

[Aan DUWO]

onze brief van  
uw brief van 12-09-08  
uw kenmerk: 08.40416/ds/EH

betreft: advies huisuitzettingskwestie

Delft, [datum]

Geachte heer Van Beek,

U vraagt ons om advies aangaande het woningtekort voor studenten.

Het doel van uw beleid zou ons inziens moeten zijn doorstroming, zonder echter bewoners met reguliere huurcontracten onvrijwillig uit huis te zetten en zo de huurbescherming te ondermijnen.

Wij dringen er op aan de doorstroming versneld te bevorderen door uw middelen in te zetten voor het met spoed realiseren van additionele studentenhuisvesting, alsook voor het zonedig stimuleren van niet-student bewoners tot vrijwillig vertrek door het aanbod van een redelijke verhuiskostenvergoeding en passende vervangende woonruimte.

De ABo heeft concreet de volgende bezwaren:

- (1) Uw adviesaanvraag is ons inziens strijdig met de huurbescherming en de rechtszekerheid van de huidige bewoners.
- (2) Uw adviesaanvraag is ons inziens strijdig met de statutaire doelstelling van DUWO om niet alleen TU Delft-studenten te huisvesten, maar net zozeer alle andere studenten en jongeren;
- (3) Uw adviesaanvraag is ons inziens strijdig met de bestemming van de woning volgens het lopende huurcontract (gezien uw omschrijving “voor studenten bestemde woonruimte“). De formele bestemming van de woning volgens het lopende huurcontract heeft immers voorrang boven DUWO's informele bestemming als studentencomplex danwel campuscontractcomplex.
- (4) Uw adviesaanvraag is ons inziens strijdig met uw verplichtingen van goed verhuurderschap door totaal niet de alternatieve aanpak in overweging te nemen: om niet-student bewoners te stimuleren tot vrijwillig vertrek, met een reële verhuiskostenvergoeding en desgewenst passende vervangende woonruimte en huurgewenning.
- (5) Uw adviesaanvraag is ons inziens strijdig met het tot voor kort door DUWO gevoerde beleid om – ondanks het al decennialang bestaande grote woningtekort voor studenten – de betreffende woningen via de reguliere woningmarkt te verhuren aan niet-studenten. De woningnood onder Delftse studenten is tevens veroorzaakt doordat u jarenlang te weinig heeft gedaan aan nieuwbouw van studentenwoningen in Delft. Al met al ligt het woningtekort in DUWO's eigen risicosfeer. De ABo vindt het onredelijk als de niet-studenten – en de huurbescherming – van dit inconsistente beleid het slachtoffer zouden moeten worden.

Aangezien de aangeschreven bewoners door u in ernstige onzekerheid zijn gebracht omtrent hun huurrechten, en inmiddels een huuropzegging hebben ontvangen c.q. zich door u gedwongen hebben gezien tot verhuizing – nog voordat de vereiste adviesprocedure zijn beslag heeft gehad –, maakt de ABo namens betrokkenen aanspraak op een redelijke schadevergoeding.

De ABo is het met u eens dat bij een groot tekort aan studentenwoningen ouderen gevraagd mag worden hun woningen te verlaten om nieuwe groepen studenten een kans te geven. Zoals hierboven besproken verschillen wij echter ernstig met u van mening over de uitwerking.

Al met al beschouwen wij uw adviesaanvraag als onvoldragen. De ABo moet dan ook negatief adviseren.

We verwijzen u naar onze separate brief over het individueel intrekken van de huuropzeggingen. Het voortzetten c.q. hervatten van de huuropzeggingsprocedures moeten we met nadruk afwijzen.

Hoogachtend,

[ABo]