



Samen werken aan
wonen en wijken

Protocol huisbewaarderschap voor studenten

Inleiding

Wanneer een huurder (hierna te noemen 'hoofdbewoner') een woning met toestemming van de verhuurder (hierna 'Alwel') tijdelijk aan een ander in gebruik geeft, dan noemen we dat huisbewaarderschap. Bij huisbewaarderschap zijn drie partijen betrokken: de hoofdbewoner, de huisbewaarder en de verhuurder. Tussen de hoofdbewoner, de huisbewaarder en Alwel bestaat een huisbewaarderschapsverklaring. De huisbewaarder kan geen beroep doen op huurbescherming.

Betrokkenen

De betrokkenen bij een aanvraag van het huisbewaarderschap zijn de hoofdbewoner, de huisbewaarder en Alwel. De hoofdbewoner is degene die de huurovereenkomst met Alwel is aangegaan. De huisbewaarder is degene die tijdelijk in het huis van de hoofdbewoner verblijft en een huisbewaarderschapsverklaring ondertekent. Alwel is en blijft de verhuurder van de woning.

Hoofdbewoner

Tussen Alwel en de hoofdbewoner is een huurovereenkomst tot stand gekomen. De hoofdbewoner is bij deze totstandkoming ook akkoord gegaan met de inhoud van de Algemene huurvoorwaarden. De rechten en plichten die voortvloeien uit de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden gelden te alle tijden, ook tijdens de periode van huisbewaring.

Huisbewaarder

De huisbewaarder is degene die met instemming van Alwel tijdelijk, minimaal 3 maanden en maximaal 12 maanden, in de door de hoofdbewoner van Alwel gehuurde woning verblijft. Tussen Alwel en de huisbewaarder ontstaat geen huurovereenkomst. De huisbewaarder kan noch jegens de hoofdbewoner noch jegens Alwel beroep doen op huurbescherming.

Geen huurbescherming

Bij huisbewaring komt aan de huisbewaarder geen beroep op huurbescherming toe. Dit betekent niet alleen dat de huisbewaarder moet vertrekken als er (tussentijds) een einde komt aan de overeengekomen periode voor het huisbewaarderschap, maar ook dat de huisbewaarder geen aanspraak heeft op huurprijsbescherming.

Medewerkers Alwel

Een aanvraag van het huisbewaarderschap wordt beoordeeld door de woonconsulenten, de wijkconsulenten of de consulenten studenthuisvestiging. Om binnen de organisatie een beleid omtrent de procedure van het huisbewaarderschap te volgen, is dit protocol opgesteld.

Zaakwaarnemer

De hoofdbewoner benoemt een zaakwaarnemer voor de duur van zijn afwezigheid. Deze zaakwaarnemer dient een ander dan de huisbewaarder te zijn. Op grond van artikel 6:199 Burgerlijk Wetboek is de zaakwaarnemer verplicht om bij waarneming de nodige zorg uit te voeren. De zaakwaarnemer dient bij Alwel bekend gemaakt te worden op het aanvraagformulier.

dat de hoofdbewoner invult, en dient tijdens de duur van de huisbewaring over een sleutel van de woning te beschikken.

Artikel 1. Doel huisbewaarderschap

Bij huisbewaring wordt het gehuurde tijdelijk in gebruik gegeven door de hoofdbewoner aan een ander. De reden hiervan is de tijdelijke afwezigheid van de hoofdbewoner om de reden genoemd in artikel 2 van dit protocol. De hoofdbewoner heeft voor huisbewaring toestemming van Alwel nodig. Het is niet mogelijk om achteraf toestemming te verzoeken. Om in aanmerking te komen voor huisbewaring moet de hoofdbewoner voldoen aan de voorwaarden die aan bod komen in de artikelen 2 en 3 van dit protocol.

Artikel 2. De reden voor huisbewaring

2.1. De hoofdbewoner moet voor studie buiten de regio woonachtig zijn.

Artikel 3. Voorwaarden aanvraag huisbewaarderschap

- 3.1. De hoofdbewoner is met Alwel een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan.
- 3.3. De hoofdbewoner heeft geen huurachterstand noch een betalingsregeling noch een leefbaarheidsdossier opgebouwd binnen Alwel.
- 3.4. Daarnaast moet er voldaan worden aan de voorwaarde die vermeld staan in artikel 2 van dit protocol.
- 3.5. Huisbewaring is toegestaan voor een periode van minimaal 3 maanden en maximaal 12 maanden. Verlenging van deze termijn is niet mogelijk.
- 3.6. Huisbewaring moet worden aangevraagd via alwel.nl. Dit dient te gebeuren middels het aanvraagformulier huisbewaring conform de eisen van het geldende protocol. Voor de huurders, die in een woning wonen waarvan Alwel niet de eigenaar maar beheerder is, geldt dat zij huisbewaring aan kunnen vragen via onze website alwel.nl. Voor beiden geldt dat de aanvraag enkel in behandeling wordt genomen als alle gegevens correct zijn ingevuld en de gevraagde stukken zijn geüpload.
- 3.7. De hoofdbewoner moet een voorwaardelijke huuropzegging invullen waarbij de huurovereenkomst wordt opgezegd tegen het einde van de toegestane periode van huisbewaring.
- 3.8. Tussen Alwel en de huisbewaarder ontstaat geen huurovereenkomst. De huisbewaarder zal ook jegens de hoofdbewoner na het einde van de periode van huisbewaring geen aanspraak kunnen maken op gebruik van de woning. De huisbewaarder zal jegens Alwel nimmer een beroep op huurbescherming of anderszins gebruik van de woning kunnen maken.
- 3.9. Er kunnen in een complex, complex-specifieke voorwaarden gelden. Denk aan minimum leeftijd, wel of geen kinderen toegestaan. Deze voorwaarden zijn op te vragen bij de woon of wijkconsulent.

Artikel 4. De huisbewaarder

- 4.1 De huisbewaarder moet voorgedragen worden door de hoofdbewoner. Zowel de huisbewaarder als de hoofdbewoner dienen beiden een voltijdstudent te zijn.
- 4.2. De huisbewaarder moet achttien jaar of ouder zijn. Indien de huisbewaarder minderjarig is, dan dient zijn wettelijke vertegenwoordiger toestemming te verlenen en ook de huisbewaarderschapsverklaring te ondertekenen.
- 4.3. De huisbewaarder dient een kopie van de toelating tot studie met daarop de duur van zijn studie en de contactgegevens van het opleidingsinstituut aan te leveren.
- 4.4. De huisbewaarder mag bij Alwel geen huurachterstand, een lopende betalingsregeling of een leefbaarheidsdossier hebben.
- 4.5. De huisbewaarder mag geen blokkade hebben in het woningzoekendesysteem, Kikvoorkamers.
- 4.6. De huisbewaarder kan ten aanzien van de woning geen enkel recht als hoofdbewoner doen gelden.

- 4.7. De huisbewaarder is zich bewust van het tijdelijke karakter van de huisbewaarders- schapsverklaring en dat hij ten aanzien van de woning geen enkel recht als hoofdbewoner kan doen gelden en jegens de hoofdbewoner of Alwel geen aanspraak op huur(prijs)bescherming kan maken.
De huisbewaarder is zich bewust en dient uitdrukkelijk te verklaren, van het tijdelijke karakter van het huisbewaarderschap op de hoogte te zijn en dat hem geen beroep op huur(prijs)bescherming toekomt.
- 4.8. De huisbewaarder kan niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- 4.9. De huisbewaarder kan zich niet beroepen op enig recht tot het gebruik van de woning of huurbescherming jegens Alwel, indien de hoofdbewoner niet of niet tijdig terugkeert in de woning. De huisbewaarder dient de woning uiterlijk bij het einde van de periode van huisbewaring te verlaten.

Artikel 5. De hoofdbewoner

- 5.1. De hoofdbewoner blijft jegens Alwel ten alle tijden aansprakelijk voor de maandelijkse huurbetalingen.
- 5.2. De hoofdbewoner blijft jegens Alwel volledig aansprakelijk voor (de wijze van) het gebruik van de woning.
- 5.3. De hoofdbewoner zegt de huur schriftelijk op tegen het einde van de toegestane periode van huisbewaring onder de voorwaarde dat, indien de hoofdbewoner uiterlijk direct aansluitend op het einde van de toegestane periode van huisbewaring weer blijvend in de woning is teruggekeerd, de opzegging ongedaan gemaakt zal worden.
- 5.4. De hoofdbewoner mag aan de huisbewaarder geen hogere vergoeding in rekening brengen dan de huur en (service)kosten die door de hoofdbewoner aan Alwel zijn verschuldigd.
- 5.5. De hoofdbewoner blijft jegens Alwel ten alle tijden eindverantwoordelijk voor alle rechten en plichten uit de huurovereenkomst tussen Alwel en de hoofdbewoner en de daarop toepasselijke Algemene huurvoorwaarden.
- 5.6. Indien de hoofdbewoner de woning niet uiterlijk direct aansluitend op de einddatum van de toegestane periode van huisbewaring opnieuw blijvend als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen, zal de door de hoofdbewoner ondertekende huuropzegging zoals bedoeld in artikel 5.3. worden verwerkt en neemt de huurovereenkomst tussen Alwel en de hoofdbewoner een einde.

Artikel 6. Bewijsstuk

- 6.1. De hoofdbewoner levert een bewijsstuk aan waaruit blijkt dat de tijdelijke afwezigheid noodzakelijk is. De hoofdbewoner dient daartoe een kopie van de toelating tot studie met daarop de duur van zijn studie en de contactgegevens van het opleidingsinstituut, waar hij studeert aan te leveren.
- 6.2. De hoofdbewoner is ook verplicht om een zaakwaarnemer te benoemen tijdens zijn afwezigheid. De gegevens van de zaakwaarnemer dienen ingevuld te worden op het aanvraagformulier. Dit moet iemand anders zijn dan de huisbewaarder. De zaakwaarnemer dient tijdens de periode van huisbewaring over een sleutel van de woning te beschikken.

Artikel 7. Procedure aanvraag huisbewaring

- 7.1. Huisbewaring dient minimaal vier weken van te voren worden aangevraagd.
- 7.2. Het aanvragen van huisbewaring geschiedt middels het aanvraagformulier. Dit formulier is terug te vinden op onze website www.alwel.nl.
- 7.3. Op dit formulier wordt nadat de reden van afwezigheid is aangevinkt aangegeven welke documenten de hoofdbewoner moet inleveren. Indien wij niet de juiste documentatie hebben ontvangen, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.
- 7.4. Het aanvraagformulier wordt ondertekend door de hoofdbewoner, de huisbewaarder en de zaakwaarnemer.
- 7.5. De hoofdbewoner dient zich uit de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens uit te schrijven, indien hij langer dan acht maanden in het buitenland verblijft.
- 7.6. De beslistermijn op de aanvraag bedraagt maximaal vier weken.

- 7.7. Indien Alwel positief op de aanvraag beslist, dienen de hoofdbewoner en de huisbewaarder een huisbewaardersverklaring te ondertekenen, dient de hoofdbewoner de huur (voorwaardelijk) op te zeggen tegen het einde van de toegestane periode van huisbewaring, dient de hoofdbewoner met Alwel een “overeenkomst huisbewaring” te ondertekenen, dienen de hoofdbewoner en de huisbewaarder een huisbewaarderverklaring te ondertekenen, en dienen de hoofdbewoner en de huisbewaarder een tijdelijke huurovereenkomst huisbewaring te sluiten volgens een door Alwel voorgeschreven model. De door Alwel verleende toestemming voor huisbewaring wordt ten alle tijden verleend onder de voorwaarde dat de hoofdbewoner en de huisbewaarder de hiervoor bedoelde verklaringen respectievelijk overeenkomsten voorafgaand aan de ingangsdatum van de huisbewaring ondertekenen.

Artikel 8. Einde huurperiode

- 8.1. De huisbewaarder dient de woning uiterlijk op de laatste dag van de toegestane periode van huisbewaring te verlaten.
Indien de toegestane periode van huisbewaring tussentijds op een eerder tijdstip eindigt, dient de huisbewaarder de woning uiterlijk op de dag van de tussentijdse beëindiging te verlaten. Dit geldt ook indien de hoofdbewoner de huurovereenkomst tussentijds, tijdens de periode van huisbewaring, opzegt of de huurovereenkomst tussen de hoofdbewoner en Alwel om andere reden tussentijds eindigt.
- 8.2. Wanneer de hoofdbewoner na afloop van de toegestane periode van huisbewaring niet in de woning terugkeert, wordt de door de hoofdbewoner ondertekende huuropzegging door de verhuurder verwerkt en eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de toegestane periode van huisbewaring.
De huisbewaarder dient de woning dan uiterlijk op de laatste dag van de toegestane periode van huisbewaring te verlaten.

Artikel 9. Openbaar protocol

- 9.1. De hoofdbewoner en de huisbewaarder krijgen beiden een link die verwijst naar dit protocol die gepubliceerd staat op onze website www.alwel.nl.
Een huisbewaarder is een persoon die voor de woning van de hoofdbewoner zorgt en daar verblijft tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner. De huisbewaring duurt maximaal 12 maanden.