

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

Datum: 30 januari 2020
Betreft: Advies onderhuurbeleid

Geachte heer Kuenen, beste Barend,

Bij dezen ontvangt u het advies, gezamenlijk gegeven door de huurdersorganisaties VBU, WijWonen, BRES en De Eerste Kamer betreffende de voorgenomen aanpassing van het onderhuurbeleid. We juichen het toe dat het onderhuurbeleid geharmoniseerd wordt en het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen verdwijnt, waardoor nu voor iedere DUWO-huurder dezelfde regels gelden en er sprake is van gelijke behandeling. Het voorgestelde onderhuurbeleid bevat enkele onduidelijkheden en punten die wij graag aangepast zien worden.

In voorstel 2 bij het eerste punt staat dat een huurder zijn woning slechts kan onderverhuren als die persoon een goede huurder is en onder andere geen overlast heeft veroorzaakt. We vragen ons af hoe overlast in deze wordt gedefinieerd en onder welke voorwaarden een huurder als overlastgever geclassificeerd wordt. Daarnaast is er bij ons onduidelijkheid over de voorwaarde die stelt dat een huurder reeds minimaal 6 maanden bij DUWO moet hebben gehuurd. Op welk moment wordt de totale huurtijd van de huurder in kwestie vastgesteld: is dat het moment dat de aanvraag wordt ingediend, of het moment dat de onderhuurperiode aanvangt?

In voorstel 2 ontbreekt de mogelijkheid om de onderhuur te verlengen, terwijl dat wel mogelijk is onder het huidige beleid. We vragen ons af waarom die optie is geschrapt en stellen voor deze te behouden. Daarom adviseren we de volgende voorwaarde toe te voegen aan het voorstel: in de periode van onderverhuur mag er één keer verlengd worden met maximaal 6 maanden zolang de totale onderhuurperiode daarmee niet de 12 maanden overschrijdt.

Bij het tweede punt onder voorstel 3 staat dat woonfraude steeds vaker voorkomt, maar eerder wordt benoemd dat er op dit moment geen controle plaatsvindt. Op welke gegevens wordt de aanname gebaseerd dat fraude onder DUWO-huurders zich frequenter voordoet?

Daarnaast zijn er nog enkele onduidelijkheden over de afschaffing van de voorlopige opzegging, zoals het welkom-terug-gesprek. Ten eerste is er onduidelijkheid over de mogelijke financiële consequenties van deze maatregel: gaan hier kosten mee gepaard en zo ja, hoe worden deze doorberekend? De gesprekken worden steekproefsgewijs gevoerd, en op basis van die gesprekken wordt vastgesteld of huurders inderdaad tijdig terugkeren en zich aan de geldende regels houden. We zouden graag meer informatie willen krijgen over de precieze invulling van de steekproef. Vervolgens zouden we willen weten bij welke steekproefuitkomsten DUWO tot de conclusie komt dat een te groot deel van de huurders niet tijdig terugkeert. Het overwegen van 100% controle als beleidsoptie kan alleen gebeuren als het achterliggende onderzoek solide is. Wellicht prematuur, maar we zijn tevens nieuwsgierig naar de ingeschatte extra kosten als 100% controle de norm wordt.

We hopen vanzelfsprekend dat alle onduidelijkheden kunnen worden weggenomen en dat bovenstaande adviezen worden overgenomen. *Kortom, wij adviseren positief in met de voorgenomen wijzigingen omtrent het onderhuurbeleid op voorwaarde dat de onderhuurperiode eenmalig verlengd kan worden met 6 maanden mits daarmee niet de maximale onderhuurperiode van 12 maanden wordt overschreden.*

Met vriendelijke groet,
namens de besturen van de BRES, VBU, WijWonen, en De Eerste Kamer

Koen Oosthoek en Rick Oosterheert
Bestuursleden Extern BRES

