

Woningdelen en kamerverhuur (deel I) – Een nieuwe huurder kiezen als een huisgenoot vertrekt (coöptatie), hoe zit dat?



De woningmarkt is krap, de woningnood is hoog. Vooral voor jongeren en starters op de

woningmarkt is het moeilijk om een eigen plek te krijgen. De hoofdoorzaak is simpelweg het tekort aan woningen. Starters kiezen er daarom vaak voor (of zijn genoodzaakt) om met een paar huisgenoten te wonen. De Nederlandse wetgeving heeft echter een blinde vlek voor deze vorm van samenwonen, waardoor er in de praktijk veel moeilijkheden ontstaan. In een drietal blogs zal ik deze problemen toelichten en aangeven wat oplossingen kunnen zijn.

Blog 1- Problemen met coöptatie (vervanging huurder door andere huurders bij woningdelen)

Blog 2 – Kamerverhuur of woningdelen binnen een VvE, mag dat?

Blog 3 – De Huisvestingswet: Hoe het begrip huishouden woningdelen en kamerverhuur beperkt

Zeker nu de formatieperiode is aangebroken is nu het moment voor de politiek om deze veelvoorkomende manier van bewonen goed te regelen, zodat zowel eigenaars als bewoners duidelijkheid hebben over hun rechten en plichten. Het zal de woningnood niet oplossen, maar biedt woningzoekenden meer kans om in ieder geval gezamenlijk een woning te krijgen.

Hieronder de eerste blog, over de problemen die er zijn met coöptatie, het kiezen van een nieuwe huurder als een huisgenoot vertrokken is.

Samen huren, maar wat gebeurt er als er een huisgenoot vertrekt?

Het was voor mij één van de zaken die mij het meest bijgebleven zijn. Een jonge dame, laten we haar Mirjam noemen, dertiger, werkzaam in de Amsterdamse horeca, woonde al zo een 15 jaar in dezelfde woning in Amsterdam. Ze woonde er altijd met 2 huisgenoten. In de loop der jaren waren er wat huisgenoten gewisseld, maar zij was er altijd blijven wonen. Als er een huisgenoot vertrok dan werd er een nieuwe gezocht. De verhuurder vond dat altijd prima. Totdat op een dag er een huisgenoot vertrok en de verhuurder weigerde een nieuwe toe te laten. Dit betekende dat Mirjam de (forse) huur met 2 personen zouden moeten opbrengen. Tot overmaat van ramp zou de andere huisgenoot ook gaan vertrekken, waardoor Mirjam zelfs alleen de huur zou moeten betalen. Even verhuizen zat er niet in, alleen in haar eentje in en rond Amsterdam is dat onbetaalbaar. Wat nu? Wat zijn haar rechten?

Coöptatie

De eerste (logische) reflex zal zijn om te denken: “wat is hierover geregeld in de wet?” Het antwoord: helemaal niets. Het recht om na vertrek van een huurder een nieuwe huurder te mogen aanwijzen wordt in de juridische praktijk het “coöptatie-recht” genoemd. (Coöptatie komt van het Latijnse woord “cooptare” wat erbij kiezen betekent). Dit coöptatie-recht is echter helemaal niet wettelijk geregeld.

Dit betekent niet dat de huurder helemaal geen rechten heeft, maar wel dat het vaak onduidelijk is of het coöptatierecht er is en hoe ver het strekt. Het kan zijn dat er in het huurcontract specifiek staat benoemd dat de huurders een coöptatierecht hebben. Het hangt dan af van de uitleg van de overeenkomst hoe ver dat recht strekt (moet de verhuurder de nieuwe huurder

accepteren en/of wanneer is dat coöptatie-recht opzegbaar).

Wat echter ook vaak voorkomt is dat er niets vastgelegd is maar in de praktijk de verhuurder altijd toestemt (of zich niet verzet) tegen de vervanging van een vertrekkende huurder door de zittende huurder(s), net als in de zaak die ik hierboven omschreef. Als de verhuurder op enig moment echter weigert een nieuwe huurder te accepteren, wordt door de rechters vaak geoordeeld dat er geen coöptatierecht is ontstaan. De rechters oordelen dan echter meestal ook dat de ontstane praktijk van coöptatie niet zo maar ineens beëindigd kan worden. De verhuurder moet een redelijke termijn hanteren om coöptatie-praktijk te beëindigen. Hoe lang die termijn is verschilt per uitspraak, dit kan 6 maanden zijn, een jaar of langer. Deze onduidelijkheid is één van de problemen.

Wat kan er beter geregeld worden

Het komt er dus op neer dat de huurder wel wat rechten kan hebben, maar dat onduidelijk is hoe ver die rechten strekken.

Als het gaat om een (getrouwd of geregistreerd) stel is duidelijk in de wet geregeld dat als één van de 2 de woning verlaat, de ander de hoofdhuurder wordt, ook al stond die niet op het huurcontract. Ook bij onderhuur van een zelfstandige woning zijn er in de wet duidelijke spelregels wat de rechten zijn voor overname van de huur bij vertrek van de hoofdhuurder. Bij coöptatie is er echter niets wettelijks geregeld.

Het lijkt mij wenselijk dat in de wet een (basis)coöptatie-recht wordt vastgelegd, waarin geregeld wordt dat als er meerdere huurders zijn en er één vertrekt, de overige huurder(s) het recht hebben om een nieuwe huurder aan te wijzen. Die regeling hoeft aan de andere kant zeker niet zo strikt te zijn dat de verhuurder 'voor eeuwig' verbonden is aan het coöptatierecht of maar iedere huurder moet accepteren ook als er gegronde bezwaren tegen die huurder. Wel moet er duidelijk worden geregeld wanneer het coöptatierecht kan worden opgezegd, zodat voor zowel huurder als verhuurder duidelijk is waar die aan toe zijn.

In de zaak die ik hierboven beschreef had dit ook geholpen. Het liep in dit geval goed af, na een procedure werd er een regeling getroffen waardoor Mirjam met een huisgenoot nu nog steeds in haar huis woont.

Artikel over coöptatie

Voor een nog verdere juridische analyse van coöptatie, lees mijn artikel hierover in het blad Huurrecht in Praktijk, te lezen via deze [link](#).

VvE en Kamerverhuur

De volgende blog gaat over de vraag of kamerverhuur is toegestaan binnen een VvE, of het daarbij uitmaakt als er een gezamenlijk huurcontract is en of de bewoners elkaar kennen.