

Huurrecht

Hand en lesboek praktijk
voor woongroepen

Mr drs GM van Duin

Huurrecht
Voor woongroepen
Hand en lesboek praktijk

mr drs GM van Duin

Tweede druk 2012
Schrijver: mr drs Gerard M van Duin
Coverontwerp: GM van Duin
ISBN: 9789081849432

Uitgegeven via: mijnbestseller.nl

Print: Printforce, Alphen a/d Rijn

© mr drs GM van Duin Juristnet.nl

HUURRECHT WOONGROEPEN

Hand en lesboek praktijk

Mr drs Gerard van Duin

Inhoud:

1. Wat is een woongroep
2. Nieuwbouw
3. Woonlasten
4. Beheervormen
5. Huurcontracten
6. Groepswoning kopen
7. Eigendomsvormen
8. De huurovereenkomst
9. De huurder
10. Cooptatierecht
11. Huurders en bewoners overlast
12. Sociale vaardigheden
13. Conflicten oplossen

Voorwoord.

Woongroepen kunnen de leefvormen zijn van de toekomst. Vereenzaming kan ertoe brengen dat toch gezelligheid wordt gezocht in groepen.

Ook de verwachting van goede nabuurschap en onderlinge diensten kunnen een reden zijn om mee te doen met een woongroep. Welke zaken moeten dan allemaal worden geregeld?

In dit handboek wat gebruikt kan worden als cursusboek voor bijvoorbeeld woongroepen behandel ik zowel de juridische aspecten van het wonen als het huurrecht. In het onderdeel huurrecht wordt tevens de jurisprudentie van kantonrechters besproken.

Communicatie is een wezenlijk onderdeel van besturen, verenigingen en woongroepen. Er zal vergaderd moeten worden over financiële zaken en beheerszaken. Soms wellicht over emotionele conflicten die onderling spelen. De mogelijke vormen van communicatie, besturen en de bestuurder als coach worden dan ook in dit boek uitgewerkt.

1. Wat is een woongroep ?

Woongroepen zijn er in allerlei vormen en soorten. Maar hoe groot hun verscheidenheid ook is, zij alle hebben met elkaar gemeen dat de woongroepleden er voor gekozen hebben om een aantal woonfuncties met elkaar te delen op basis van gelijkwaardigheid. Essentieel daarbij is dat de groepsleden elkaar hebben uitgekozen en gezamenlijk afspreken hoe zij invulling willen geven aan hoe zij met elkaar willen samenwonen. Bovendien zoeken zij zelf een nieuw groepslid als er iemand vertrekt. We hebben het hier niet over zorg woongroepen. Het gaat in dit boek over woongroepen van mensen die zelfstandig kunnen wonen zonder de behoefte te hebben aan indringende zorg.

Van een woongroep is officieel sprake wanneer deze bestaat uit minimaal drie volwassenen, die onderling geen ouder-kind relatie hebben (dat wil niet zeggen dat er buiten deze drie in de groep geen ouder-kind relaties kunnen voorkomen). Naast gemeenschappelijke ruimtes, zoals zitkamer, keuken, sanitair of soms logeerkamer, werkruimte(s), berging, tuin en/of balkon, heeft elke volwassene (of elk stel) één of meer privé-woonruimte(s), soms met een keuken(blok),

soms met eigen douche en/of toilet of een gehele zelfstandige woning compleet met alle voorzieningen voor privé gebruik. Woongroepen kunnen erg van elkaar verschillen, niet alleen qua vorm en samenstelling, maar ook wat betreft gezamenlijke afspraken en gezamenlijke activiteiten. Zo zijn er woongroepen van uitsluitend alleenstaanden, of woongroepen waar ouders met hun kinderen wonen; woongroepen van mensen van ongeveer dezelfde leeftijd en woongroepen met juist een gedifferentieerde leeftijdsopbouw. Ook kan het per groep verschillen wat de bewoners samen doen: woongroepen met veel gezamenlijke activiteiten of woongroepen waar de privacy hoog in het vaandel staat. Alles hangt af van de onderlinge wensen en afspraken die men met elkaar wil maken

Woongroepen van 50-plussers

Veel 50-plussers kiezen ervoor te wonen in een woongroep met andere 50-plussers omdat zij graag met gelijkgestemde leeftijdgenoten willen wonen in een prettige en veilige sociale omgeving. Een goed nabuurschap én woningen die bouwtechnisch zijn aangepast, met het oog op de fysieke ongemakken die met het ouder worden kunnen ontstaan, vergroot de mogelijkheid om langer zelfstandig te kunnen blijven. Er zitten andere voordelen aan deze woonvorm en er zijn dan ook verschillende

individuele redenen waarom men graag kiest voor deze manier van wonen. Daarbij hebben bewoners van deze geclusterde groepswoningen meestal ook nog de beschikking over een gemeenschappelijkzit/ontmoetingsruimte met keuken en toilet, en soms nog andere gemeenschappelijke gebruiksruimten, tuin of terras.

Centraal Wonen

Er bestaat nog al eens verwarring over de termen 'centraal wonen' en 'groepswoon' of woongroep' en 'centraal woonproject'. Bij beiden gaat het om een woonvorm waarbij sprake is van een vrijwillige keuze om samen te wonen met zelfgekozen mensen op basis van gelijkwaardigheid . In de praktijk worden de termen door elkaar gebruikt: 'centraal wonen' iets vaker voor grootschalige woonprojecten met tientallen leden.

Aansluiten bij een woongroep

Als u een woongroep zoekt dan kunt u contact opnemen met de Landelijke Vereniging Centraal Wonen (LVCW, www.lvcw.nlof met de Landelijke Vereniging Groepswoon voor Ouderen (LVGO, www.lvgo.nl

Kandidaten voor een woongroep moeten nogal eens verplicht meedraaien met commissies van een woongroep en diverse activiteiten meedoen.

U investeert daardoor veel tijd in een woongroep
zonder de garantie te hebben dat u
daadwerkelijk een woning toegewezen krijgt.

Op zoek naar nieuwe leden

Woongroepen die nieuwe leden zoeken kunnen de map “individueel zoekenden” naslaan om zelf mensen te zoeken die zij willen opnemen of waarmee zij een groep willen opzetten. Zowel bestaande woongroepen als groepen in oprichting kunnen aanvulling zoeken.

Het zelf oprichten van een groep duurt waarschijnlijk wel langer dan aansluiten bij een bestaande groep.

Het grote voordeel is wel dat u dan wel meer uw eigen wensen kunt realiseren. U bepaalt dan zelf samen met de andere groepsleden wat de uitgangspunten van de groep zullen zijn.

Uitgangspunten van centraal wonen groepen zijn: men wil flexibele sociaal vaardige mensen die zelfstandig kunnen wonen zonder altijd een beroep te moeten doen op medebewoners. Goede nabuurschap is belangrijk, maar mantelzorg kan niet worden gegeven door andere leden van de woongroep. Voorts moeten medebewoners willen kunnen meedoen aan commissies zoals tuincommissie, feestcommissie en andere zaken die bewoners voor elkaar en met elkaar kunnen willen doen waarmee de samenleving gezelliger kan worden aangekleed.

Dergelijke deelnames aan commissies dienen echter niet te verworden tot verplichtingen.

Bij het zoeken naar nieuwe leden moet de oude groep zich er wel rekenschap van geven dat zij een bepaalde cultuur hebben opgebouwd en dat nieuwkomers veel moeite zullen kunnen hebben met inpassing in deze cultuur. Vooral ballotage commissies van woongroepen van 55 plus hebben nogal eens de neiging zich te gedragen als de commissie van een bejaardentehuis terwijl ze graag jongere mensen in de woongroep hebben wilde. Dat dit niet lukt als je vasthoudt aan de wooncultuur van tachtigers mag dan wel duidelijk zijn.

Wervingscommissies gedragen zich nogal eens als een sollicitatie commissie met heel hoge eisen en verwachtingen. Sommige groepen vooral groepen 55 plus, hebben de eis dat je een jaar lang spelletjes komt meedoen zonder zich af te vragen of je daar als nieuwkomer de tijd wel voor hebt. Voorts moeten kandidaten willen kunnen meedoen aan commissies zoals tuincommissie, feestcommissie en andere zaken die bewoners voor elkaar en met elkaar kunnen willen doen waarmee de samenleving gezelliger kan worden aangekleed. Dergelijke deelnames aan commissies dienen echter niet te verworden tot verplichtingen.