

Belangenvereniging ZVH
Tjotterlaan 360 A
1503 LL ZAANDAM

uw ref.:

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

Zaandam, 29 november 2024

Betreft: adviesaanvraag nieuwe Algemene Huurvoorwaarden 2024

Geachte leden van de Bewonersraad,

Op 27 september 2024 heeft u een adviesaanvraag ontvangen over de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden. Op 4 november 2024 heeft u hierop een reactie gestuurd. Mijn dank voor deze uitgebreide reactie. In gezamenlijk overleg is afgesproken dat u eerst een reactie zou ontvangen op de vragen die u heeft gesteld over de Begroting 2025. Deze reactie heeft in inmiddels ontvangen. In deze brief reageer ik op uw advies over de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden 2024.

Algemeen

De aanpassing in januari 2023 was naar aanleiding van de adviesaanvraag eind 2022 naar aanleiding van de incassomomenten en acceptbrief.

Algemene huurvoorwaarden in begrijpelijke taal

Wij overwegen dit te doen bij een volgende update, omdat er op dit moment nog juridische haken en ogen aanzitten.

Bijsluiter

Het advies is gevraagd over de algemene huurvoorwaarden, niet over de bijsluiter. De bijsluiter is een concept omdat de algemene huurvoorwaarden niet definitief zijn. Zodra de algemene huurvoorwaarden definitief zijn gaan we verder met de bijsluiter en nemen hierin het advies van BBZ mee.

Artikel 2.4

Wij nemen het advies over.

Artikel 2.6

Dit advies nemen wij niet over. Conform de regels rondom passend toewijzen zijn wij verplicht om relevante informatie over en weer uit te wisselen. Of iemand gehuwd is of een geregistreerd partner heeft is relevante informatie voor elke verhuurder, omdat dat leidt tot medehuurderschap van rechtswege. Dat levert een duidelijk op dwingende wetgeving gebaseerd gerechtvaardigd belang op.

Artikel 3.2

Wij nemen het advies over.

Artikel 3.3

Dit advies nemen wij niet over. Deze termijn is opgenomen vanwege de garantietermijn van de aannemer, deze bedraagt 1 maand bij mutatiwerkzaamheden. ZVH neemt uiteraard ook gebreken in behandeling die een maand na de oplevering worden gemeld. Deze vallen dan onder de reguliere reparatieverzoeken.

Artikel 4.1

Wij nemen het advies over.

Artikel 5.3

Wij nemen het advies over.

Artikel 6 algemeen

Het is een lang artikel maar wel opgedeeld in sub-artikelen. Het advies nemen wij niet over.

Artikel 6.4

Wij nemen het advies over.

Artikel 6.8

Wij nemen het advies niet over. ZVH gaat coulant om met het aanvragen van verleningen, maar hanteert de termijn van twee maanden in de algemene huurvoorwaarden om misbruik van dit artikel te voorkomen. In de praktijk is hier helaas regelmatig sprake van.

Artikel 6.9

Wij nemen het advies over.

Artikel 6.12

Wij nemen het advies over.

Artikel 6.16

Wij nemen het advies niet over. In de algemene huurvoorwaarden mogen alle verplichtingen worden opgenomen, ook als deze niet in de wet staan, tenzij dat strijd komt met dwingende wetgeving. De verplichting een inboedelverzekering te hebben is niet in strijd met enige dwingende wetgeving. Overigens, ook niet met enige niet dwingende wetgeving. ZVH heeft hier een duidelijk belang bij: indien er schade is aan de inboedel van de huurder, kan de huurder (laagdrempelig) aankloppen bij zijn inboedelverzekeraar, ook in het geval hij (al dan niet terecht) vindt dat ZVH eigenlijk aansprakelijk is voor zijn schade. Een inboedelverzekering is in Nederland een algemeen aanvaarde standaard verzekering is. ZVH vraagt hier dus niet iets buitenissigs.

Artikel 6.17

Wij nemen dit advies deels over. Dit heeft dan betrekking op geplande en te plannen werkzaamheden. Onaangekondigde bezoeken blijven mogelijk, bijvoorbeeld als het woonfraude betreft.

Artikel 9.2

Graag ontvang ik een nadere toelichting: Waar doelt BBZ op met de 'toelichting op de wet'? Indien mogelijk met opgave van de vindplaats en eventueel citaten van de relevante tekstgedeelten.

Artikel 10.4

Wij nemen het advies over.

Artikel 15

Dit is een nieuwe en nagekomen wijziging: ZVH wil het boetebelding in artikel 15 verwijderen. Het is een generiek boetebeding met risico op oneerlijkheid.

Gevraagd: Is BBZ akkoord met deze wijziging?

Artikel 16.1

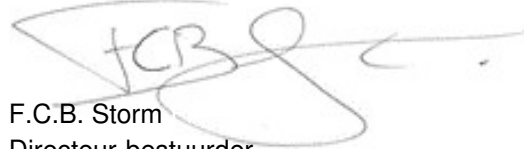
Wij nemen het advies over

Artikel 16.2

Dit is geen nieuw artikel en stond al in de voorwaarden. Over dit artikel is geen advies gevraagd.

Kunt u mij uiterlijk 6 december 2024 laten weten wanneer ik uw reactie kan verwachten?

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH

A handwritten signature in grey ink, appearing to read 'FCB Storm', is written over a faint, light grey rectangular stamp or watermark.

F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder