

Misbruik 'short stay' onder een vergrootglas

Huren en recht Verhuurders die met short stay contracten veel te hoge huren te vragen, lopen steeds vaker tegen de lamp. Na media-aandacht stappen meer huurders succesvol naar de Huurcommissie.



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 hier onderuit 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 de inzet van dit soort short stay contracten vorig jaar met 45 procent gegroeid.

Short stay gebruikt als schijnconstructie

Deze week was de Woonbond te zien in het televisieprogramma Radar. Daarin stond het programma stil bij recente uitspraken van de Huurcommissie, die de short stay truc als schijnconstructie beoordeelt. Ook legde de Woonbond in het programma uit hoe je zelf kunt controleren of jouw huurprijs wel eerlijk is.

Huurcommissie verlaagt huur met 70%

Een van de vele recente uitspraken van de Huurcommissie laat zien hoe een verhuurder tegen de lamp loopt: De huurder betaalt € 800,- voor een studentenkamer. De verhuurder stelt dat het een short stay contract is. De Huurcommissie gaat hier niet in mee, omdat er in het huurcontract geen enkel verband is met de studieduur van de bewoner.

Het blijkt om een tijdelijk huurcontract te gaan, waar gewoon de wettelijke huurprijsbescherming voor geldt. De Huurcommissie oordeelt dat de huurder op basis van het puntenstelsel maar € 228,18 per maand hoeft te betalen.

Reguliere woningen niet bedoeld voor korte duur

De door verhuurders gebruikte term 'short stay' is geen wettige term. Een huurovereenkomst 'naar aard van korte duur' is alleen bedoeld voor situaties waarin het voor iedereen duidelijk is dat de huurders er tijdelijk verblijven. Bekende voorbeelden hiervan zijn hotels, vakantiewoningen en wisselwoningen. Er geldt dan geen huurbescherming en is er dan geen maximale huurprijs volgens het puntenstelsel.

Ook de rechtbank maakt korte metten met short stay

Ook de kantonrechter wijst verhuurders terecht op het misbruiken van short stay contracten. In deze uitspraak van 11 maart 2025 betekent dit voor de huurder een huurverlaging van bijna € 1.000, - per maand. Het gaat om een kamer van 10 vierkante meter die de verhuurder voor € 1.500, - met een short stay contract verhuurde. De rechter oordeelde dat het niet om short stay gaat en verlaagde de huurprijs conform het puntenstelsel naar € 178,94. Samen met de servicekosten betaalt de huurder nu € 553,94 per maand.

Ook gemeenten aan zet in aanpak short stay

De Huurcommissie en de rechter kunnen dus beoordelen of er wel of geen sprake is van een reguliere huursituatie. Maar ook gemeenten kunnen iets betekenen, zij bepalen namelijk zelf hoeveel speelruimte de verhuurders krijgen. In meerdere 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
20 maart 2025