden. De zorginstelling betaalt aan de eigenaar/verhuurder gewoon huur.

Eisen aan huurder

Huurder moet patiënt/klant zijn.

10. Huisbewaring contract

In het geval dat een huurder tijdelijk geen gebruik maakt van zijn woning vanwege omstandigheden die door de gemeente Amsterdam als ter zake doende omstandigheden worden erkend, kan een huisbewaringscontract worden gesloten. Het gebruik door de huisbewaarder is aan strikte regels gebonden. Aan de huisbewaarder komt in beginsel geen huurbescherming toe. Let op: dit is geen onderhuur.

Recht huurtoeslag

Indien aan de voorwaarden van de Wet op de huurtoeslag is voldaan kan hier gewoon huurtoeslag worden gekregen. Kort gezegd moet het weer gaan om een geliberaliseerde zelfstandige woning en moet de persoon een bepaald inkomen genieten, afhankelijk van zijn leeftijd.

Lengte woonduur

De Woonduur wordt vastgelegd in het contract. Hij is minimaal 3 maanden en maximaal 1 jaar, verlenging van 1 jaar is mogelijk. De verlenging is niet mogelijk bij proefsamenwonen en remigratie.

Opzegtermijn

Partijen kunnen overeenkomen wat ze willen.

Voorwaarden

De hoofdbewoner en de huisbewaarder moeten zijn ingeschreven in de gemeentelijk administratie. Verder moet er sprake zijn van: 1. Detentie, 2 arbeidsdoeleinden of studie buiten de regio, 3 langdurige reis, 4. langdurige verzorging, 5 Remigreren in het kader van de remigratiewet, 6 samenwoning met een partner waarmee je niet getrouwd bent of geregistreerd bent als partner, 7 een andere zwaarwegende reden volgens de gemeente Amsterdam.

De huisbewaarder moet bekend zijn bij de bewaargever en hij/zij mag geen zelfstandige woning in Amsterdam hebben.

Betaling

Huur

11. Naar zijn aard van korte duur

Indien sprake is van een huurovereenkomst waarvan het gebruik naar zijn aard van korte duur is, dan geldt het stelsel van de huur- en huurprijsbescherming niet. Op dergelijke contracten zijn de algemene bepalingen van het huurrecht van toepassing, tenzij die door de partijen zijn uitgesloten. De wetgever is van mening dat van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur niet vaak sprake is. Het moet gaan om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat naar redelijkheid geen sprake kan zijn van huurbescherming. Voorbeelden hiervan zijn de vakantiewoning en de hotelkamer. De vraag of sprake is van huur die naar zijn aard slechts van korte duur is, moet met terughoudendheid worden beantwoord volgens de Hoge Raad. Gelet moet worden op de aard van het gebruik en de woning en hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan.

Toepassing van “naar zijn aard slechts van korte duur” veronderstelt een feitencomplex met bijzonderheden die de partijbedoeling om slechts voor korte duur te contracteren verhelderen en onmiskenbaar ondersteunen. De rechtspraak is niet eenduidig over wanneer iets korte duur is en wanneer niet.

Uit de rechtspraak blijkt dat lagere rechters soms soepeler omgaan met het kwalificeren van een huurcontract als een contract dat naar zijn aard van korte duur is. De rechter kijkt zoals gezegd naar de aard van het gehuurde en naar de aard van het gebruik. Ook de bedoeling van partijen en de duur van het gebruik spelen in de afweging door de rechter een belangrijke rol. Zo kan de rechter van oordeel zijn dat een huurder, op grond van de redelijkheid en billijkheid, geen beroep toekomt op huurbescherming indien hij van meet af aan wist dat hij het gehuurde slechts mocht gebruiken in afwachting van een renovatie. Ook het verhuren van woonruimte aan short stay- studenten wordt door rechters regelmatig (maar niet altijd) aangemerkt als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur moet worden gekwalificeerd. Uiteraard dient de huurperiode kort te zijn en een verlenging van het huurcontract na het verstrijken van die korte duur moet niet tot de mogelijkheden behoren. Hoe lang korte duur is, valt niet met zekerheid te zeggen. Dit zou best een aantal jaren kunnen zijn afhankelijk van de feiten en omstandigheden, alsmede de partij bedoelingen.

Recht op huurtoeslag

Er is hier geen recht op huurtoeslag

Lengte woonduur

Over de lengte valt niet iets te zeggen. De feiten en omstandigheden brengen mee dat de in het specifieke geval overeengekomen huurtermijn naar zijn aard van korte duur is.

Verlenging

De mogelijkheid tot verlenging valt niet veel over te zeggen. Dit zal afhangen van de feiten en omstandigheden en het oordeel van de rechter. Al zal verlenging niet vaak voorkomen.

Opzegtermijn

De overeenkomst die naar zijn aard van korte duur is, zal eindigen na verloop van de overeengekomen duur

Betaling

Huur

Eisen aan huurder

In principe geen, maar het is mogelijk om ballotage toe te passen.

12. Bruikleenovereenkomst

Van een bruikleenovereenkomst is sprake indien de gebruiker voor het gebruik van de woning geen vergoeding hoeft te betalen aan de verhuurder. De gebruiker dient wel de kosten van gas, water en licht te betalen.

Overigens wil het feit dat er geen sprake is van een huurovereenkomst niet zeggen dat de gebruiker, indien de bruikleenovereenkomst voor een lange periode duurt, zomaar op straat gezet kan worden. Hoe langer de bruikleenovereenkomst duurt des te langer de opzegtermijn voor de verhuurder zal zijn.

Voorts zal de verhuurder in zo'n geval een dringende reden moeten hebben om de (langdurige) bruikleenovereenkomst te kunnen beëindigen.

De voordelen van een bruikleen contract zijn onder meer dat de huurbescherming ontbreekt. De verhuurder kan dus makkelijker beëindigen dan bij huur. De dringende reden is nog altijd iets anders dan de vaste opzeggronden die gelden bij huur. Ook geldt dat men specifieke afspraken kan maken met betrekking tot het onderhoudsniveau. Dat kan veel lager zijn dan bij huur.

Recht huurtoeslag

Nee, er is geen sprake van huur.

Woonduur

Deze is vrij overeen te komen.

De bruikleenovereenkomst voor bepaalde tijd geldt voor de tijd die je er voor afsprekt. Over de grens waarop je iemand uit de woning mag zetten valt niet iets met zekerheid te zeggen. Hoe langer hoe dringender de reden voor de verhuurder. Verder geldt dat alles afhangt van de feiten en de omstandigheden.

Opzegtermijn

Partijen kunnen overeenkomen wat ze willen. Of het standhoudt, bepaalt de rechter. De redelijkheid zal bij lange bruikleencontracten een grote rol gaan spelen.

Betaling

Gebruiksvergoeding waaronder meestal de servicekosten (gas, licht etc.) vallen

Eisen aan gebruiker

Nee, er zijn geen eisen, tenzij er sprake is van ballotage of een zelf bedachte doelgroep.

13. Anti-kraakovereenkomst

De anti-kraakovereenkomst wordt door het anti-kraakbedrijf meestal aangeduid als bruikleenovereenkomst. Vaak is dit niet het geval omdat de antikraker een aanzienlijke vergoeding is verschuldigd aan het anti-kraakbedrijf. In dergelijke gevallen kan dan sprake zijn van een gewone huurovereenkomst.

Huurtoeslag

Nee, geen huurtoeslag. Als er sprake is van huur dan moet men bekijken of aan de voorwaarden voor huurtoeslag wordt voldaan.

Woonduur

Zie bruikleen

Opzegtermijn

Zie bruikleen

Betaling

Gebruiksvergoeding

Eisen aan gebruiker

Nee, tenzij ballotage of zelf bedachte doelgroep.

14. Kamerhuur

Kamerhuur betreft de huurovereenkomst die betrekking heeft op een onzelfstandige woonruimte waarbij de huurder bij zijn of haar hospita inwoont en dat alleen gedurende de eerste negen maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst. De huurbescherming is de eerste negen maanden van de huurovereenkomst beperkt. Deze beperking geldt dus niet voor kamerbewoners in een pand waar de verhuurder zelf niet woont. De beperking houdt in dat de huurbescherming in de eerste negen maanden van de huurovereenkomst niet van toepassing is. De hospita kan de kamerbewoner in deze periode zonder opgaaf van reden en zonder tussenkomst van de rechter op straat zetten. Wel moet de hospita zich in dat geval aan een opzegtermijn houden van drie maanden. De termijn van negen maanden is bedoeld als 'gewenningsperiode', waarin de hospita en de kamerbewoner kunnen ontdekken of ze de huur eventueel willen voortzetten. Ten slotte gaat het bij de hospitaregeling alleen om 'echte', nieuwe verhuringen.

Huurtoeslag

Nee, geen huurtoeslag.

Woonduur

Max 9 maanden.

Opzegtermijn

Bij negen maanden eindigt de huurovereenkomst. Tussendoor 3 maanden.

Betaling

Huur

Eisen aan gebruiker

Nee

COLOFON

Uitgave	SEV
Auteur	Marrit van der Schaar
Vormgeving omslag	Absoluut Design, Bergen op Zoom
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	FMZ Tekstverwerking, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, april 2011