

Ons kenmerk: 20.73327/BS/IL
Uw kenmerk: -
Behandeld door: R. Jonkhout
Bijlage(n): -



Huurdersorganisaties BRES, WijWonen, De Eerste Kamer en VBU

Per mail:

Info@huurdersverenigingbres.nl

info@wijwonendelft.nl

info@de-eerste-kamer.nl

info@vbu.nl

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO

088 - 2353896

I DUWO.nl

Datum: 17 februari 2020
Onderwerp: Reactie advies onderhuurbeleid

Beste besturen,

DUWO heeft jullie advies omtrent aanpassing van het onderhuurbeleid ontvangen, waarvoor veel dank. Ik zal hieronder puntsgewijs ingaan op de door jullie aangedragen verbeterpunten.

Goed huurderschap

DUWO wenst enkel huurders die hebben aangetoond een goed huurder te zijn de mogelijkheid te bieden de woning onder te verhuren. Er is sprake van geen goed huurderschap als een huurder overlast veroorzaakt of huurachterstanden heeft. DUWO is van mening dat dergelijke eisen aan een huurder mogen worden gesteld. In welke mate er sprake is van overlast is uiteraard afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Bij een enkele melding rondom geluidsoverlast zal de mogelijkheid op onderverhuur uiteraard nog steeds worden geboden. Wanneer er sprake is van structurele overlast ligt dat anders. Ik begrijp jullie verzoek het begrip goed huurderschap meer te specificeren. Dat is echter een lastige opgave, aangezien dit begrip niet nader in de wet is omschreven.

In de praktijk zullen we met een huurder in kwestie in gesprek gaan en afhankelijk van de aard en ernst van de overlast bepalen of onderhuur wordt toegestaan. Verhuurders hebben de vrijheid om onderhuurverzoeken af te wijzen. DUWO heeft door te verwijzen naar overlast en huurachterstanden geprobeerd om het afwegingskader hiermee zo duidelijk mogelijk te maken.

Tot slot wijkt deze regeling ook niet af van de bestaande regeling. In de huidige praktijk wordt deze bepaling ook niet als onduidelijk of onhandig ervaren.

Minimale huurperiode van 6 maanden

Zoals hierboven aangegeven zal DUWO onderhuur toestaan, mits de huurder zich als goed huurder heeft gedragen. Wanneer een huurder zes maanden of langer een woning heeft gehuurd is DUWO in staat een oordeel over de huurrelatie te vellen. We weten dan of de huurder (tot dat moment) geen overlast veroorzaakt en ook tijdig de huur betaalt. Het is voor DUWO belangrijk deze mogelijkheid enkel te bieden als een huurder ook garanties kan bieden tijdens de periode dat hij zelf niet in de woning aanwezig is, zoals het betalen van de huurprijs. Daartoe blijft hij te allen tijde zelf verantwoordelijk. Daarnaast vindt DUWO het ook onwenselijk dat onze woningen direct na aanvang van de huurovereenkomst worden onderverhuurd.

Wat betreft de periode van 6 maanden, dit gaat over de periode van aanvang van de huurovereenkomst tot de eerste dag waarop de woning wordt onderverhuurd. Dank voor jullie opmerking in deze, wij zullen dit nader in het beleid specificeren.



Verlengen van de onderhuurperiode

Jullie merken terecht op dat er in het nieuwe voorstel geen mogelijkheid tot verlenging is opgenomen. Wat DUWO betreft mag de onderhuur altijd worden verlengd zolang het de maximale duur van 12 maanden niet overschrijdt. Om die reden zullen we de volgende zin toevoegen: 'Het is mogelijk om de onderverhuur te verlengen, zolang dit de totale onderhuurperiode van 12 maanden niet overschrijdt'.

Woonfraude

In het advies stellen jullie de vraag op basis van welke cijfers DUWO meent dat woonfraude steeds vaker voorkomt. Dat is een terechte vraag.

Zoals bekend is woonfraude in corporatiewoningen in heel Nederland een probleem, met name in de Randstad. Woningen worden gemakkelijk voor hoge prijzen onderverhuurd via websites als Airbnb, Kamernet etc. Ook DUWO woningen worden daar vaak op gepubliceerd. We hebben de afgelopen jaren een flinke toename daarin gezien en proberen daar hard tegen op te treden. Gelukkig worden er ook nog vaak anonieme meldingen gedaan door andere bewoners in een complex die het vermoeden hebben dat er illegale onderhuur plaatsvindt. Ondanks deze inspanningen vermoeden wij dat dit met een heel klein aandeel is van alle woningen die op deze wijze worden aangeboden.

DUWO vindt het uiteraard onwenselijk dat woningen illegaal worden onderverhuurd. We willen dit zoveel mogelijk voorkomen. Een laagdrempelig onderhuurbeleid waarbij onderhuur op een legale wijze kan plaatsvinden zal daar in ieder geval aan bijdragen. Wij hopen daarmee in ieder geval zoveel mogelijk huurders te bewegen zich bij ons te melden als zij de woning tijdelijk willen onderverhuren.

Voorlopige opzegging

Ik begrijp jullie vraag over de mogelijke financiële consequenties bij het afschaffen van de voorlopige opzegging en het introduceren van een steekproef.

Op dit moment wordt er bij huisbewaring een voorlopige opzegging in het systeem gezet. Deze huuropzegging moet worden ingetrokken op het moment dat de huurder besluit om weer terug te keren naar de woning. Deze moet handmatig uit het systeem worden gehaald. Dit brengt extra administratieve handelingen met zich mee.

Het is niet bekend in hoeverre illegale onderhuur plaatsvindt in woningen waarbij de woning eerst met toestemming van DUWO in onderhuur is afgestaan. Dat wordt op dit moment niet gecontroleerd. Om die reden willen we steekproefsgewijs een controle uitvoeren. De beheerder van het betreffende complex gaat aan het einde van de onderhuurperiode bij de woning langs om te kijken of de huurder daadwerkelijk is teruggekeerd en of de onderhuurperiode goed is verlopen. Deze controle vindt plaats op het moment dat de beheerder al in het complex aanwezig is voor de reguliere werkzaamheden, deze hoeft daar dus niet apart naartoe. Op deze manier kunnen we de kosten laag houden en de administratieve handelingen verminderen. Afhankelijk van de uitkomst van de steekproef zullen we moeten bepalen hoe we in de toekomst verder gaan met de controle.

Op het moment dat blijkt dat een controle noodzakelijk is moeten we wel kijken naar de financiële consequenties daarvan. Wanneer dat moment zich voordoet zullen we daarover uiteraard tijdig met jullie in gesprek gaan. Op dit moment zien waar daar nog geen aanleiding toe.

Conclusie

Ik dank voor jullie het advies. Wij zullen het onderhuurbeleid conform hetgeen in deze brief is aangegeven aanpassen. Wat betreft de datum van inwerkingtreding van het nieuwe beleid zijn we afhankelijk van de huidige mogelijkheden binnen onze systemen. Zoals wellicht bekend zal DUWO over niet al te lange tijd overstappen

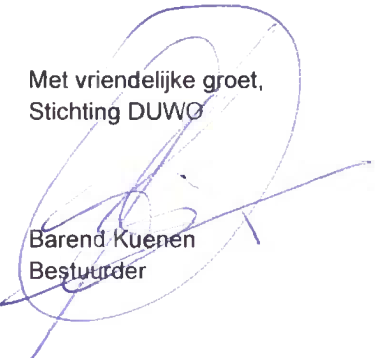


naar een nieuw systeem voor de backoffice. Dit betekent dat er niet of nauwelijks meer geïnvesteerd zal worden in het huidige systeem. Dit systeem is momenteel ingericht op het huidige beleid en zal moeten worden aangepast naar de nieuwe regels met betrekking tot onderhoud. Op dit moment wordt er samen met de leverancier naar de mogelijkheden gekeken. Wanneer blijkt dat er investeringen moeten worden gedaan zal DUWO overwegen de wijzigingen vooralsnog niet (digitaal) door te voeren.

Vooralsnog lijkt het erop dat de wijzigingen in het onderhoudsbeleid relatief eenvoudig kunnen worden geautomatiseerd.

Wij houden jullie hiervan op de hoogte en zullen jullie tijdig informeren.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO



Barend Kuenen
Bestuurder