

Ons kenmerk: 18. 70718/MLI/PKN
Uw kenmerk: -
Behandeld door: Martijn van der Linden
Bijlage(n): -



Vereniging Bewoners Uilenstede
Uilenstede 346a
1183 DB Amstelveen

CORRESPONDENTIEADRES
Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
| DUWO.nl

Datum: 14 mei 2018
Onderwerp: Advies nieuwe Accommodate-huurovereenkomst

Geachte besturen,

Enigszins verrast en met teleurstelling hebben wij kennisgenomen van het negatieve advies van de CHO en Duwoners d.d. 30 april 2018 omtrent de invoering van wijzigingen in de Accommodate-huurovereenkomst vanaf collegejaar 2018-2019 en het gezamenlijk voortzetten van de lobby ten aanzien van de evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt.

Wij zijn kort samengevat van mening dat er een transparant proces is geweest, waarbij zeer zuiver en duidelijk gecommuniceerd is over doelstellingen en planning, met waardevolle discussies met verschillende partijen die normaal gesproken eigenlijk niet bij elkaar aan tafel zitten. De bijeenkomsten zijn geleid door een onafhankelijk voorzitter, en voorzien van heldere en ook door de deelnemers goedgekeurde verslagen. Voordat ik daarom inhoudelijk reageer op jullie advies, zet ik eerst een aantal onjuiste opmerkingen uit jullie advies recht, met betrekking tot het zorgvuldig doorlopen proces van de werkgroep van de afgelopen maanden. Hieronder een nadere toelichting.

- **Transparant proces en eigen verantwoordelijkheid**

Ten eerste: jullie bewering dat 'DUWO echter opeens besloot de besproken aanpassingen op korte termijn in te voeren' is onjuist. Zoals in het verslag te lezen is, hebben wij tijdens de bijeenkomst van 23 februari jl. aangegeven nieuwe voorwaarden waar overeenstemming over is bereikt, snel uit te gaan werken zodat de nieuwe huurovereenkomst nog in het collegejaar 2018-2019 van kracht zou kunnen zijn.

Ten tweede, de bewering dat er 'een onredelijke deadline van twee werkdagen was om tot een oordeel te komen over de eindversie van het aangepaste huurcontract' herkennen wij niet. Wij hebben jullie namelijk conform de wettelijke regeling in de Wet Overleg Huurders Verhuurder zes weken te tijd gegeven om gebruik te maken van het adviesrecht. Daarnaast hebben jullie als huurdersorganisaties zelf een jurist aangedragen om datgene wat beleidsmatig overeengekomen is (een gedeelde visie op een recht van opzegging op een aantal gronden) zorgvuldig juridisch in een contractvorm te laten vastleggen. Jullie hebben zelf contact kunnen houden met deze jurist over de totstandkoming van de nieuwe Accommodate-huurovereenkomst om mee te werken aan de eindversie. Dat lijkt mij echt een eigen verantwoordelijkheid.

Ten derde, jullie geven aan niet altijd volledige informatie te hebben ontvangen en niet op de hoogte te zijn gehouden over de ontwikkelingen rondom de evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt. Kunnen jullie aangeven welke informatie en ontwikkelingen het betreft? In de verslagen van 23 februari en van 15 maart is namelijk te lezen dat uitvoerig is teruggekoppeld over de stand van zaken van de gezamenlijke landelijke lobby van Kences, LSVb en VSNU. In onze beleving hebben wij alle relevante informatie gedeeld in wat overigens volgens ons een gedeelde lobby is, waarbij iedereen – onderwijsinstellingen, studenten/huurders en verhuurders- zijn verantwoordelijkheid neemt. Daar hebben jullie zelf ook een verantwoordelijkheid. De LSVb is aanwezig geweest bij alle vergaderingen, de LSVb heeft eigen ingangen naar de VSNU en BZK en is in veel opzichten beter geïnformeerd dan DUWO. Het is ronduit onredelijk om achterover te leunen en te wachten tot DUWO jullie van informatie voorziet.



- **Invoering nieuw verbeterd contract als tussenstap**

Wij zijn kort samengevat van mening dat deze overeenkomst veel beter is voor onze internationale huurders, omdat een recht van opzegging in het contract is opgenomen. In de discussie zijn de onderwijsinstellingen duidelijk opgeschoven in hun visie zodat opzeggen onder voorwaarden mogelijk wordt. Beleidsmatig zijn we het eens dat een recht op opzegging op beperkte gronden redelijk is, gezien de voorrang die de internationale student krijgt. De Accommodate-huurovereenkomst is door twee juristen hierop aangepast, waarmee wij beoordelen dat het houdbaar is in het licht van de Wet Doorstroming Huurmarkt. Wij zullen de Accommodate-huurovereenkomst dan ook invoeren voor de start van het nieuwe collegejaar. We gaan door met ons streven om absolute zekerheid te krijgen over de houdbaarheid van het contract inclusief borging in wet- en regelgeving. Hieronder een nadere toelichting.

Het advies over de invoering van de Accommodate-huurovereenkomst per collegejaar 2018-2019, is duidelijk: jullie 'kunnen per definitie slechts negatief adviseren bij een adviesaanvraag die niet in overeenstemming is met de wet'. Naar onze mening is dit niet bewezen. Sterker nog, de door de werkgroep gezamenlijk aangedragen wijzigingen zijn door één jurist namens Kences en één jurist namens de huurdersorganisaties gezamenlijk verwerkt in de Accommodate-huurovereenkomst. Dat geeft ons voldoende juridische basis om de gewijzigde Accommodate-huurovereenkomst alvast per collegejaar 2018-2019 aan te kunnen bieden.

De Accommodate-huurovereenkomst is wat ons betreft geen eindstation maar wij vinden het onverantwoord om tussentijdse verbeteringen in het belang van de internationale student niet alvast vooruitlopend op een wetswijziging door te voeren. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld de expliciet uitgewerkte opzegmogelijkheden en de afspraak dat internationale studenten die langer dan één jaar in Nederland blijven ook in aanmerking kunnen gaan komen voor een campuscontract. Dat doet recht aan de door de werkgroep overeengekomen uitgangspunten voor een transparante, rechtvaardige en praktische werkwijze om de piekinstroom van internationale studenten rond 1 september op te kunnen vangen

In een volgende fase kan de Accommodate-huurovereenkomst worden getoetst door een rechter of expliciet worden geborgd in wet- en regelgeving naar aanleiding van de evaluatie van de Wet Doorstroming Huurmarkt. Dat explicieter wettelijk borgen is een speerpunt van de gezamenlijke landelijke lobby van Kences, LSVb en VSNU, en daar zijn de huurdersorganisaties en DUWO het met elkaar eens. Daarnaast, zoals gezegd tijdens de bijeenkomsten, heeft BZK aangegeven open te staan voor een wetswijziging mits wij in het werkveld tot overeenstemming kunnen komen over een nieuwe Accommodate-huurovereenkomst. Wij houden daarom die volgorde aan: eerst een nieuwe Accommodate-huurovereenkomst en daarna een wetswijziging, net zoals ooit met het Campuscontract is gebeurd. Jullie redenering is precies omgedraaid en zal ons op die wijze niet helpen in deze lobby.

Tot slot: goede samenwerking is ook een stevig gesprek voeren

Wij hopen dat jullie ondanks het negatieve advies over de tussentijdse invoering van de Accommodatie-huurovereenkomst wel steun uitspreken voor een gezamenlijke voortzetting van de lobby, zoals wij ook aanhaalden in onze adviesaanvraag. Dat zie ik graag bevestigd.

Ik eindig waar ik mee begon deze brief. Wij zijn verrast en ook teleurgesteld. Tegelijkertijd hoop ik dat onze samenwerking tegenwoordig stevig genoeg is om naar elkaar toe scherp te zijn, maar wel in gesprek te blijven en ook de voortgang te kunnen blijven benoemen. Wij hopen dat jullie onze inhoudelijke argumentatie begrijpen om toch tot invoering van dit contract over te gaan.

Wij hopen jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Heleen de Vreese
Bestuurder