

Tips om woonfraude aan te pakken



Woonfraude houdt veel verhuurders bezig. Met name voor woningcorporaties is woonfraude een doorn in het oog. Vaak beklagen woningcorporaties zich erover dat zij weinig middelen hebben om woonfraude echt aan te pakken.

Helemaal lastig vinden zij het aanpakken van huurders die een kamer in hun sociale huurwoning onderverhuren aan toeristen, via websites als Airbnb. Met de verhuur van een kamer verdienen huurders van sociale huurwoningen per maand vaak meer dan zij aan huur aan de woningcorporatie betalen.

Rechters vinden regelmatig dat in zo'n situatie ontbinding van de huurovereenkomst te ver gaat, juist omdat het om een sociale huurwoning gaat. Daarbij speelt ook mee dat de wetgever de verhuur van een kamer juist faciliteert, met name om het gebrek aan kamers voor studenten te verhelpen. Maar verhuur van een kamer tegen woekerprijzen is niet wat de wetgever voor ogen had.

Hoe zorgt een woningcorporatie, of een andere verhuurder, ervoor dat onderverhuur van een

kamer aan toeristen wél kan worden aangepakt? Hieronder een aantal tips:

- Zorg voor een duidelijk verbod op onderverhuur in de huurovereenkomst, ook onderverhuur van een gedeelte van de woning. Noem daarbij uitdrukkelijk dat daaronder ook valt het incidenteel verhuren van een kamer aan toeristen via vakantieverhuursites als Airbnb, Homeaway of Booking.com;
- Neem in de huurovereenkomst een boetebepaling op voor iedere dag dat een huurder het verbod overtreedt. De boete moet zeker niet te hoog zijn, maar wel afschrikwekkend. De rechter kan te hoge boetes afwijzen. Ook kan worden opgenomen dat naast de boete, de verhuurder ook de geleden schade kan vorderen;
- Het is mogelijk in de huurovereenkomst op te nemen dat de bewijslast ten aanzien van de onderhuur, op bepaalde punten bij de huurder ligt. Maak van die mogelijkheid gebruik;
- Waarschuw huurders extra dat onderverhuur van een kamer niet is toegestaan. Bijvoorbeeld via een beleid dat is gepubliceerd op de website van de verhuurder;
- Zoek actief naar overtredingen van het verbod. Indien een verhuurder overtreeders daadwerkelijk en consequent aanpakt, zal een rechter een vordering tegen een nieuwe overtreder, eerder toewijzen;
- Indien een procedure wordt gestart, vorder dan naast ontbinding van de huurovereenkomst, ook de afdracht van de winst die de huurder heeft gerealiseerd, of de boete als die is overeengekomen. Indien de ontbinding niet wordt toegewezen, maar de boete of de winstafdracht wel, is het optreden van de verhuurder toch effectief gebleken.

Het zal niet altijd mogelijk zijn een rechter ervan te overtuigen dat een huurovereenkomst dient te worden ontbonden indien de huurder illegaal een kamer heeft onderverhuurd. Maar een verhuurder heeft wel degelijk mogelijkheden om op te treden. De verhuurder dient dan wel voorzorgsmaatregelen te nemen, om te beginnen direct bij het sluiten van een huurovereenkomst.

Vragen over de aanpak van woonfraude? Neem contact op met [Steven Arnold](mailto:s.arnold@pharosadvocaten.nl), s.arnold@pharosadvocaten.nl