

Belangenvereniging ZVH
Tjotterlaan 360 A
1503 LL ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.: C00017753
behandeld door: R. de Wit
doorkiesnr.: (075) 68 11 711

Zaandam, 26 september 2024

Betreft: adviesaanvraag nieuwe Algemene Huurvoorwaarden 2024

Geachte leden van de Bewonersraad,

Inleiding

ZVH heeft nieuwe Algemene Huurvoorwaarden opgesteld als onderdeel van het huurcontract. De rechtspraak toetst bedingen die in de huurcontracten staan steeds vaker aan de Europese richtlijn oneerlijke bedingen. Regelmatig worden bedingen vernietigd. Dat geldt ook voor het incassobeding dat ZVH in de Algemene Huurvoorwaarden heeft staan. De vernietiging van zo'n beding leidt ertoe dat in het geheel geen incassokosten meer mogen worden gevorderd omdat terugvallen op de wettelijke regeling in dat geval niet is toegestaan.

Om die reden heeft ZVH een aantal bepalingen in de huidige voorwaarden aangepast en deels geanticipeerd op mogelijk toekomstige rechtspraak om het risico te verkleinen dat bepalingen oneerlijk zijn.

Wijzigingen

De Europese richtlijn oneerlijke bedingen vereist contractuele bepalingen die de rechten en plichten tussen partijen eerlijk verdelen maar ook dat die transparant en duidelijk zijn. Wanneer we in contractuele bepalingen de dwingende wetgeving precies overnemen, is er geen sprake van oneerlijkheid. Het lastige aan het precies overnemen van de wettelijke regelingen is dat het heel juridisch is geformuleerd en veel verwijzingen bevat naar andere wetsartikelen. Het wordt dan niet meer leesbaar en dus niet transparant en duidelijk. We kunnen daarom niet alles overnemen.

In de huidige voorwaarden wijken we in de formuleringen regelmatig af op detailniveau. Die afwijkingen zijn dan een risico. Soms onnodig omdat de wet vaak al een dwingende regeling bevat. In sommige gevallen hebben we daarom besloten om in de nieuwe huurvoorwaarden helemaal geen contractuele regeling op te nemen, dan geldt de wettelijke regeling. In andere gevallen nemen we de dwingende regeling juist (deels) over. Soms bestaat een wettelijke regeling deels uit regelend recht. Dan mag je als verhuurder enigszins in een huurcontract van de wet afwijken. Dat is soms wenselijk, zoals bij 'zelf aangebrachte veranderingen (ZAV;s)'. Daar is het bijvoorbeeld verstandig om contractueel op te nemen dat de huurder verantwoordelijk is voor de zelf aangebrachte verandering.

In een aantal gevallen geven we nadere invulling aan een regeling. Bijvoorbeeld bij diezelfde regeling over ZAV benoemen we dat we de soort voorwaarden die we stellen aan de door de huurder gewenste verandering. De wet geeft die nadere invulling niet (dat is overgelaten aan de rechtspraak) maar het is van de andere kant wenselijk (en dat verlangt de rechtspraak ook) dat een verhuurder zo transparant en duidelijk mogelijk is.

Effect

Deze nieuwe Algemene Huurvoorwaarden gelden voor alsnog alleen voor nieuwe huurders. Voor zittende huurders geldt dat de voorwaarden alleen gelden als ze hier expliciete toestemming voor geven.

De huurvoorwaarden zijn juridisch geformuleerd en daarom niet gemakkelijk leesbaar. Om die reden maken we een bijsluiter om als bijlage toe te voegen aan de huurovereenkomst. Dit bestaat uit een uitleg per artikel in begrijpelijke taal. Het concept is bijgevoegd.

Bijgevoegd bij deze adviesaanvraag zijn de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden met in de kantlijn toelichting bij de bepalingen met wijzigingen.

Vervolg

Graag ontvang ik uiterlijk 8 november 2024 uw advies.

Uiteraard is het mogelijk om tussentijds vragen te stellen of een aparte afspraak in te plannen om de wijzigingen te bespreken en toe te lichten. U kunt hiervoor contact opnemen met Renske de Wit.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F.C.B. Storm', written in a cursive style.

F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder

Bijlagen: 2