

NUMMER 72999-19

DATUM 25 november 2019

AAN Huurdersorganisaties BRES, VBU, WijWonen, De Eerste Kamer, Duwoners

VAN Bestuur DUWO

AFSCHRIFT

ONDERWERP Adviesaanvraag aanpassing onderhuurbeleid DUWO

Gevraagd aan huurdersorganisaties:

- Kennis te nemen van het huidige beleid van DUWO met betrekking tot onderhuur en huisbewaring
- Binnen 6 weken na het bestuurlijk overleg op 4 december 2019, dus voor **15 januari 2020**, over te gaan tot het uitbrengen van een advies ten aanzien van de voorgestelde beleidswijziging van DUWO

Huidige situatie:

Op dit moment wordt er met betrekking tot het onderverhuren van woningen onderscheid gemaakt tussen onzelfstandige en zelfstandige woningen, in die zin dat bij een onzelfstandige woning sprake is van onderhuur en bij zelfstandige woningen de woning in huisbewaring wordt gegeven. De term huisbewaring is ontstaan na de fusie tussen DUWO en Intermezzo. In Amsterdam was er sprake van huisbewaring omdat er vanuit de gemeente regels werden opgelegd. Om die reden is destijds besloten huisbewaring toe te passen zodat er geen probleem in Amsterdam zou ontstaan. Inmiddels zijn deze regels niet meer van toepassing en laat de gemeente Amsterdam het beleid rondom onderverhuur aan de corporaties/verhuurders over.

Onderhuur en huisbewaring zijn twee verschillende dingen. Bij onderhuur sluit de hoofdhuurder een huurovereenkomst met de onderhuurder waarin zij afspreken dat de onderhuurder voor een bepaalde tijd de woning mag huren tegen een overeengekomen huurprijs. Bij huisbewaring bestaat er geen huurovereenkomst tussen de hoofdhuurder en de persoon die tijdelijk de woning in bewaring heeft.

Juridische consequenties:

Voor DUWO maakt het onderscheid in terminologie juridisch gezien geen verschil. DUWO geeft toestemming om de woning tijdelijk in gebruik te geven aan een andere student, onder de voorwaarde dat hij niet meer huur vraagt dan hij zelf aan DUWO betaalt. Of we dit nu huisbewaring of onderverhuur noemen, de huurder zal het in geval van een zelfstandige woning (juridisch gezien bestaat onderverhuur bij onzelfstandige woningen niet) kwalificeren als onderverhuur in de zin van artikel 7:269 BW.

Voorstel 1: afschaffen huisbewaring

Om het voor zowel de huurders als DUWO-medewerkers zo duidelijk mogelijk te houden is het voorstel om de term huisbewaring af te schaffen en alle vormen te kwalificeren als onderhuur.

Voorstel 2: wijzigen onderhuurbeleid

Om een woning te kunnen onderverhuren dient een huurder aan de volgende voorwaarden te voldoen. De voorwaarden met een * wijken af van de bestaande voorwaarden.

- Je bent een goede huurder. Je hebt bijvoorbeeld geen huurachterstand en veroorzaakt geen overlast.

- Je huurt minimaal 6 maanden een woning bij DUWO (doorverhuizingen naar een andere woning van DUWO inbegrepen*)
- Je kunt onderhuur aanvragen via de website www.duwo.nl. Doe dit minimaal twee weken* voordat de periode van onderhuur ingaat. Wil je je onderhuur minder dan twee weken van tevoren aanvragen, vul dan een contactformulier in. Wij kijken dan wat we voor je kunnen doen.
- De onderhuurder moet voltijdstudent zijn en studeren of stage lopen in de regio (Amsterdam, Deventer, Wageningen, Haaglanden/Leiden) van je woning.
- Je kunt minimaal 1 maand en maximaal 12 maanden je studentenwoning in onderhuur geven.
- De voorwaarden uit je campuscontract blijven van toepassing voor jezelf en je onderhuurder.
- Wil je je woning nog een keer onderverhuren? Dit mag 6 maanden na het aflopen van de vorige periode van de onderhuur.
- De onderhuur kan beginnen op het moment dat je van DUWO een schriftelijke bevestiging per mail met goedkeuring hebt ontvangen.
- Je mag aan je onderhuurder niet meer huur in rekening brengen dan dat jij aan DUWO betaalt.
- Je blijft als hoofdhuurder verantwoordelijk voor het betalen van de huur aan DUWO. Wij adviseren je dan ook de onderhuurder de huur aan jou te laten betalen zodat jij de huur overmaakt naar DUWO.

Voor de volledigheid treffen jullie de huidige voorwaarden bij onderhuur/huisbewaring aan in de bijlage.

Voorstel 3: controle door DUWO

Op dit moment wordt er bij huisbewaring aan de huurder gevraagd om zijn huurovereenkomst 'voorlopig' op te zeggen. Op het moment dat de huurder besluit om niet terug te keren naar de woning kan de opzegging definitief worden gemaakt. Juridisch gezien heeft dit geen meerwaarde, maar het kan fungeren als controlemoment.

Als een huurder niet terugkeert kan de huurovereenkomst zodoende gemakkelijk beëindigd worden. Het is echter de vraag in hoeverre dit in de huidige praktijk voorkomt en of de administratieve handelingen opwegen tegen het voordeel. Dat is niet het geval want er vindt op dit moment geen controle plaats.

Het voorstel is dan ook om de voorlopige opzegging te laten vervallen en steekproefsgewijs een welkom-terug-gesprek te voeren:

- Twee weken voor het einde van de onderhuurtermijn zal de huurder automatisch per mail worden geïnformeerd over het naderende einde van de onderhuurperiode en de verplichting om terug te keren naar de woning.
- Omdat woonfraude steeds vaker voorkomt en de woning langere tijd door iemand anders is gebruikt, is het wenselijk om in contact te treden met de huurder. Dit kan door middel van een welkom-terug-gesprek waarin de afdeling verhuur en beheer een gedeelde verantwoordelijkheid hebben.

Mocht uit de steekproeven blijken dat een groot deel van de huurders niet (of niet tijdig) is teruggekeerd dan moet worden overwogen een 100% controle in te voeren. Dit beleid zal over een half jaar worden geëvalueerd.