

Ons kenmerk: 13.60292/ds/ET
Uw kenmerk: -
Behandeld door: Noek Pouw
Bijlage(n): -



Huurdersorganisaties Wijwonen,
VBU, Duwoners en BRES

BEZOEKADRES

Kanaalweg 4
2628 EB Delft

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

Delft, 15 oktober 2013

T 088 - BelDuwo
088 - 2353896
DUWO.nl

Onderwerp: Adviesaanvraag instemrecht kamers i.v.m. urgent woningzoekende studenten

Geachte bestuur,

Zoals u bekend is, werken DUWO en SLS Wonen hard aan de integratie van beleid op alle mogelijke terreinen. Doel is om de integratie, op Accommodate (SSH) na, per 1 januari 2014 gereed te hebben. Daarvoor is ook uw inbreng nodig. De integratie leidt soms voor BRES, soms voor de huurdersorganisaties van DUWO en soms voor alle huurdersorganisaties tot een wijzigingsvoorstel. Dat laatste is het geval bij bijgaand voorstel voor het instemrecht voor kamers in verband met urgent woningzoekende studenten.

Verhuur van kamers

DUWO verhuurt kamers via instemming. In de periode 1 juli tot en met 30 november 2013 is er een algemeen geldende voorrangsregel op basis van postcodegebied van kracht; een groep kan dan een kandidaat kiezen uit gegadigden die voldoen aan het postcodecriterium.

De voormalige SLS verhuurt ook op basis van instemming de kamers. In de periode juli-november geldt de voorrangsregel op basis van postcodegebied. Bij SLS was het daarnaast mogelijk om gedurende enkele maanden per jaar in twaalf complexen de instemming te overrulen. Al eerder is, in kader van deelname van SLS aan Studentenwoningweb, besloten dat deze regel zal vervallen.

Urgent woningzoekende studenten

Er is echter behoefte om tegemoet te komen aan de woningvraag van urgente gevallen. Hiervoor is nog geen uniforme systematiek bepaald.

DUWO huisvest studenten die een urgente behoefte aan woonruimte hebben op verzoek van onderwijsinstelling, maatschappelijke organisatie, gemeente of op basis van het eigen oordeel van een vestiging (bijv. bij sociale problemen of herhuisvesting).

Momenteel is het niet mogelijk om de voordracht van de groep te overrulen en daardoor worden urgente studenten in het algemeen gehuisvest in zelfstandige studentenwoningen en voor een klein deel in niet-tijdig ingestemde kamers. Het lost het probleem op, maar is niet gewenst omdat studenten die al langere tijd wachten op zelfstandige woningen via Studentenwoningweb, zo benadeeld worden.

Beter is om studenten met een urgente woningvraag te huisvesten op een kamer en daarmee te voorkomen dat ze een snelle wooncarrière maken. Deze kamers zijn sneller beschikbaar en andere woningzoekenden worden niet gedupeerd.

Bij SLS kunnen urgent woningzoekende studenten wel worden gehuisvest in groepen, maar is de ervaring dat dit in de praktijk zwaar drukt op een aantal groepen omdat die sowieso geen instemrecht hebben. Onderstaand een voorstel voor een uniforme DUWO-urgentieregeling, gebaseerd op de regeling bij SLS Wonen.

Instemrecht incidenteel niet van kracht

In het huurcontract van een kamer dat DUWO in Amsterdam, Delft en Den Haag hanteert, is het recht op instemming vermeld. Letterlijk staat er:

"Huurder heeft het recht om, bij beëindiging van een huurovereenkomst met één van de andere huurders van de tot de afdeling behorende onzelfstandige woonruimten, met de overige huurders van die onzelfstandige woonruimten een nieuwe bewoner aan te wijzen, overeenkomstig de instemmingsregels zoals die door verhuurder in overleg met de Algemene Bewonersorganisatie zijn vastgesteld en zoals die gelden op het moment van de



huurbeëindiging, als bedoeld in de vorige zin.”

Deze bepaling maakt het nodig om overleg te voeren met de huurdersorganisaties. De kern van het voorgaande is dat DUWO een akkoord met de huurdersorganisaties wil bereiken om incidenteel, in het geval van urgente situaties, het instemrecht niet van kracht te laten zijn.

Het belangrijkste argument is het feit dat DUWO ook het algemeen belang moet dienen om urgent woningzoekenden te huisvesten. Dit wordt door onderwijsinstellingen, zorginstellingen en gemeenten van DUWO verlangd en is ook in regelgeving vastgelegd. Dit belang kan mogelijk op gespannen voet staan met het belang van een groep huurders, maar hier geldt het juridische uitgangspunt dat het algemeen belang voor het individuele belang van een groep gaat.

Het kan immers elke student overkomen dat hij of zij in een urgente situatie terecht komt.

DUWO zal echter terughoudend met het overrulen van de voordracht omgaan en zorgen dat een groep slechts incidenteel het instemrecht niet kan uitoefenen. DUWO wil met de huurdersorganisaties een afspraak over het instemrecht maken. In de afspraak wil DUWO opnemen dat:

- Urgent woningzoekende studenten (huurders die voldoen aan de bepalingen die gelden bij het campuscontract) bij voorkeur worden gehuisvest in een onzelfstandige eenheid op een groep;
- Een groep een woningzoekende student toegewezen kan krijgen die op voordracht van onderwijsinstelling, maatschappelijke organisatie of gemeente urgent is verklaard door DUWO;
- Een groep een woningzoekende student toegewezen kan krijgen die afkomstig is uit een complex waarvoor DUWO een sloopvergunning heeft gekregen;
- Een groep een huurder van DUWO toegewezen kan krijgen die naar het oordeel van de vestigingsdirecteur uitsluitend geholpen is met een herhuisvesting om een probleemsituatie op te lossen. De vestigingsdirecteur is bereid om dit in het overleg met de lokale huurdersorganisatie toe te lichten;
- DUWO slechts 1 maal per 2 jaar het instemmingsrecht van een groep kan overrulen;
- Interne doorverhuizingen onder de nu geldende voorwaarden voorgaan op een urgent woningzoekende;
- DUWO zal de huurdersorganisaties jaarlijks een overzicht geven van het aantal geplaatste urgente woningzoekenden.

Graag vernemen wij uiterlijk binnen zes weken na dagtekening van deze brief, dus vóór 27 november a.s., of u kunt instemmen met het voorgaande voorstel.

Hartelijk dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO



Mr. J.J. Benschop,
Algemeen Directeur