

Huurcommissie verwierpt 'short stay' en verlaagt huur

Huren en recht De Huurcommissie berispt een verhuurder die met een trucje de nieuwe regels voor vaste huurcontracten wilde ontlopen. De huur gaat omlaag van 1.850 naar 633 euro.

Deze recente uitspraak van de Huurcommissie is een stevige waarschuwing voor verhuurders die op valse gronden een short stay-contract aanbieden. De zaak tegen dit huurcontract werd aangespannen door een Italiaanse expat. Hij kreeg daarbij hulp van stichting! WOON.

De huurder heeft het huurcontract getekend voor een gemeubileerde woning van 34 vierkante meter in Amsterdam-Zuid. Daarbij is onder andere een huurfiets en een tweewekelijkse schoonmaak inbegrepen. Daarmee wordt de schijn gewekt dat het gaat om een soort van vakantieverblijf, waarvoor een tijdelijk contract mag worden aangeboden.

Reguliere woning

Het gaat echter om een reguliere huurwoning, zo oordeelt de Huurcommissie. Het trucje van de verhuurder doet daar niets aan af. Het is gewoon het hoofdverblijf van de huurder, die het contract bovendien het eerste half jaar niet mocht opzeggen. Dat de huurder in een opgenomen videogesprek akkoord ging met de voorwaarden van de verhuurder? Dat doet volgens de commissie niet ter zake. De huurder had gewoon gelijk een vast huurcontract moeten krijgen. De commissie bepaalt de huur op basis van het aantal WWS-punten op 633 euro per maand.

Schijnconstructie

De Woonbond juicht het toe dat de Huurcommissie deze schijnconstructie heeft doorgeprikt. Sinds de invoering van de *Wet vaste huurcontracten* op 1 juli 2024 is het vaste huurcontract voor de meeste huurders weer de norm. Verhuurders proberen hieronder uit te komen door hun woningen te meubileren en extra 'hoteldiensten' aan te bieden. Op deze manier proberen ze toch tijdelijk te verhuren én de huurprijsbescherming te omzeilen, door te doen alsof ze een hotelfunctie hebben. Volgens onderzoek van het *Algemeen Dagblad* is het online aanbod van short stay-woningen vorig jaar met 45 procent gegroeid. Hiermee omzeilen de verhuurders niet alleen de regels voor vaste huurcontracten, maar ontlopen ze ook de maximumhuren voor gereguleerde huurwoningen.

Naar zijn aard van korte duur

De door verhuurders gebruikte term 'short stay' is geen wettige term. Een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is alleen bedoeld voor vakantiehuizen en wisselwoningen, waarvan voor iedereen duidelijk is dat de huurders er slechts tijdelijk verblijven.

Voor zulke woningen geldt geen huurbescherming en is er geen maximale huurprijs volgens het puntenstelsel. Foute verhuurders proberen ook reguliere woningen in deze afwijkende vorm te gieten.

Doordat sinds juli 2024 het vaste huurcontract weer de norm is, blazen sommige verhuurders deze oude praktijk nu nieuw leven in. Dat gaat vooral ten koste van buitenlandse expats en andere woningzoekenden die de Nederlandse regels niet kennen.

Gemeenten aan zet

Het verschilt per gemeente hoeveel speelruimte de verhuurders krijgen. In diverse gemeenten is in huisvestingsverordeningen en omgevingsplannen vastgelegd dat veruit de meeste woningen bestemd zijn om erin te wonen en niet om er betaald te logeren. Wie in deze gemeenten toch een vakantieverblijf wil verhuren, moet zich dan op z'n minst eerst laten registreren. Gemeenten kunnen dus wel sturen op een strengere aanpak van short stay. Bijvoorbeeld via vergunningsvereisten voor deze woningonttrekkingen en boetes voor woningonttrekking zonder de juiste vergunningen.

Bron: Woonbond
26 februari 2025