

Notitie BAT

Aan: BAT met Frank

Van: Roy Krijnen

Datum: 8 juni 2019

Betreft: Implementatie 5 jaren huurcontract

Gevraagd besluit: advies/ akkoord geven op de implementatie van het 5 jaren huurcontract voor gelabelde jongerenwoningen.

Waarom?

De woningmarkt zit op slot. Een van de maatregelen om hier iets aan te doen is het toepassen van het vijfjaren huurcontract.

Door het toepassen van dit tijdelijke contract wordt de kans vergroot dat de huurder kan doorstromen naar woonruimte die na vijf jaar meer passend is. Bij acceptatie van de woning raakt de huurder nu de inschrijftijd bij Woningnet kwijt. Het duurt dan zeker 10 tot 14 jaar voordat zij kunnen doorstromen. Bij het vijfjaren huurcontract blijft de inschrijftijd bij Woningnet behouden waardoor de kans om te kunnen doorstromen aanzienlijk wordt vergroot.

Hierdoor komen er jongerenwoningen binnen vijf jaar weer vrij voor de volgende generatie waardoor er minder krapte op de woningmarkt ontstaat voor starters. Daarnaast geeft het ZVH in de toekomst de vrijheid om de bestemming/ huurprijs van leeggekomen woningen te wijzigen.

Zo zien wij een aantal huurders die een gezin gestart zijn in een studio en onvoldoende inschrijftijd hebben om door te stromen naar een passendere woning.

Praktisch alle woningcorporaties in de stadsregio Amsterdam gebruiken het vijfjaren contract. Verhuur merkt dat een deel van de kandidaten die reageren op Amberhout afhaken omdat zij de inschrijftijd bij acceptatie kwijtraken.

Het vijfjaren contract

Dit huurcontract is vijf jaar geldig en bestemd voor jongeren. Jongeren hebben de leeftijd van 18 tot 28 jaar. De labels gelden voor 18 tot 23 jaar en 23 tot 28 jaar. Binnen vijf jaar huren dient de huurder op eigen initiatief alternatieve huisvesting gevonden te hebben.

Op basis van mutaties 2017 en 2018 verwachten wij na akkoord circa 35 jongerenwoning met een vijfjaren contract te verhuren per jaar.

Risk & control

Als een huurder binnen vijf jaar geen andere woning gevonden heeft kan ZVH de huurovereenkomst ontbinden. Diverse corporaties hebben dit inmiddels meegemaakt en hebben de rechtszaak gewonnen. Een juridisch risico is dan ook klein.

Verhuur zal de huurder tijdens de intake wijzen op de risico's en stimuleren om tijdig op zoek te gaan naar alternatieve huisvesting. Zes maanden voordat de huurovereenkomst eindigt neemt ZVH contact op met de huurder om de stand van zaken te bespreken.

In uitzonderlijke gevallen kan er maatwerk geleverd worden waardoor een huurder niet op straat komt te staan via een directe bemiddeling al dan niet via een SMT urgentie (gemeente Zaanstad).

Actielijst

Na akkoord op dit document worden de volgende acties uitgevoerd:

- Inlichten bewonersraad en bewonerscommissies (indien van toepassing) en vragen om akkoord: actie Sophia/ Ilse
- Aanpassen verdeelsysteem Woningnet: Actie Roy.
- Implementeren huurcontract Parteon (zie bijlage) naar huisstijl ZVH in overleg met een advocaat. Actie Roy.
- Het labelen van het bezit in jongerenwoningen. Actie Roy/ Roëlle.
- Aanpassen van de streefhuren en deze vergelijken met Rochdale en Parteon. Er dient voor iedere doelgroep voldoende aanbod te zijn: aftopping op kwaliteitskortingsgrens, eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Op dit moment is er in Zaanstad geen woningaanbod voor jongeren die op basis van het inkomen enkel kunnen reageren op woningen tussen € 607,46 en € 720,42 terwijl hier wel vraag naar is. Dit is een kans voor ZVH om hierop in te spelen. Actie Roy/Roëlle
- Aanpassen Empire: signaleringsfunctie 6 maanden voordat een huurcontract afloopt. Actie Roy. Back up: algemene agenda team verhuur.

Finaal akkoord

De Assetmanager geeft finaal akkoord om dit huurcontract toe te passen nadat alle acties uitgevoerd zijn.

Bijlage: voorbeeld vijfjaren huurcontract (voorbeeld naar tijdelijk huurcontract Parteon)

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte voor jongere

De ondergetekenden:

Stichting Zaandams Volkshuisvesting, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Zaandam, aan Peperstraat 86, hierna te noemen: 'verhuurder',

en

Naam

geboortedatum

wonende te **huidig adres/woonplaats**

hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: 'huurder',

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

1. Huurder is een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW. Onder een jongere wordt verstaan een persoon die nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt;
2. Deze overeenkomst is van tijdelijke aard;
3. De verhuurder kan de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c jo. 274c BW opzeggen, maar niet eerder dan tegen een datum gelegen vijf jaren na ingangsdatum van deze huurovereenkomst;
4. Huurder behoudt zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte;
5. Bij het einde van deze huurovereenkomst heeft huurder geen recht op vervangende woonruimte en/of een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde

Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan **adres/woonplaats** inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: 'het gehuurde'. Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

- 2.1 Het gehuurde is bestemd voor jongeren.
- 2.2 Het gehuurde is voorts uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.
- 2.3 Na beëindiging van deze huurovereenkomst zal verhuurder de woonruimte opnieuw verhuren aan een jongere, dan wel student als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW, dan wel een promovendus als bedoeld in artikel 7:274e lid 2 BW.

Artikel 3 De huurperiode

- 3.1 De huurovereenkomst is met ingang van **datum** aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij verhuurder gebruik maakt van de opzeggingsgrond zoals in lid 2 van dit artikel benoemd.
- 3.2 De verhuurder kan de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c jo. 274c BW opzeggen, maar niet eerder dan tegen een datum gelegen vijf jaren na ingangsdatum van deze huurovereenkomst.

Artikel 4 De door huurder te betalen prijs

- 4.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
- Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.
- Onder servicekosten wordt verstaan: de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.
- 4.2 De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt € **netto**
- De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.
- 4.3 Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten bedraagt € **g/d**.
- Dit bedrag is als volgt samengesteld:
- Huurprijs per maandag:
- | | | |
|------------------|---|-----------------|
| Basis Netto-Huur | € | bedragen |
| Huismeester | € | |
| Schoonmaakkosten | € | |
| WATERVERBRUIK | € | |
| Glasverzekering | € | |
| Verlichting | € | |
| Bruto huurprijs | € | |
- 4.4 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand op de door verhuurder aangegeven wijze.

Artikel 5 De administratiekosten en de eerste huurtermijn

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder:

- | | | |
|----|---|---|
| a. | administratiekosten: | € 41,--. |
| b. | de huurprijs en het voorschot met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten over de periode van periode op 1^e verhuurnota | € huurbedrag 1^e vh-nota |
| | Naamplaatje | € bedrag |
| | Totaal | € totaal 1^e vh-nota |

Artikel 6 De woonplaatskeuze van huurder

- 6.1 Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.
- 6.2 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Artikel 7 Verstrekking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling

- 7.1 Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn.
- 7.2 Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

Artikel 8 Onrechtmatige bewoning

- 8.1 Huurder is niet toegestaan de woning al dan niet tijdelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derde(n). Ook tijdelijke vakantieverhuur via Airbnb is niet toegestaan.

Artikel 9 Koppeling met overeenkomst ten behoeve van levering van warmte

- 9.1 De onderhavige huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van warmte. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die zin dat beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.

Artikel 10 De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

- 10.1 Op deze huurovereenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. november 2007 van verhuurder van toepassing.

Artikel 11 Huisvestingsvergunning

- Voor het in gebruik nemen en geven van deze woning is op grond van de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning nodig. Hieronder wordt uitgelegd dat de huisvestingsvergunning met ondertekening van deze huurovereenkomst is verleend.
- Huurder machtigt de corporatie om namens hem die huisvestingsvergunning aan te vragen.
- Gezien de aanvraag en gelet op de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening komt huurder als eerste in aanmerking voor de benodigde huisvestingsvergunning. Er zijn geen redenen bekend waarom de huisvestingsvergunning in dit geval geweigerd moet worden.
- Bij ondertekening van deze huurovereenkomst door verhuurder wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte waarop deze huurovereenkomst betrekking heeft gelegen is.

- Een belanghebbende kan bezwaar maken tegen dit besluit. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit ingediend zijn bij het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 12 De bijlagen bij dit contract

12.1 De navolgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst.

De huur verklaart deze met de ondertekening te hebben ontvangen en voor akkoord:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder d.d. november 2007;
- b. de opleverstaat van het gehuurde d.d. **datum oplevering**;
- c. de splitsingsakte / het splitsingsreglement / het huishoudelijk reglement;
- d. de leveringsovereenkomst t.b.v. warmtelevering;
- e. de opleverrichtlijnen;

12.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Zaanstad op **datum**

Verhuurder:
Stichting Zaandams Volkshuisvesting

Huurder(s):

R. Krijnen
Afdeling Verhuur

Naam
huurder