

## Aan de leden van de gemeenteraad

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Ons kenmerk	:
Team	: Plannen en Projecten	Zaaknummer	:
Contactpersoon	: Paul Goossens	Uw brief van	: 27 januari 2022
		Uw kenmerk	:
Bijlage(n)	:	Verzenddatum	: 15 februari 2022

Onderwerp : raadvragen huurovereenkomsten

Geachte leden van de raad,

Op 27 januari 2022 hebben wij onderstaande vragen ontvangen van de raadsleden Kooter, El Ouni en Lutke Schipholt. Bij dezen doen wij u onze antwoorden toekomen.

**Geacht college,**

**Hierbij een aantal schriftelijke vragen over de huurovereenkomst en de algemene bepalingen uit deze huurovereenkomst. De huurders van de Flexwoningen aan de Puikman zijn verplicht deze te ondertekenen.**

**Wij hebben inzage gekregen in deze huurovereenkomst en in de conclusies van juridisch onderzoek naar de geldigheid van een aantal bepalingen. Wij vragen ons hierbij het volgende af.**

- 1. Heeft u, als eindverantwoordelijke voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden en spoedzoekers, zelf kennisgenomen van wat er in de huurovereenkomst en de algemene bepalingen staat?**

A: Wij hebben kennisgenomen van de overeenkomsten omdat deze onderdeel uitmaken van de stukken die door ons aan het COA zijn overgelegd. Wij hebben de contracten moeten overleggen aan het COA ten behoeve van de registratie in het Taakstellingvolgsysteem (TVS). De huurovereenkomsten zijn verder noodzakelijk voor het aantonen van een woonplaats en derhalve voor het aanvragen van een uitkering en een tegemoetkoming in de inrichtingskosten.

In zoverre hebben wij kennisgenomen van de contracten en de daarbij behorende algemene bepalingen.

**2. En zo ja, heeft u deze laten nakijken door een juridisch medewerker van de gemeente?**

A: Nee, wij laten overeenkomsten tussen huurder en verhuurder niet nakijken door een jurist als de gemeente geen contractpartij is bij de overeenkomst. Dit doen wij ook niet bij andere verhuurders.

**3. Bent u het met ons eens dat de 30 algemene bepalingen, die weer onderverdeeld zijn over 123 punten, voor iemand met een goede beheersing van de Nederlandse taal al lastig te lezen zijn, laat staan door iemand die de taal minder goed beheerst?**

**4. Bent u het met ons eens dat als je niet precies begrijpt wat je leest, je ook niet weet waarnaar je wordt geacht te handelen?**

Vraag 3 en 4 worden samen behandeld. Het is niet aan het college om antwoord te geven op deze vragen omdat de gemeente geen contractpartij is bij de overeenkomst. Dat is tussen huurder en verhuurder. De vragen zijn voorgelegd aan FlexwonenNH. Dit is hun reactie:

*‘Voor geen enkele locatie van FlexwonenNH wordt een Engelse huurovereenkomst en algemene bepalingen gehanteerd. Dit is een goede suggestie welke zal worden meegenomen. Verder is het huishoudelijk reglement wél in het Engels bijgevoegd waar de regels van de locatie in staan. Vluchtelingenwerk is verder bij elke ondertekening aanwezig geweest en heeft eventuele vragen van huurders kunnen beantwoorden, nog los van de beheerder van de locatie.’*

**5. In het contract staat bij art. 3.6 “Huurder is op de hoogte dat hij per 4 november 2023 geen beroep kan doen op zowel verhuurder als de gemeente Castricum voor vervangende woonruimte.”**

**Als de overeenkomst eindigt (d.w.z.: de verhuurder heeft de huurder tijdig geïnformeerd over de beëindiging van de tijdelijke overeenkomst), kan de verhuurder niet verplicht worden om de overeenkomst te verlengen. De zorgplicht van de gemeente kan niet via een privaatrechtelijk contract tussen een huurder en verhuurder worden uitgesloten. De gemeente is geen partij in deze huurovereenkomst en de verhuurder heeft niet de bevoegdheid om te beslissen dat deze zorgplicht komt te vervallen.**

**Bent u het met ons eens dat een dergelijke onjuiste bepaling, die kan leiden tot onjuiste beslissingen en stress bij de huurder, niet in een contract zou moeten staan?**

A: De verhuurder is niet verplicht de overeenkomst te verlengen. De gemeente kan dit ook niet garanderen. Een wettelijke verplichting van de gemeente kan natuurlijk niet worden uitgesloten in een contract waar de gemeente geen onderdeel van uit maakt. Daarbij merken wij wel op dat de gemeente natuurlijk geen wettelijke verplichting heeft tegenover bijvoorbeeld starters. Bij navraag geeft FlexwonenNH te kennen dat de bepaling een standaardbepaling is om huurder duidelijk aan te geven dat FlexwonenNH geen zorgplicht heeft om voor vervangende huurruimte te zorgen. Zij kijken natuurlijk wel of op een andere locatie een plek vrij is indien een locatie wordt beëindigd.

6. **Bent u op de hoogte van wat er in bepaling 14 punt 3 lid c (zie tekst hieronder) geschreven staat?**

**14.3 c. in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde, hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Tevens is het huurder verboden hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander. Het is huurder evenmin toegestaan om in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde, qat, softdrugs, harddrugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben. Huurder erkent dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden leidt tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarstelling en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Huurder is gehouden tot afdracht van de winst aan verhuurder die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.**

A: Zie antwoord 1 en 2. Het college heeft de overeenkomsten niet juridisch laten toetsen en enkel ontvangen ten behoeve van de taakstelling en de daarbij horende administratieve handelingen.

7. **Bent u het met ons eens dat als, wanneer hier sprake van zou zijn, de huurder gehouden is tot afdracht van de winst aan de verhuurder, de verhuurder bij het incasseren van die winst zich schuldig maakt aan de ernstigste variant van heling, nl. opzetheling?**
8. **Bent u het, na kennisname van bovenstaande, met ons eens dat deze huurovereenkomst en de algemene bepalingen door de verhuurder moeten worden herschreven zodat er geen onrechtmatigheden meer in staan, en dat huurders het recht hebben om hiervan op de hoogte te worden gesteld? En zo ja, gaat het college op korte termijn het initiatief nemen om dit met de verhuurder te bespreken?**

A: Vragen 7 en 8 zullen samen worden behandeld. Het college heeft niet de bevoegdheid of juridische kennis in huis om een strafrechtelijk oordeel te vellen. Het strafrecht is het domein van het Openbaar Ministerie en strafrechtadvocaten. Wij zijn daarom zeer terughoudend met strafrechtelijke beoordelingen of strafrechtelijke kwalificaties. Het college vindt het zeker wenselijk om illegale drugshandel en drugsteelt tegen te gaan zoals met de eerste helft van de bepaling wordt beoogd, maar dat mag natuurlijk niet leiden tot nieuwe strafrechtelijke gedragingen (zoals bijvoorbeeld heling) zoals u in uw vraag betoogt. Wij hebben onze zorgen hieromtrent gedeeld met FlexwonenNH en zij zullen hier verder onderzoek naar doen. Het is en blijft natuurlijk een aangelegenheid tussen huurder en verhuurder. Hieronder treft u de eerste reactie van FlexwonenNH aan:

*Wij hanteren het standaard ROZ model woonruimte huurovereenkomst uit 2017 (meest recent). Hierbij horen algemene bepalingen waar genoemd artikel in is opgenomen. Wij gaan precies uitzoeken waar dit artikel exact betrekking op heeft.*

*Dit is al uitgezet bij een jurist van het ROZ. Het mag duidelijk zijn dat wij hier uiteraard geen winstoogmerk in zien en dat het artikel het houden of verhandelen van drugs probeert tegen te gaan met daarvoor genoemde sancties. ROZ is tot stand gekomen door belangverenigingen van zowel huurders als verhuurders.*

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Castricum,

De heer G.A. Suanet QC  
secretaris

De heer drs. A. Mans  
burgemeester