



Advies Richtlijnen bij Onderhuur

Leiden, 31 maart 2013,

Geachte mevrouw van den Berg,

Op 13 februari j.l. heeft u ons uw Richtlijnen bij Onderhuur ter advies voorgelegd. De adviestermijn hiervoor liep tot vandaag. Het verbaasde ons dan ook dat u het voorgesteld beleid zonder dit advies af te wachten reeds in Mijn Sleutels gepubliceerd heeft. Temeer tijdens het kerngroepoverleg duidelijk gebleken is dat de HBE de nodige bedenkingen heeft. Dit lijkt ons weinig zorgvuldig en de vraag is welke waarde u hecht aan het overleg met de huurderorganisatie.

Deze discussie, die wij zeker moeten voeren, daargelaten, gaan wij thans in op de door u geformuleerde richtlijnen. Hierbij spreken wij de hoop uit dat de door ons aangedragen argumentatie niettemin tot aanpassingen mag leiden.

Het is in bepaalde situaties begrijpelijk dat een verhuurder grip probeert te krijgen op 'onderhuur'. Bij volledige onderhuur is de wet duidelijk. Hier ligt het probleem dan ook niet. In de overige situaties, waar De Sleutels vat op probeert te krijgen voorziet de wet in principe in voldoende richtlijnen voor een rechter om te beoordelen wat redelijk en billijk is. Het door u voorgestelde beleid gaat evenwel op verschillende punten verder, waardoor de juridische houdbaarheid ervan in het geding komt.

Mits geen overlast veroorzaakt wordt, is de huurder immers vrij in de samenstelling van zijn huishouden. Zeker als bij onderhuur/medehuur sprake is van een fiscale eenheid, zal de rechter korte metten maken met verschillende beperkingen die De Sleutels oplegt, zo leert de jurisprudentie.

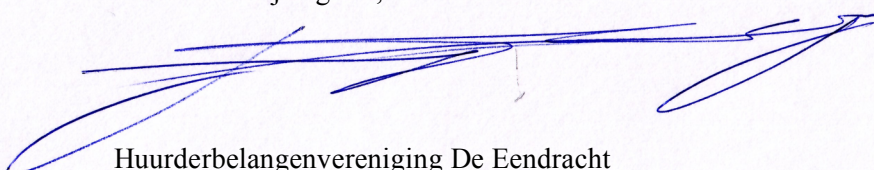
Gecompliceerd ligt de positie van bijvoorbeeld inwonende familieleden. In sommige situaties is hier geen sprake van een fiscale eenheid. Toch geeft jurisprudentie ook op dit onderwerp duidelijke richtlijnen. Grondslag is in dit geval dat de verhuurder aannemelijk moet kunnen maken dat er doelbewust is gehandeld met het oogmerk hoofdhuurder te worden – een vorm van misbruik dus. Binnen het door u geformuleerde beleid zal dit niet altijd het geval zijn en dus zal een rechterlijke uitspraak uw richtlijnen lang niet altijd volgen.

Om onnodige rechtsgang en de daarmee gepaard gaande kosten te voorkomen, kan het zinvol zijn een beoordelingscommissie voor gecompliceerde gevallen samen te stellen. Deze zou bijvoorbeeld kunnen bestaan uit een commissielid van De Sleutels, een commissielid van de huurderbelangenvereniging en een door beiden te kiezen onafhankelijk commissielid.

Kort samengevat komt ons advies erop neer uw beleid minder breed te formuleren, opdat er geen bovenwettelijke beperkingen ontstaan. Voorstel is allereerst te toetsen of er sprake is van een fiscale eenheid. Waar dit niet het geval is raden wij aan te onderzoeken of 'misbruik' aannemelijk te maken valt. Ook stellen wij voor in deze gevallen een commissie de zaak te laten beoordelen.

Tot nadere toelichting bereid, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,



Huurderbelangenvereniging De Eendracht
Elger Niels