

T.a.v. het bestuur  
DUWO  
Kanaalweg 4  
2628 EB Delft

28 mei 2014

Onderwerp: Advies met betrekking tot de voorgenomen wijziging van de huurvoorwaarden.

Geachte heer Benschop,

De Samenwerkende Huurdersorganisaties danken voor uw adviesaanvraag omtrent de aanpassing van de huurvoorwaarden voor het studentbezit van DUWO. Wij merken op dat het adviseren over de wijzigingen van de huurvoorwaarden lastig is, omdat de context van de gehele set van voorwaarden ontbreekt. Hieronder volgen puntsgewijs onze opmerkingen over uw voorstel.

- 9.9** - De term “semi openbare verkeersruimten” is vaag. Dat komt de duidelijkheid van de voorwaarden niet ten goede. Wij adviseren u dan ook deze term te verduidelijken of te verwijderen.
- Naar onze mening is de aansprakelijkheid van de huurder reeds besloten in de verantwoordelijkheid die de huurder heeft voor zijn gasten.
  - Het is naar onze mening ondoenlijk en onwenselijk om huisfeesten op de door u voorgestelde wijze te beperken. Een huis zal namelijk per definitie, bijvoorbeeld, ook de gangen moeten gebruiken. Het is praktisch niet mogelijk om een feest te geven in één studentenkamer en dus zal het gehele huis (of de gehele gang) moeten worden gebruikt.
  - De strekking van uw voorstel met betrekking tot het wijzigen van dit artikel gaat in tegen de geest (en sfeer) van de op de website van DUWO vermelde procedure omtrent het organiseren en aanmelden van huisfeesten. Wij adviseren u dan ook om vooral de meldingsplicht beter te communiceren aan de huurders en om ook echt de huizen, zoals op de website aangekondigd, te bezoeken en te inspecteren. Hierdoor zullen onveilige situaties beter te voorkomen zijn dan door het aanscherpen van de huurvoorwaarden.
- 9.17** - De tekst van de eerste volzin insinueert dat het de huurder alleen verboden is om met zijn kinderen samen te wonen. Dit lijkt ons niet het doel van de bepaling. Wij adviseren u dan ook om voor de zinsnede “inwonende kinderen zijn niet toegestaan” de woorden ‘onder meer’ toe te voegen.

- Het lijkt ons wenselijk om van de tweede volzin van de bepaling een eigen artikel te maken. Op die manier kan er voor worden gezorgd dat per artikel enkel één onderwerp wordt geregeld. Dit komt de leesbaarheid en duidelijkheid van de voorwaarden ten goede.

- Naar onze mening is het verbod op het houden van huisdieren in onzelfstandige eenheden zoals dat door u is voorgesteld niet wenselijk en onuitvoerbaar.

Kleinere huisdieren (cavia's e.d.) worden in kooien op de kamer gehouden. Zij zijn daarmee in principe niemand tot overlast. Mocht het dier worden verwaarloosd of mocht er sprake zijn van een andere vorm van overlast dan kan die situatie prima worden aangepakt binnen de huidige huurvoorwaarden.

Grotere huisdieren (katten e.d.) hebben vrijloop nodig. Zij worden dus niet op de kamer gehouden, maar samen met het gehele huis aangekocht. De kat of hond overleeft dan ook vaak meerdere generatie huurders. Nieuwe huurders maken op de hospiteeravonden dan ook kennis met het huisdier en zijn op de hoogte van de situatie. Niemand komt voor verassingen te staan. Het is dan ook onredelijk om het houden van huisdieren bij voorbaat te verbieden.

De redenering dat het opnemen van deze verbodsbepaling niet automatisch betekent dat er zal worden gehandhaafd wijzen wij van de hand. Het lijkt ons onwenselijk dat er in een situatie waarin een klacht van een huurder voorligt, automatisch door de huurder en de verhuurder kan worden gewezen op een verbodsbepaling, terwijl de merites van het geval in het geheel niet worden bestudeerd. Dat zou naar onze mening ook kunnen leiden tot situaties die het dier slachtoffer laten worden van onredelijke regelzucht. Mocht er echt overlast zijn van een huisdier dan komt DUWO prima uit de voeten met de huidige huurvoorwaarden en zal er een echt onderzoek moeten plaatsvinden naar de situatie.

- Wij adviseren om een 'wat te doen als huisdieren overlast geven' pagina toe te voegen aan de website en om huizen de mogelijkheid te bieden om via het huurdersportal aan te geven dat er een huisdier in het huis woont.

- Mocht u aan het verbod op huisdieren vasthouden dan wijzen wij u erop dat uit de formulering van de tweede volzin volgt automatisch dat het in zelfstandige eenheden wel toegestaan is om huisdieren te houden. Wij adviseren om dit expliciet te noemen.

**12.1** - Wij adviseren om termijnen toe te voegen waarbinnen de interne verhuizing via het huurdersportal moet zijn doorgegeven.

**13.3** - Wij adviseren om in de eerste en tweede volzin dezelfde term te gebruiken (personen die door de verhuurder zijn belast/beheerder huismeester). Onze voorkeur gaat uit naar de term uit de eerste volzin. Wij verwachten ook dat DUWO intern een lijst voert met namen van medewerkers welke door DUWO zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden.

- Wij adviseren u om toe te voegen dat bezoeken van te voren worden aangekondigd met uitzondering ingeval van calamiteiten of controles ten behoeve van brandveiligheid.

- Wij adviseren om een lid aan het artikel toe te voegen waarin u duidelijk omschrijft wat een controlebezoek is.

- Wij adviseren u om toe te voegen dat de medewerker van DUWO ten alle tijden een briefje in de gemeenschappelijke ruimte die hij alleen heeft betreden achter laat. Daarop moeten duidelijk naam, tijdstip, reden van bezoek en eventuele bijzonderheden worden vermeld.

**14.1** - Geen opmerkingen.

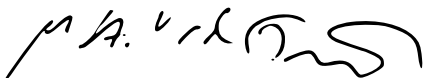
**20.5** - Wij adviseren u een lid aan het artikel toe te voegen met de volgende strekking: indien een gebeurtenis heeft plaatsgevonden waardoor de vertrouwelijkheid van de gegevens van de huurder is gecompromitteerd, dient de verhuurder dit terstond aan de huurder mede te delen.

Samenvattend:

- Wij adviseren negatief over de voorgestelde wijzigingen van de artikelen 9.9, 9.17 en 13.3.
- Wij adviseren positief, onder voorbehoud van de door ons voorgestelde toevoegingen, over de wijzigingen van de artikelen 12.1 en 20.5.
- Wij adviseren wij positief over de wijziging van artikel 14.1.

Mocht u omtrent het bovenstaande nog vragen hebben, aarzelt u dan niet om contact op te nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,



Namens de Samenwerkende Huurdersorganisaties  
M.A. van der Tuin