

Stichting DUWO, t.a.v. het Bestuur  
Postbus 54  
2600 AB Delft

Amstelveen, 05 mei 2017

Betreft: Adviesaanvraag Reglement voor huurders bij sloop & renovatie

Geachte mevrouw De Vreese, beste Heleen,

Op 27 maart jl. ontvingen wij bovenvermelde adviesaanvraag. Wij hebben het voorstel bestudeerd en komen tot de slotsom dat wij op dit moment negatief over uw voorstel moeten adviseren. Wij doen dit omdat het voorstel o.i. uitgaat van een verkeerde interpretatie van de opgevoerde jurisprudentie, van een verkeerde interpretatie van een aantal wetsartikelen en bovendien gebaseerd is op verouderde gegevens. Tenslotte biedt het voorgestelde reglement de huurders niet op alle van belang zijnde onderdelen voldoende duidelijkheid en is het naar onze mening onvolledig. Hieronder lichten wij onze overwegingen nader toe.

### **1. Totstandkoming reglement**

In de begeleidende brief met de adviesaanvraag verwijst u naar Art. 55b Woningwet. In dat artikel is vastgelegd dat DUWO een reglement moet hebben over het slopen en verbeteren en renoveren van woongelegenheden en over bijdragen die bewoners in dat geval ontvangen. In het tweede lid van dat artikel staat dat u over het reglement overlegt met gemeente en huurdersorganisaties. Wij gaan er van uit dat hier bedoeld wordt dat er tripartiet overleg plaatsvindt. Wij verzoeken u met ons in overleg te treden over de wijze waarop het tripartiete overleg vormgegeven kan worden.

### **2. Afwijken wettelijke bepaling zelfstandige woonruimte**

U introduceert in uw voorstel het begrip "Studentenkamer met eigen voorzieningen". In Art. 7:234 BW, wordt een dergelijke woning echter aangemerkt als een "zelfstandige woonruimte", aangezien een er sprake is van eigen toegang en onafhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Op grond van Art. 7:275 BW dient bij noodzakelijke verhuizing op basis van sloop of renovatie een wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding te worden uitgekeerd. Wij hebben er begrip voor dat u de wettelijke vergoeding te hoog vindt voor studentenhuysvesting, maar in uw formulering is een zelfstandige studentenwoonruimte een soort bijzondere studentenkamer. De verhuiskostenvergoeding relateert u vervolgens ook aan de vergoeding voor die kamers. Wij zijn van mening dat deze interpretatie eenzijdig in het nadeel van de huurders uitvalt met als oogmerk de verhuiskostenvergoeding zo laag mogelijk vast te stellen. De verhuiskostenvergoeding zou ons inziens moeten worden vastgesteld op basis van meer objectieve kenmerken, zoals vloeroppervlak van de woonruimte en het moment in de wooncarrière van de betreffende huurders.

### 3. Verouderde gegevens Verhuiskostenregeling Kences

U maakt in uw voorstel gebruik van de voorbeeldregeling onzelfstandige studenteneenheden van Kences uit 2005. Wij stellen vast dat deze regeling geen enkele juridische basis heeft en moet worden opgevat als handreiking. Kences ging indertijd uit van NIBUD-berekeningen. De uitkomsten van die berekeningen zijn overeenkomstig de wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding jaarlijks wel of niet geïndexeerd. De uitkomst van deze benadering is zondermeer laag te noemen. Wij wijzen hiervoor op het Sociaal Statuut uit 2011 van uw rechtsvoorganger SLS Wonen, waarin aanzienlijk hogere bedragen worden genoemd (zie bijlage).

Wij zijn van mening dat de woonlasten en bestedingsruimte van de huidige studentenpopulatie niet meer vergelijkbaar zijn met de situatie uit 2005. We noemen bijvoorbeeld de gewijzigde studiefinanciering en de daarmee gedwongen verkorting van de studieduur. Wij treden graag met u in overleg over nieuwe uitgangspunten voor de vaststelling van de hoogte van de verhuiskostenvergoeding. Mogelijk kan het NIBUD worden gevraagd een berekening te maken van de bestedingsruimte van hedendaagse studenten en van de kosten die met het verhuizen en herinrichten van een studentenkamer en een zelfstandige studentenwoning gemoeid zijn.

### 4. Opmerkingen puntsgewijs

#### Art 1, lid f:

Hier definieert u het begrip "projectkader". Deze definitie biedt naar onze mening te weinig houvast en wij zien het begrip graag als volgt aangevuld:

- Er moeten momenten en termijnen in worden vastgesteld, bijvoorbeeld de peildatum voor aanvang van de sloop of renovatie en voor zover van toepassing de verwachte duur van het project;
- Huurbevrozing vanaf de peildatum;
- Het moet voor advies worden voorgelegd aan de bewonerscommissie en, wanneer die niet bestaat, aan de lokale huurdersorganisatie.

#### Art 5, lid 1:

Gesproken wordt over 70% van de betrokken huurders. Dat wijkt af van de wet, waar in Art 7:220 BW, 3<sup>e</sup> lid wordt gesproken over "70% van de huurders" (sic). Voorstel is om het reglement in deze zin aan te passen.

#### Art 5, lid 5:

In dit artikel zou iets moeten worden opgenomen over de transparantie van de uitkomst van een meningspeiling. De huurders, bewonerscommissie of huurdersorganisatie zou hier inzage in moeten hebben.

#### Art 6, lid 3 en Art 9, lid 1:

Hier wordt gesteld dat DUWO niet verplicht is om vervangende huisvesting aan te bieden en daarom kan volstaan met geven van tips en informatie bij het zoeken naar nieuwe woonruimte. Dat is in strijd met Art. 7:274 BW, 1<sup>e</sup> lid, sub c, waar wordt gesteld dat moet blijken dat "dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen". De uitzonderingen op deze regel, waaronder het beëindigen van de huurovereenkomst op basis van dringend eigen gebruik, voor studenten is dat de campusbepaling van Art 7:274d BW, zijn hier niet van toepassing, omdat de huur niet wordt beëindigd omdat de huurder niet meer studeert, maar omdat de woonruimte wordt gesloopt of gerenoveerd.

DUWO zal dus wel vervangende huisvesting moeten garanderen. Hiertoe zal een urgentieregeling overeenkomstig de artikelen 2.6 t/m 2.8 het Sociaal Statuut van SLS Wonen moeten worden opgesteld.

Art 13:

De huurdersorganisaties zijn van mening dat er in dit reglement algemene bepalingen moeten worden opgenomen over vergoedingen bij renovatie in bewoonde staat. Deze bepalingen met richtlijnen omvatten over de hoogte van de bedragen en de samenhang met de duur van de werkzaamheden, overeenkomstig de hoofdstukken 3 en 4 uit het Sociaal Statuut van SLS Wonen.

**Samenvattend**

Op basis van bovengenoemde argumenten achten wij uw voorstel voor een reglement als prematuur en zien wij ons genoodzaakt er negatief over te adviseren. Graag treden wij met u in overleg om tot een meer afgewogen beleidsvoorstel te komen. Vooruitlopend op een nieuw op te stellen reglement stellen wij nu alvast voor om het met regelmaat te evalueren.

Met vriendelijke groet,

Namens de samenwerkende huurdersorganisaties BRES, WijWonen en VBU,



Chouk Bosgoed, voorzitter VBU

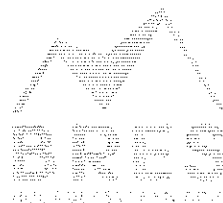


Huurdersorganisatie

**WijWonen  
Delft**



Vereniging Bewoners Uilenstede



BRES  
BUREAU RECHTSPERKONINGEN  
WONEN

