



## “OMRINGD MET KUNDIGE ADVISEURS”

door Martin Lambregts, huurder en advocaat te Amsterdam



In de praktijk stemmen de afspraken tussen huurder en verhuurder zoals die zijn vastgelegd in een huurcontract, niet altijd of niet meer overeen met de feitelijke huursituatie. Bijvoorbeeld als een woning aan een groep bewoners wordt verhuurd, waarbij slechts één van de bewoners als huurder staat vermeld in het huurcontract, terwijl het voor alle betrokkenen duidelijk is dat de woning ook aan de overige bewoners wordt verhuurd. Dit doet zich vaak voor bij de verhuur aan groepen studenten en jong werkenden; zij bewonen samen een woning en betalen daar -al dan niet afzonderlijk- huur voor, terwijl slechts één van hen (de ‘hoofdbewoner’ of ‘hoofdhuurder’) op papier als huurder geregistreerd staat.

Een dergelijke constructie dient enkel het belang van de verhuurder. Op papier lijkt er sprake te zijn van verhuur aan één enkele persoon, terwijl in werkelijkheid sprake is van kamergewijze verhuur of contractuele medehuur aan meerdere personen. Voor kamergewijze verhuur moet de eigenaar van de woning een prijzige woningonttrekkingsvergunning aanvragen en contractuele medehuur heeft als gevolg dat alle bewoners huurbescherming genieten. Door van een groep bewoners slechts één iemand op het huurcon-

tract te zetten omzeilt een verhuurder dus een vergunning en kan hij zich bovendien bij vertrek van de hoofdhuurder op het standpunt stellen dat de achterblijvende bewoners eveneens zullen moeten vertrekken (“met jullie heb ik niks te maken, jullie staan niet op het contract”).

Dit deed zich in het afgelopen jaar voor bij een groep bewoners van een woning gelegen aan het Sarphatipark in de Pijp. Sinds 2004 is de betreffende woning altijd verhuurd geweest aan een in samenstelling wisselende groep bewoners (vijf in totaal, later zes) waarvan er slechts één op het huurcontract staat. Elke bewoner heeft een eigen kamer, voorzieningen worden gedeeld. Telkens wanneer de op het contract vermelde huurder vertrok, stemde de verhuurder ermee in dat een van de achterblijvende bewoners op papier als huurder werd geregistreerd. In oktober 2014 wordt het pand verkocht aan een Tilburgse textielhandelaar, die daarmee ook automatisch het huurcontract en de huursituatie overneemt (koop breekt immers geen huur).

Deze nieuwe eigenaar wijst een bevriende Brabantse relatie aan als contactpersoon die in december 2014 in een persoonlijk gesprek met de bewoners de plannen van de nieuwe eige-

naar uiteenzet. Deze wil het pand opsplitsen en per laag grondig renoveren, waarna de huidige bewoners in het opgeknapte pand tegen dezelfde prijs een kamer kunnen huren. De bouwplannen zijn echter nog niet concreet, maar -zo stelt de contactpersoon de bewoners gerust- het heeft allemaal geen haast en zal in goed overleg plaatsvinden want “jullie zijn zijn doelgroep” en “young professionals zoals jullie heeft hij heel graag daar wonen”.

Na dit gesprek blijft het enkele maanden stil totdat in het najaar van 2015 de hoofdhuurder per brief aan de verhuurder kenbaar maakt dat zij gaat verhuizen en dat de achterblijvende bewoners in onderling overleg een nieuwe bewoner zullen zoeken. De verhuurder bevestigt in reactie daarop haar ‘huuropzegging’ en verzoekt de woning leeg en bezemschoon op te leveren, dat wil zeggen: zonder de achterblijvende bewoners. De bewoners schrijven terug dat sprake is van een misverstand en dat de woning niet leeg opgeleverd zal worden. Vervolgens ontspint zich een brief- en e-mailwisseling tussen de bewoners en de verhuurder en vindt er nog een gesprek plaats. Uiteindelijk valt er een dreigende brief van de advocaat van de verhuurder op de mat met daarin een hoop juridisch tromgeroffel. De bewoners laten zich daardoor echter

niet uit het veld slaan. Dat is niet alleen omdat de groep een hechte onderlinge band heeft, strijdvaardig is en bovendien niet gespeend van de nodige juridische kennis, maar vooral ook omdat er op dat moment al lang en breed contact is gelegd met het Meldpunt. Ramón en Gert Jan adviseren de bewoners over de te nemen stappen en hebben hen met inzet van het Emil Blaauw Proceskostenfonds inmiddels doorverwezen naar een tweetal ervaren huurrechtadvocaten (Mr. M. Kikkert en Mr. M. Zweers).

De verbouwing, die de verhuurder in dit geval voor ogen heeft, zal er vermoedelijk toe leiden dat er bijna tweemaal zoveel huurders in het pand kunnen zodat het rendement voor de verhuurder verdubbelt. Een zodanige verbouwing is uiteraard niet in het belang van de zittende bewoners: zij krijgen minder woonoppervlak en dus minder woongenot voor een zelfde (of misschien zelfs hogere) huurprijs. Een huurder hoeft in principe niet akkoord te gaan met een dergelijke voor hem nadelige en tevens niet noodzakelijke verbouwing. Bovendien heeft een huurder allerlei rechten rondom een verbouwing, waaronder het recht op vervangende woonruimte gedurende de verbouwing. Om die reden wil de verhuurder de achterblijvende bewoners niet als huurders erkennen.

## THE STORY OF TWO EXPATS

Hij zet hen onder druk om op korte termijn toch akkoord te gaan met de door hem gewenste verbouwing door te benadrukken dat hun juridische positie zwak is omdat zij niet op het huurcontract staan. Heeft hij daar gelijk in? De positie als huurder blijkt niet alleen uit wat op papier staat, maar kan ook volgen uit feiten en omstandigheden die niet in het huurcontract staan vermeld. Bijvoorbeeld als de verhuurder op verzoek van een bewoner die niet op het contract staat een klusjesman inschakelt om een gebrek te verhelpen, of als er louter om praktische redenen is gekozen om slechts één van de bewoners op het huurcontract te zetten.

Waar het op aankomt is of dergelijke feiten en omstandigheden aannemelijk gemaakt kunnen worden, zoals door middel van getuigenissen van oud-bewoners, (e-mail)correspondentie en andere documenten. Ook de aard en inrichting van een woning kunnen aan het bewijs bijdragen. Zo begrijpt iedereen dat een jonge alleenstaande student een woning van meer dan 200 vierkante meter niet alleen bewoont, de bijbehorende huurprijs niet in zijn eentje kan ophoesten en dat er dus wel andere huurders in het spel moeten zijn ook al staan die niet als zodanig op het huurcontract vermeld.

Vastgoedbeleggers die woonruimte kopen met daarin een bewonersgroep waarvan slechts één persoon op papier als huurder staat geregistreerd, zullen de hiervoor genoemde feiten en omstandigheden over het algemeen graag willen negeren en zich uitsluitend richten op het (in feite) onvolledige huurcontract. De Tilburgse textielhandelaar heeft het echter niet getroffen; de bewonersgroep aan het Sarphatipark heeft zijn dossier op orde, laat zich niet overbluffen en is omringd met kundige adviseurs.

De juridische positie van de achterblijvende bewoners is dan ook veel sterker dan de verhuurder hen wil doen geloven: de rechter zal hoogstwaarschijnlijk bevestigen dat zij als huurders kwalificeren. De procedure, die de verhuurder inmiddels heeft aangespannen, ziet de bewonersgroep dan ook met vertrouwen tegemoet. ●

**M**y partner and I moved to Amsterdam on the 19th of March 2015. We were excited by the prospect of living in a vibrant city and excited to be moving away from New Zealand for the experience. On the 22nd of March we found an apartment at the Hoofdweg. We paid three months' rent up front, 1 month rent and VAT commission to the real estate agent and a two thousand euro deposit to the landlord. This we thought was an extremely lucky situation as other expats from our community found it difficult and took several months to find an apartment, while we had done it in 3 days. We soon realized that this was too good to be true.

One strange situation was however the urgency with which the agency fee had to be paid. Due to the fact that neither my partner nor I had a bank account in the Netherlands we had to withdraw cash for this sum of money. Near between five to six thousand euros. This included the real estate agent demanding us to withdraw the cash for his sum (the agency fee), and drove us to the ATM. Stating "you will not get this apartment unless you pay me this money today". Despite our common sense urging us this didn't feel right we knew that if we had the contract and paid the consideration we would be fine.

We then continued on living in the apartment for the first two months as we thought model tenants. We didn't have any visitors, we didn't have loud music on and we kept the apartment clean and tidy. In fact we had to clean the apartment substantially when we moved in as it hadn't been cleaned. One week after I secured the job as a senior accountant at a local Amsterdam firm, the landlord called and said that we needed to move out in three weeks. Stating that we:

- Had multiple visitors;
- Played loud music and were disruptive;
- In the contract it stimulated that we needed to have a job.

No matter how much we argued these points she wouldn't listen to us and wouldn't consider us living there any more. We found out that the reason she wanted us to leave was in fact that she had family coming in to stay and that's why we she wanted us out. Not only that: she gloated about the fact she doesn't pay tax in the Netherlands and doesn't register the apartment with city hall so therefore we needed to leave.

This is the email I sent to her on the 1/6/2015: