



DUWO

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

Amsterdam, 08-05-2017

Betreft: Reactie op adviesaanvraag 'reglement bij sloop en renovatie'

Uw kenmerk: 17.68522/ds/ET

Geachte mevrouw de Vreese, beste Heleen,

Gedagtekend 27 maart 2017 zond u ons en de andere huurdersorganisaties een adviesaanvraag over een door u voorgesteld 'reglement bij sloop en renovatie'. U bent er kennelijk in een wat laat stadium achter gekomen dat het hebben van een dergelijk reglement verplicht gesteld is in de nieuwe Woningwet. In de begeleidende brief stelt u immers dat DUWO op dit moment geen reglement voor huurders bij sloop en renovatie heeft en dat artikel 55b lid 1 van de Woningwet woningcorporaties verplicht een dergelijk reglement te hebben. U gaf aan binnen 6 weken (uiterlijk 9 mei 2017) de advisering van ons te willen ontvangen.

Het opstellen van een dergelijk reglement is volgens Duwoners een onderwerp dat zich bij uitstek leent voor huurdersparticipatie in een vroeg stadium en het gezamenlijk vormen van beleid. Om de één of andere reden heeft u er evenwel voor gekozen om de Huurdersorganisaties een door u eenzijdig vervaardigd stuk voor te leggen ter advisering. Duwoners is van mening dat een dergelijke regeling zo belangrijk is, maar tevens ook zo complex, zeker gezien de bijzondere samenstelling van uw woningvoorraad, dat dit niet in 6 weken afgerond kan worden. Het door u voorgelegde voorstel is in onze ogen onvolledig en niet goed doordacht, wat de adviesaanvraag daarmee ook prematuur maakt.

Daarom adviseren wij **negatief** en stellen u voor deze adviesaanvraag in te trekken en de huurdersorganisaties mee te nemen in het overleg omtrent het onderwerp van de betreffende adviesaanvraag. Het gezamenlijke stuk dat naar aanleiding van dit overleg zal voortkomen kan dan vervolgens ter advisering worden voorgelegd.

Wat ons in het bijzonder opvalt in het door u vervaardigde reglement is het volkomen ontbreken van een beschrijving van de invloed (meepraten, meedenken, meebeslissen) van de bewoners, bewonerscommissies en/of huurdersorganisatie op de aard van wijzigingen die in een complex gaan

plaatsvinden. In het voorgestelde reglement missen wij bovendien ook de intentie van DUWO om te streven naar een vervangende woonruimte, wat mede gezien de bijzondere huurderspopulatie van DUWO, toch als een normale voorwaarde kan worden verondersteld. In het voorgestelde document is het kennelijk louter de verhuurder die bepaalt wat er bouwkundig in het complex gaat gebeuren bij sloop en/of renovatie. Dat lijkt ons ten aanzien van de zittende huurders strijdig met de aard, en zeker de intentie, van de Woningwet en Overlegwet.

In Amsterdam gebruiken de bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) aangesloten corporaties een uitgebreide set van afspraken, de Amsterdamse kaderafspraken bij Vernieuwing en Verbetering, waar ook de hiervoor genoemde invloed van de huurders wel duidelijk is vastgelegd (zie: https://www.amsterdam.nl/publish/.../amsterdamse_kaderafspraken_2015_-_2019.pdf). Over de meest recente versie van dit document is door partijen (Gemeente Amsterdam, Huurdersvereniging Amsterdam én de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) meer dan een jaar onderhandeld. DUWO heeft naar ons weten de keuze gemaakt om deze afspraken niet te onderschrijven en wij zijn wat dat betreft benieuwd naar uw beweegredenen.

Daarmee lijkt het ons dat deze Amsterdamse kaderafspraken bij Vernieuwing en Verbetering in ieder geval meer dan goede handvatten bieden om voor het gehele werkgebied van DUWO een passend reglement op te stellen. Wij zijn er ons daarbij terdege van bewust dat artikel 7:220 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek en ook de Amsterdamse Kaderafspraken niet handelen over onzelfstandige woningen. Hierbij willen wij u van harte uitnodigen om met ons hierover een inhoudelijk dialoog te voeren, in plaats van de wat kale rekenarij die het kenniscentrum van uw branche eerder heeft vervaardigd aan ons voor te leggen. Daarnaast merken wij op dat het onderscheid dat u maakt in de categorieën woningen onduidelijk gedefiniëerd is en niet alle categorieën besproken worden. Wij willen u er bovendien op wijzen dat het door u voorgestelde onderscheid niet verankerd is in de huidige wetgeving. Uw verwijzing naar de rechtszaak in het kader van verhuis- en inrichtingskosten bij zelfstandige woningen betreft een zeer specifieke, incidentele zaak, die in onze ogen geen generieke geldigheid heeft. Wij zien ook niet waarom dit naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een lagere vergoeding rechtvaardigt.

Uw adviesaanvraag heeft enige urgentie gezien recente ontwikkelingen in de vestiging Amsterdam. Bij een door u voorgestelde renovatie op de Opaallaan in Hoofddorp bent u in het eerste kwartaal van 2017, zonder in het bezit te zijn van een reglement conform artikel 55b van de Woningwet, overgegaan om uw huurders in toren 7 aan te schrijven met de mededeling te verwachten dat zij akkoord gaan met huuropzegging in verband met een door u geplande renovatie van dit gebouw in september 2017. Indien een huurder dit niet doet, kondigt u alvast de gang naar de rechter aan. U gaat daarbij naar onze stellige overtuiging voorbij aan de aard en zeker de intentie van het gestelde in artikel 7:220 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien zou uw adviesaanvraag het sluitstuk dienen te zijn van het overleg zoals bedoeld in artikel 55b lid 2 van de Woningwet. Wij hopen op korte termijn een voorstel te ontvangen om met u in overleg te treden en gezamenlijk een reglement voor sloop en renovatie op te stellen.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Duwoners,

Mart Swagemakers