

DUWO



t.a.v. Mw H. De Vreese
Postbus 54
2600 AB Delft

Amsterdam, 09-05-2017

Betreft: Advies Accomodate-overeenkomst
Uw kenmerk: 17.68559/FZO/AK

Geachte mevrouw De Vreese,

Op 30 maart 2017 hebben we uw adviesaanvraag Accomodate-overeenkomst ontvangen met de begeleidende bijlagen. Op 28 april 2017 hebben wij per e-mail aanvullende vragen gesteld naar aanleiding van deze adviesaanvraag.

Duwoners heeft bij eerdere bijeenkomsten al laten weten afwijzend te staan over het voornemen van DUWO om tussentijdse opzegging voor Accomodate huurders niet toe te staan. Wettelijk kunnen wij in de Wet Doorstroming Huurmarkt, die per 1 juli 2016 van kracht is gegaan, hier geen grondslag voor vinden. DUWO erkent dat (zie toelichting van Ryanne Jonkhout in een e-mail van 10 april), maar rechtvaardigt haar voornemen door te stellen dat dit aanvaardbaar is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Ook dit wijzen wij af, gezien de antwoorden van de minister van Wonen en Rijksdienst over vragen hierover in de Eerste kamer.

Bij de behandeling van de Wet Doorstroming Huurmarkt op 12 april 2016 in de Eerste Kamer wees de heer Flierman van het CDA op het probleem van leegstand doordat internationale studenten nu de mogelijkheid hebben van tussentijdse huuropzegging: *“Volgens de koepels van studenten-huisvesters en de koepels van de hogeronderwijsinstellingen VSNU en VH is er, nu het contract voor bepaalde tijd gewoon tussentijds opzegbaar is door de huurder, voor universiteiten en hogescholen geen systeem meer te organiseren van gegarandeerde huisvesting voor exchangestudenten. Die gegarandeerde huisvesting is vaak wel een verplichting die voortkomt uit Europese uitwisselingsprogramma's zoals Erasmus+. Als studenten "zomaar" tussentijds de huur kunnen opzeggen, staat de gereserveerde kamer leeg en levert dit hoge leegstandskosten op die de studentenhuisvester en de onderwijsinstelling voor hun rekening moeten nemen. De gereserveerde kamer is immers niet makkelijk los te verhuren, want een paar maanden later staat een nieuw contingent uitwisselingsstudenten voor de deur.”* (Plenair Flierman bij Doorstroming huurmarkt, verslag van de vergadering op 12 april 2016)

In antwoord hierop liet minister Blok weten dat hij de wet toch onveranderd wil doorvoeren, maar zegde wel toe dat hij de mogelijke negatieve gevolgen voor de verhuurder in 2017 in kaart zal brengen en indien nodig oplossingen hiervoor zal bedenken. *“Naar aanleiding van een vraag van het de heer Flierman (CDA) heb ik toegezegd te monitoren hoe de invulling in de wet van de tijdelijke huurcontracten uitwerkt voor internationale studenten en maatregelen te treffen als er zich*

problemen voordoen." (Verslag van de toezegging door de minister omtrent tijdelijke huurcontracten voor internationale studenten dd 12 april 2016 en tevens brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de Eerste kamer dd 8 juli 2016)

Gezien de antwoorden van de minister achten wij het niet redelijk of billijk van u om als voorwaarde te stellen dat een buitenlandse student, om in aanmerking te kunnen komen voor deze woonruimte, dient af te zien van de wettelijke mogelijkheid van tussentijdse huuropzegging. Pas na de monitoring door de minister kan beoordeeld worden in welke mate de onderwijsinstellingen en studentenverhuurders last van mogelijk toegenomen leegstand zullen hebben. Helaas leverden de antwoorden op onze vragen geen duidelijke indicatie op in hoeverre bij DUWO-Accomodate leegstand optrad in het huidige studiejaar. Wij denken ook dat DUWO door de mogelijkheid van tussentijds opzeggen van het huurcontract niet eens benadeeld hoeft te worden, aangezien leegstaande gemeubileerde woningen - desnoods zeer kort - ook verhuurd kunnen worden aan andere studenten. Dit is iets dat de minister ook specifiek vermeldt in de Eerste kamer: *"Ik zeg de heer Flierman graag toe dat wij zullen blijven bekijken wat de effecten zijn van deze wet als geheel en van dit onderdeel. Het verhuren van een kamer voor twee of drie maanden, zoals in het door de heer Flierman genoemde voorbeeld, is niet ongebruikelijk. Dat zeg ik ook op basis van mijn ervaring indertijd met studentenkamers; voor zo'n periode op stage gaan is immers al heel lang gebruikelijk. Hoewel dat in die tijd wettelijk niet goed geregeld was — je zou dit naar zijn aard "van korte duur" noemen — kwam dit op grote schaal voor. Ook nu worden er nog steeds kamers aangeboden voor twee of drie maanden"* (Verslag van de toezegging door de minister omtrent tijdelijke huurcontracten voor internationale studenten dd 12 april 2016)

Bovendien presenteerde DUWO onlangs plannen om een diversificatie van het woningaanbod realiseren (dus bijvoorbeeld ook gemeubileerde woningen aan gewone studenten verhuren) waardoor DUWO flexibeler wordt in het aanbod van woningen en naar onze mening dus ook gegarandeerde huisvesting kan blijven aanbieden, al zal dat zeker enige extra administratie met zich meebrengen. Deze diversificatie heeft als bijkomend voordeel dat de piek van schoonmaken van de kamers, die volgens de jaarlijkse Accomodate-enquête veel klachten oplevert, meer verspreid wordt.

Ryanne Jonkhout schrijft in haar e-mail van 10 april dat DUWO steun vindt in de beantwoording van de kamervragen van Dhr. Van der Linden door minister Blok op 2 december 2016. Deze kamervragen werden gesteld naar aanleiding van een artikel op de website van Hielkema & co over de legimiteit van huurcontracten van onbepaalde tijd, die tevens een clause hebben voor een minimale huurtermijn. De minister heeft het in de door Ryanne Jonkhout geciteerde tekst over de praktijk van een minimumcontractduur die onder commerciële verhuurders gangbaar is. Echter voor woningcorporaties staan de regels voor tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige en onzelfstandige woningen beschreven in de wet Doorstroming huurmarkt en deze zijn nu geldend. Duwoners ziet ook hierin geen rechtvaardiging van het beleid van DUWO.

In de memo 17.68559 stelt u dat u een contract wil aanbieden naar de aard van korte duur, althans "daar waar dat mogelijk is". De Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 heeft nu juist gepoogd meer duidelijkheid te geven over dit soort tijdelijke huurcontracten. Door nieuwe vormen van huurcontracten voor bepaalde tijd te creëren, wordt het gebruik van contracten "naar aard van korte duur" teruggedrongen. We citeren in dit verband de minister die dit als volgt verwoordt: *"Met het*

voorliggend wetsvoorstel worden de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten uitgebreid, en wordt tegelijkertijd het stelsel van tijdelijke huur gestroomlijnd. Doordat in die gevallen waarin behoefte is aan tijdelijke verhuur voorzien is in een duidelijk omschreven wettelijke mogelijkheid voor het sluiten van een tijdelijk contract wordt de rechtszekerheid bij huurders vergroot.” “Door de introductie van de contracten voor bepaalde tijd, zullen naar verwachting de contracten naar aard van korte duur weer gebruikt gaan worden waarvoor zij vanuit hun oorsprong zijn bedoeld. Deze bepaling immers, die destijds door de wetgever bedoeld is voor die ‘gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huur(prijs)bescherming’, werd toen gezien als een ‘uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis’, die volgens de wetgever ‘in onze opstelling zeer restrictief moet worden opgevat’ (bijvoorbeeld verhuur van vakantiehuizen).” (Nota naar aanleiding van het verslag Wet doorstroming huurmarkt 2015, Tweede kamer verschenen op 19 januari 2016)

De doelgroep voor de toekomstige Accomodatehuurders van DUWO wordt specifiek genoemd waarvoor een nieuwe vorm van tijdelijke contracten is opgesteld, namelijk “huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren”. Een en ander staat beschreven in Art. 48 lid 1 van de Woningwet en de beschrijving van de groep huurders van dit artikel wordt gegeven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Art. 22a. Daarnaast wordt in Art. 48 lid 1 van de Woningwet ook duidelijk gemaakt dat daarom voor deze doelgroepen geen overeenkomsten kunnen worden aangegaan naar de aard van korte duur (de laatste zin met verwijzing naar Art. 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek). We kunnen daarom niet anders concluderen dat Accomodatecontracten niet anders opgevat kunnen worden dan contracten van bepaalde tijd.

Tenslotte, willen wij opmerken dat wij bezorgd zijn over het snel toenemende aantal Accomodate huurders in de vestiging Amsterdam. Momenteel heeft al één op de drie huurders een Accomodatecontract in de complexen die door Duwoners vertegenwoordigd worden. Met name in de laatste twee jaar is het relatieve aandeel Accomodate huurders zeer sterk gestegen en zijn er voor gewone studenten nauwelijks extra woningen gerealiseerd. Duwoners vindt het ongewenst dat in de schaarse studentenhuisvesting in Amsterdam Nederlandse studenten verdrongen worden door internationale studenten.

Wij houden daarom vast aan onze afwijzing van het voorgenomen beleid van DUWO om in toekomstige Accomodate huurcontracten op te nemen dat tussentijdse opzegging niet is toegestaan. Wij vragen u met klem de Wet Doorstroming Huurmarkt te respecteren en de monitoring van de minister af te wachten, die nu gepland staat voor eind 2017. Concreet vragen we u uw voorstel in te trekken en huurcontracten met deze tekst niet aan huurders aan te bieden.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Duwoners,

Mart Swagemakers

Voorzitter