



**Pure Winst voor verduurzaming
van bestaand en nieuw vastgoed.**

Meer informatie

(/a/c/1135/1).

FASTGOED
JOURNAAL



(/).

Nieuws (/) Achtergronden (/achtergronden) 🏠 Woningmarkt (/woningmarkt) 🏢 Kantoren (/kantoren)

Illegale onderverhuur | Nog altijd een probleem in de woningmarkt



Romy Verhoeff



27 maart 2024 om 10:39



Laatst gewijzigd: 27 maart 2024 om 10:52



5 minuten leestijd

Door het aanhoudende woningtekort is het probleem van illegale onderverhuur toegenomen. Het kan financiële schade veroorzaken door verlies van inkomsten en juridische kosten. Ook kan het leiden tot schade in de gehuurde woning in het kader van illegale praktijken. Advocaat Romy Verhoeff van Lexence legt uit welke stappen de verhuurder kan doorlopen om van een illegale onderhuurder af te komen en welke juridische valkuilen er zijn.

Illegale onderverhuur blijft een zorgwekkend probleem in de vastgoedsector, vooral in steden met een schrijnend tekort aan betaalbare woningen, zoals Amsterdam. In 2019 vermeldde het FD dat van alle huurwoningen in Amsterdam die door woningcorporaties worden verhuurd, tussen de 10 en 20 procent illegaal wordt onderverhuurd. Dit probleem is sinds 2018 alleen maar erger geworden, aangewakkerd door het aanhoudende woningtekort. Illegale onderverhuur kan voor u als vastgoedeigenaar financiële schade veroorzaken door verlies van inkomsten en juridische kosten. Bovendien kan het leiden tot schade in de gehuurde woning in het kader van illegale praktijken, devaluatie van uw eigendom en verlies van controle om over uw eigendom te beschikken. Wij adviseren onze klanten om zich hiervan bewust te zijn en actief in te grijpen om deze problemen te voorkomen en te beëindigen.

Wat is er veranderd sinds 2018?

Vanaf 2019 zijn er maatregelen aangekondigd om dit probleem aan te pakken. De gemeente Amsterdam heeft strengere handhaving geïntroduceerd, waarbij illegale onderverhuurders boetes tot wel 20.500,- euro kunnen worden opgelegd. Ook heeft de gemeente Amsterdam voorlichting gegeven aan woningcorporaties om woonfraude beter te herkennen.

Ook in de rechtspraak zijn relevante ontwikkelingen te vinden. Het Gerechtshof Amsterdam oordeelde in 2020 dat het vorderen van de cumulatieve dagboete en winstafdracht in verband met illegale onderverhuur niet oneerlijk is in de zin van de consumentenrichtlijn. Het Hof achtte het aannemelijk dat de verhuurder meer instrumenten nodig zou hebben om illegale onderhuur tegen te gaan.

Dan is er nog een arrest van het Gerechtshof Den Haag in 2021. Hierin bevestigde het Hof dat een beding in de huurovereenkomst, waarbij de bewijslast van het hoofdverblijf bij de huurder wordt gelegd, niet onredelijk is. Een verhuurder hoeft dan alleen maar aannemelijk te maken dat er sprake is van illegale onderverhuur, dat is dus een minder zware bewijslast.

Wat kunt u doen als vastgoedeigenaar?

De gemeente speelt een actieve rol bij het opsporen van illegale onderhuur, zij doen zelfstandig onderzoek naar illegale onderhuur. Dat is positief, omdat vastgoedeigenaren worden geholpen bij hun bewijspositie. Het blijft voor vastgoedeigenaren wel van cruciaal belang om in nieuw te sluiten huurovereenkomsten het bewijsvermoeden expliciet in de algemene voorwaarden vast te leggen. Dit vereenvoudigt de bewijsvoering tegen onbevoegde onderverhuur. Ook is het van belang dat u als verhuurder actief toezicht op het woningbestand houdt. Mocht er illegaal worden onderverhuurd en er worden illegale praktijken uitgevoerd in het gehuurde, dan kan de gemeente dwangsommen opleggen en overgaan tot sluiting van de woning. Maar als u als kunt aantonen dat u controles heeft uitgevoerd, dan heeft dat een positieve invloed op de opgelegde maatregelen zoals een minder lange sluiting en eventueel een vordering voor schadevergoeding jegens de gemeente.

Vermoedt u dat er illegaal wordt onderverhuurd?

Het starten van een procedure bij verdenking van illegale onderverhuur vereist een grondig samengesteld dossier. Dit dossier omvat documentatie om de illegale onderhuur aan te

tonen. Bewijs kan worden verkregen door huisbezoeken. Ook verklaringen van bureaus kunnen bijdragen aan het bewijs.

Een belangrijke bron van informatie is de gemeente, die weliswaar geen namen mag verstrekken, maar wel inzicht kan geven in het aantal personen dat op het adres staat ingeschreven. Dit kan afwijken van het werkelijke aantal bewoners, wat een indicatie kan zijn van illegale onderverhuur.

Vervolgens kan aan de huurder worden gevraagd om documenten te overleggen van uitkeringsinstanties of verzekeraars waaruit het woonadres blijkt. Dit kan helpen bij het aantonen van de onrechtmatige situatie.

Indien de huurder niet bewerkstelligt dat de illegale onderhuurder vertrekt en instemt met ontbinding van de huurovereenkomst, kan een bodemprocedure worden gestart bij de kantonrechter. Hierbij worden dan ontbinding van de huurovereenkomst met de (hoofd-) huurder, ontruiming van het gehuurde, contractuele boetes en winstafdracht gevorderd.

Een gerechtelijke procedure kost tijd en geld, maar is helaas noodzakelijk om te waarborgen dat vastgoedeigenaren weer de vrije beschikking krijgen over hun eigendommen.

Heeft u toestemming gegeven voor onderhuur? Let dan op!

Eenmaal gegeven toestemming voor onderverhuur kan verstrekkende gevolgen hebben. Als de hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd, wordt de onderhuurder in dat geval gepromoveerd tot hoofdhuurder en geniet hij alle rechten en bescherming die daarbij horen. Die toestemming gaat ook over op een opvolgend eigenaar van het vastgoed. Dit wordt bevestigd in een uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland in 2021. Een nieuwe eigenaar of verhuurder is gebonden aan de voorwaarden van de oorspronkelijke onderverhuur, zolang deze is aanvaard door de vorige verhuurder. In deze procedure had de nieuwe verhuurder zijn huurder overigens pas na 10 maanden gewezen op het onderhuurverbod, dit maakte dat werd geacht dat de verhuurder de onderhuursituatie zelf ook al had aanvaard.

Voor potentiële kopers van vastgoed is het raadzaam om tijdens het proces van 'due diligence' specifiek te informeren naar eventuele onderverhuursituaties en de bijbehorende juridische implicaties. Hierdoor kunnen onaangename verrassingen en juridische geschillen in de toekomst worden voorkomen.

LEXENCE (/NEWS/TAG/?T=LEXENCE)

ONDERHUUR (/NEWS/TAG/?T=ONDERHUUR)

Artikel delen

 (mailto:info@vastgoedjournaal.nl) Dit artikel via <https://vastgoedjournaal.nl/news/63352/illegale-onderverhuur-nog-altijd-een-probleem-in-de-woningmarkt>

 <https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https://vastgoedjournaal.nl/news/63352/illegale-onderverhuur-nog-altijd-een-probleem-in-de-woningmarkt>

 <https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://vastgoedjournaal.nl/news/63352/illegale-onderverhuur-nog-altijd-een-probleem-in-de-woningmarkt>