Gekwalificeerd advies Nieuwe algemene huurvoorwaarden

Aan : Bestuur Vidomes
Betreft : Gekwalificeerd advies 'Algemene huurvoorwaarden' adviesaanvraag ontvangen op 25 oktober 2022
Datum : 15 november 2022
Nummer : 20221115

Geachte mevrouw Braal, beste Daphne,

Op 25 oktober heeft Huurdersraad Vidomes van u een adviesaanvraag over de nieuwe algemene voorwaarden ontvangen.

Voorafgaande aan het formele adviestraject heeft Vidomes tweemaal met een werkgroep, bestaande uit Sylvie Seubert, Riet Middelhoek, Henk Steijger, Wim Makkus en Ton Reiber, gesproken over de nieuwe huurvoorwaarden.
Dit advies bestaat uit drie onderdelen:

Gevraagd Advies, vanaf pagina 1
Ongevraagd Advies, vanaf pagina 3
Algemene Adviezen, vanaf pagina 6

GEVRAAGD ADVIES

Wijzingen in het kader van actualisering
De huurvoorwaarden zijn in uw voorstel voornamelijk aangepast op basis van al vastgesteld nieuw beleid, nieuwe of bestaande jurisprudentie en de actualiteit. Van dit laatste is artikel 6 een voorbeeld. Over dit type aanpassingen geven wij **geen advies**.

Bepalingen voorkomen extra financiële lasten voor huurder
U heeft extra bepalingen opgevoerd die kunnen rekenen op onze **instemming** aangezien ook wij de huurder willen behoeden voor hoge kosten.
Deze bepalingen zijn:

De aanpassing van Artikel 1, lid 6. Goed dat beide bepalingen zijn samengevoegd. Zo wordt voorkomen dat men verzuimt om toestemming voor het leggen van een harde vloer te vragen. Verwijderingskosten worden zo vermeden.

De toevoeging bij artikel 1, lid 9. *'Bij het aangaan van de huurovereenkomst wordt standaard een service-abonnement voor onderhoud opgevoerd, tenzij huurder hiervan af ziet voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst'*. Ons gekwalificeerd advies d.d. 18 februari 2020 (aangaande aanpassing van het service-abonnement) onderschrijft dit ook.

De toevoeging bij artikel 8.3. '*Verhuurder adviseert huurder om een inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten'*

55% in plaats van 70%-instemming
Renovatie in de huidige tijd betekent (vaak) ook verduurzaming. Daarom zou een afwijkende bepaling van 55%-instemming redelijk kunnen zijn. Echter uitsluitend na instemming van bewonerscommissie(s). En mag daarom in de algemene huurvoorwaarden niet opgenomen worden. Voor renovatiewerkzaamheden waarbij geen verduurzaming aan de orde is, dient altijd 70% te gelden. Op uw voorstel aangaande deze wijzigingen adviseren wij daarmee **negatief.**
Nota Bene: in uw Algemene huurvoorwaarden vrije sector woningen per 1 januari 2022 staat bij Artikel 10.2. 70% in plaats van 55%.

Boetebepalingen
Uw uitleg waarom u een boetelijst hanteert is **acceptabel**. Zij dient om af te schrikken, een gang naar de rechter te voorkomen en beschermt buren tegen mogelijke overlast of stopt de overlast die zij nu al ervaren. De boetes zijn qua hoogte proportioneel.

Toon en taal
De juridische taal en toon van de algemene voorwaarden komt hard en zakelijk over. Dat komt niet overeen met de relatie die Vidomes met haar nieuwe huurder wil aangaan. Daarnaast is het zaak dat alle huurders correct en in voor hen toegankelijke taal worden geïnformeerd over deze wijzigingen.
Advies is dan ook een populaire versie van de algemene voorwaarden te maken met do’s en dont’s en opname van zaken waarvoor de huurder Vidomes kan inschakelen.

ONGEVRAAGD ADVIES

Ongevraagd gekwalificeerd advies

Naast de door u voorgestelde wijzigingen vindt de Huurdersraad dat actualisatie van de inhoud van bestaande Artikelen noodzakelijk zijn. Het nu volgende kunt u beschouwen als 'ongevraagd gekwalificeerd advies'. En een uitnodiging aan u om hierover met elkaar in gesprek te gaan.
Vooraf: adviezen die hieronder gegeven worden gelden in principe voor alle typen Algemene huurvoorwaarden.

Betreffende Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woningen:

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding
Bij aanvang van de huur inspecteren huurder en verhuurder het gehuurde gezamenlijk. Ook stellen zij samen een beschrijving van het gehuurde op. De verhuurder maakt bij de inspectie foto's van het gehuurde. In de beschrijving wordt in ieder geval het volgende vastgelegd:
- de staat van het gehuurde;
- de termijn waarbinnen mogelijke gebreken of beschadigingen aan het gehuurde door verhuurder worden verholpen.

Aan de beschrijving van het gehuurde worden de foto's toegevoegd die bij de inspectie zijn gemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving.

Bij Artikel 3 is niet opgenomen hoe Vidomes en huurder omgaan met gebreken die bij de eerste opname niet gezien zijn. **Het advies is** om hier op te nemen dat 'verborgen gebreken' tot na 1 jaar na het afsluiten van de huurovereenkomst nog gemeld kunnen worden.

9.4 De verhuurder kan de opdracht tot het controleren van gebreken en/of uitvoeren van reparaties en/of onderhoud uitbesteden aan een derde partij (bijvoorbeeld een aannemer). De huurder laat de derde die door de verhuurder is ingeschakeld evengoed in het gehuurde toe. Medewerkers van verhuurder en derden die door de verhuurder zijn ingeschakeld zullen zich vooraf legitimeren.

Wij vinden het correct als hier wordt opgenomen dat het bezoek van de corporatie of de door de corporaties ingeschakelde derde van tevoren wordt aangekondigd en een andere afspraak kan worden gemaakt als de bewoner op het voorgestelde tijdvak niet aanwezig kan zijn.

Artikel 12 Hoofdverblijf
De huurder bewoont het gehuurde gedurende de huurtijd zelf en heeft er zijn hoofdverblijf. Met hoofdverblijf wordt bedoeld dat de huurder wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in het gehuurde slaapt, in het gehuurde kookt en daar zijn maaltijden gebruikt en aan het adres van het gehuurde zijn post ontvangt. Een huurder die zijn hoofdverblijf in een woning houdt, heeft die woning gestoffeerd en gemeubileerd en bewaart zijn persoonlijke spullen, waaronder kleding, sieraden en toiletartikelen, in die woning. Een huurder die voor een groot deel van het jaar elders verblijft, heeft niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde.

De inhoud van dit artikel hoort niet meer bij de huidige praktijk.
Aangaande de 'vier van de zeven nachten' in de woning overnachten:

Als er geen ander, niet toelaatbaar gebruik van de woning wordt gemaakt, de huur wordt overgemaakt en geen overlast voor andere bewoners wordt ervaren, is het vrij aan de huurder om zelf te kiezen hoeveel nachten hij/zij in de woning slaapt. Redenen om niet te overnachten in de eigen woning zijn in deze gevallen van persoonlijke aard (nieuwe relatie, mantelzorg, veel op pad e.d.). In deze persoonlijke sfeer interfereren vinden wij ongepast.

Aangaande 'een groot deel van het jaar elders verblijven':

Het is bijvoorbeeld voor een deel van de senioren steeds gebruikelijker om een deel van het jaar te reizen of te verblijven in een ander land (denk aan het 'overwinteren in Spanje').

Voor beide geldt bovendien dat zij moeilijk te controleren en handhaven zijn. **De Huurdersraad adviseert deze bepalingen te schrappen,** temeer daar de bepaling voor het hoofdverblijf in de wet is vastgelegd.

13.3 Initiatieven met een commercieel oogmerk, zoals bijvoorbeeld onderhuur via de website Airbnb, zijn niet toegestaan. Inkomsten die huurder uit onderverhuur heeft verkregen, dienen aan verhuurder te worden afgedragen.

Hier zien wij een tegenstrijdigheid. Het mag niet, maar eventuele inkomsten moeten worden afgedragen aan Vidomes. Bovendien, hoe worden deze inkomsten 'geboekt'? Is het niet beter om, als Vidomes al verkregen inkomsten weet te ontvangen, deze inkomsten te besteden aan een leefbaarheids-initiatief in de buurt waar de commerciële verhuur heeft plaats gevonden?
Gemist wordt een artikel over 'inwonen', een thema dat nu actueel is.

Artikel 18 Oplevering woning

Gemist wordt een artikel waarin wordt ingegaan op de situatie waarin de bewoner overlijdt (en geen kinderen/erven heeft).

<u>Betreffende Algemene huurvoorwaarden vrije sector woningen 1 januari 2023</u>
Deze voorwaarden verschillen niet wezenlijk van de Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woning. **Mogelijk kunt u dezelfde voorwaarden voor beide gebruiken.**

<u>Betreffende Algemene voorwaarden onzelfstandige woonruimte</u>

8.1 De huurder stelt de verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid het gehuurde op gebreken te controleren, te repareren, onderhoud uit te voeren en de standen van (warmte)meters op te nemen. In de gelegenheid stellen, als opgenomen in dit artikel, betekent onder andere dat de huurder tijdens of na kantooruren de deur voor de verhuurder opent en verhuurder, zonder daaraan voorwaarden te stellen, toelaat tot het gehuurde om controles of werkzaamheden uit te voeren en daarvoor eventueel meubilair te verplaatsen. De verhuurder informeert de huurder voor zover mogelijk vooraf over het bezoek door of namens verhuurder.

Te allen tijde dient de verhuurder vooraf de huurder in kennis te stellen van zijn bezoek en de mogelijkheid te geven de voorgestelde bezoekdatum en/of -tijd te kunnen wijzigen. **Wij adviseren u dit in uw voorwaarden op te nemen**.

8.3 De huurder is aansprakelijk voor de kosten die zijn ontstaan doordat de huurder moedwillig zijn medewerking niet aan de verhuurder heeft verleend bij het uitvoeren van dringende werkzaamheden.

Het is mogelijk dat iemand een periode niet in zijn woning aanwezig is (door vakantie bijvoorbeeld) en geen kennis heeft kunnen nemen van het voorgenomen bezoek door Vidomes of derden. In dat geval is sprake van een niet verwijtbare situatie en kunnen kosten niet verhaald worden op de huurder. **Graag zien wij dat in dit artikel opgenomen worden.**

8.4 De verhuurder kan de opdracht tot het controleren van gebreken en/of uitvoeren van reparaties en/of onderhoud uitbesteden aan een derde partij (bijvoorbeeld een aannemer). De huurder laat de derde die door de verhuurder is ingeschakeld evengoed in het gehuurde toe. Medewerkers van verhuurder en derden die door de verhuurder zijn ingeschakeld zullen zich vooraf legitimeren.

Wij vinden het correct als hier wordt opgenomen dat het bezoek van de corporatie of de door de corporaties ingeschakelde derde van tevoren wordt aangekondigd en een andere afspraak kan worden gemaakt als de bewoner op het voorgestelde tijdvak niet aanwezig kan zijn.

Artikel 9 Renovatie
De huurder is verplicht zijn medewerking te verlenen aan renovatiewerkzaamheden. Ook staat de huurder toe dat bestaande onderdelen van het gehuurde door een eigentijdse variant worden vervangen. Verhuurder zal huurder van tevoren op de hoogte stellen van deze werkzaamheden.

Hierbij ontbreken bepalingen die we in de Huurvoorwaarden voor zelfstandige woningen wel aantreffen, te weten:

10.2. Als de verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, doet hij de huurder daarvoor een schriftelijk voorstel. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als meer dan 70% van de huurders van het complex daarmee instemt. Als de huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, is de huurder hier aan gebonden indien hij

niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat meer dan 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

10.3. Bedoelde werkzaamheden vinden, na aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen. Dringende gevallen zijn daarbij uitgezonderd.

Betreffende Algemene huurvoorwaarden overige ruimte 1 januari 2023
Geen aanvullende adviezen.

Betreffende Algemene voorwaarden SA (bedoeld wordt service-abonnement)
Geen aanvullende adviezen.

Betreffende Algemene voorwaarden service-abonnement versie 1 januari 2023
Bij artikel 2 worden de kosten voor materiaal en loon bij herstel niet door de verhuurder vergoed bij 'reparatie of vervangen door vorstschade'. Omdat dit een niet aan de huurder verwijtbare situatie betreft**, adviseren wij dit wel te doen**.

Bij Artikel 3 behoudt u zich het recht voor om, bij enorme stijging van arbeid en/of materiaal, een grotere prijsstijging van het abonnement door te voeren. **De Huurdersraad adviseert dat, indien dit het geval is, u deze pas na overleg met bewonerscommissies en de Huurdersraad vaststelt**.

Artikel 3 stelt dat het serviceabonnement tegelijk met de huurprijsbetaling plaats dient te vinden, namelijk voor de eerste van de maand. Dat is niet voor iedere huurder het geval. Denk daarbij aan de voormalige huurwoningen van HHVL/CWC. Deze regeling is voor sommige huurders overgegaan naar Vidomes. **De Huurdersraad adviseert u om de zin 'maandelijks bij vooruitbetaling voor de eerste van de maand' te verwijderen.**

ALGEMENE ADVIEZEN

Algemene adviezen:
De Huurdersraad vindt het passend als ook Vidomes voor zichzelf verhuurdervoorwaarden opstelt zodat ook de huurder weet waarop hij/zij Vidomes kan aanspreken. Een voorbeeld is dat Vidomes zich garant stelt voor een voldoende geluidsisolerende woning zodat huurders bij normaal woongedrag elkaar geen overlast bezorgen. De Huurdersraad neemt daar graag het initiatief in zodat gestart kan worden met wat door huurders belangrijk wordt geacht.

Er is een tekort aan MIVA-woningen. Het aanbod aan MIVA-woningen kan vergroot worden door een bepaling in de huurovereenkomst of Algemene huurvoorwaarden op te nemen waarin na vertrek van de bewoner met de beperking de overige bewoners slechts voor bepaalde tijd in de woning mogen blijven wonen. Daar staat tegenover dat Vidomes de betreffende bewoners binnen die bepaalde tijd passende vervangende huisvesting aanbiedt of daar actief in bemiddeld.

Wij wachten uw antwoord op ons advies af.

Met vriendelijke groet,
Sylvie Seubert, voorzitter

stichting huurdersraad vidomes
Van 't Hoffplein 1
2725 EA Zoetermeer
T 079-3318975
M 06-45090977
E info@huurdersraadvidomes.nl
W www.huurdersraadvidomes.nl