

Stadsdeel Centrum: zolders afpakken mag

In de commissievergadering Bouwen, Wonen en Stedelijke ontwikkeling van donderdag 11 september zal de Huurdersvereniging bij de concept-raadsvoordracht Woonvisie voor stadsdeel Centrum inspreken over een aantal aanbevelingen die volgens ons nog in de Woonvisie moeten worden opgenomen. De inspraak staat geagendeerd van 20:05 – 20:35 uur, plaats: kamer 0239 (De Rooszaal) van het stadhuis.

De Huurdersvereniging Centrum (HvC) heeft vol trots geconstateerd dat het stadsdeel drie belangrijke aanbevelingen uit haar zienswijze heeft overgenomen.

Zie onze website: www.huurdersverenigingcentrum.nl

Alleen jammer dat een aantal andere aanbevelingen onbevredigend is beantwoord. Bijvoorbeeld die over de afgepakte zolderkamers.

Stel, je huurt een woning in de binnenstad en daar zit een zolderkamer bij. Je hebt de zolder jarenlang in gebruik als berging, studeerkamer of slaapkamer, met goedvinden van de huisbaas. Plotseling blijkt het pand waar je woont (weer eens) te zijn doorverkocht, ditmaal aan een eigenaar die een vergunning heeft gekregen om het pand te splitsen in appartementen. De verhuurder wil de zolderverdieping opknappen en als woning verkopen. Weg berging of extra kamer.

Een van de aanbevelingen in de eigen woonvisie van de Huurdersvereniging Centrum luidt dat er een regeling komt voor huurders als hun huisbaas de zolderverdieping wil verbouwen tot appartement of die bij de onderliggende woning wil voegen. Als in uitzonderlijke gevallen echt niet kan worden voorkomen dat de zolder wordt afgepakt, dan zouden deze huurders moeten worden gecompenseerd met een lagere huur of een andere bergruimte elders in het pand. Het is belangrijk dat de rechten van huurders ook op dit punt worden gerespecteerd.

In de Memorie van Antwoord schreef het stadsdeelbestuur:

Aparte bergingen zijn niet vereist volgens het Bouwbesluit. De vraag is verder of de zolderruimte wel bij de woning hoorde (vermelding in het huurcontract). Wanneer de huurder geen recht heeft op de zolderruimte, mag deze aan de woning onttrokken worden. Wanneer de huurder wel contractuele rechten heeft, dan hoeft er geen sprake te zijn van onttrekking. In de Huisvestingswet (artikel 30, lid 1 onder A) wordt namelijk aangegeven dat er van onttrekking slechts sprake is wanneer daardoor de woonruimte niet meer geschikt is voor bewoning door hetzelfde huishouden conform de Toewijzingsnormen van de Huisvestingswet. Er is geen beleidsruimte voor een regeling ten aanzien van het onttrekken van zolderruimte.

Dit antwoord verontrust ons. Hiermee gaat het stadsdeel buiten zijn boekje, het kiest partij vóór de verhuurder en tégen de huurder.

Ten eerste heeft niet iedereen een schriftelijke huurovereenkomst; dat is ook niet wettelijk verplicht. Ten tweede is het vermelden van alle bijzonderheden aan een woning in een huurcontract niet gebruikelijk. Neem een balkon, dat wordt evenals een zolder zelden apart genoemd.

Sterker nog: dat in de tijd vóór het Bouwbesluit van 2003 het creëren van een berging nog verplicht was, bracht met zich mee dat deze niet apart werd vermeld. Wat verplicht was en is op grond van allerlei regelgeving, spreekt immers voor zich en hoeft daarmee niet noodzakelijk genoemd te worden.

Welnu, dat zolders en buitenruimtes in het Bouwbesluit voor nieuwbouw en renovaties niet verplicht zijn (tot de op handen zijnde wijziging, zie [persbericht](#) VROM 19/08/2008), staat geheel los van de bestaande situatie van een huurder die al jaren met toestemming van of gedoogd door de verhuurder een zolderruimte in gebruik heeft. In deze situatie wordt de zolder wel degelijk beschouwd als onderdeel van de woning.

Het huurrecht gaat uit van goed overleg tussen verhuurder en huurder. Als een verhuurder instemt met gebruik van een zolder door de huurder, kan hij die later niet zomaar afpakken. Ook niet als het stadsdeel een (bestuursrechtelijke) splitsingsvergunning heeft verleend.

Met bovenstaande passage in de hand kan een verhuurder met plannen om een zolderkamer af te pakken zich achter het stadsdeel verschuilen. Gevolg daarvan is dat de huurder nu gedwongen wordt om te bewijzen dat de zolder bij zijn woning hoort en in gebruik is. Dat kan niet de bedoeling zijn.