



Aan ZVH
t.a.v. dhr. F.C.B. Storm
Grote Tocht 100
1507 CE Zaandam

Zaandam, 4 december 2024

Betreft: reactie ZVH op adviesaanvraag BBZ algemeen voorwaarden 4 november 2024

Uw ref.: C00017753

Ons kenmerk: AA02-20241104-BBZ

Geachte heer Storm,

Inleiding

Bij brief van 29 november 2024 heeft ZVH een reactie gestuurd aan BBZ inzake het door BBZ afgegeven advies betreffende nieuwe algemene voorwaarden. ZVH vraagt in de brief om uiterlijk 6 december te laten weten wanneer BBZ een reactie tegemoet kan zien. Dank voor de reactie. In deze brief gaan wij in op de door ZVH gestuurde reactie.

Algemeen

BBZ is verheugd te lezen dat ZVH overweegt bij een volgende wijziging van de algemene voorwaarden deze om te zetten in begrijpelijke taal.

Bijsluiters

BBZ verbaast zich over hetgeen ZVH zegt over de bijsluiters en het door BBZ daarop gegeven advies. Allereerst wordt in de brief van ZVH van 26 september 2024, waarin de adviesaanvraag is verwoord, duidelijk verwezen naar de bijsluiters en is een concept van de bijsluiters bij de stukken gevoegd. Daarmee maakt het onderdeel uit van de adviesaanvraag. Bovendien, en dat is nog belangrijker, zorgt de bijsluiters voor uitleg in begrijpelijke taal, zoals ZVH ook zelf aangeeft. Extra belangrijk dus voor de huurders van ZVH en daarmee een belangrijk punt voor BBZ om daarop te kunnen adviseren. Immers, BBZ vertegenwoordigt de belangen van de huurders van ZVH. BBZ heeft veel tijd gestoken in het doorlezen van alle stukken en het uitbrengen van een gedetailleerd advies op alle stukken. Het is jammer dat ZVH daarna de adviezen op de bijsluiters ongemotiveerd opzijlegt. BBZ voelt zich daarmee niet serieus genomen. Los daarvan kan BBZ ook ongevraagd advies geven, indien zij dat wenst.

Overgenomen adviezen

BBZ is verheugd over de adviezen die overgenomen zijn.

Niet overgenomen adviezen

Hieronder gaat BBZ in op de adviezen die niet overgenomen zijn, voor zover BBZ daarop nog wenst te reageren.

Artikel 2.6.

Navraag bij ZVH heeft geleerd dat ZVH al over gegevens betreffende een eventueel huwelijk of geregistreerd partnerschap kan beschikken tijdens het proces van het opmaken van een huurovereenkomst. Immers bij mail van 21 oktober 2024, heeft ZVH desgevraagd laten weten dat ZVH over informatie uit het BPR kunnen beschikken. BBZ vindt het ongewenst dat in de algemene voorwaarden een verplichting voor huurders staat opgenomen betreffende informatie waarvoor geldt dat ZVH al op een andere manier over die informatie kan beschikken én die de privacy van haar (aspirant) huurders betreft.

BBZ adviseert nogmaals nadrukkelijk om deze bepaling niet in de algemene voorwaarden op te nemen.

Ook verwijst BBZ naar de andere al eerder gegeven reden waarom het niet thuishoort in de algemene voorwaarden. Deze gelden nog niet tussen partijen als de huurovereenkomst nog niet ondertekend is. De schijn die bij aspirant huurders zou kunnen ontstaan is dat de algemene voorwaarden al van toepassing zijn voordat de huurovereenkomst ondertekend is. Dat is een schijn die niet gewenst is, want juridisch onjuist. BBZ verbaast zich erover dat ZVH deze schijn kennelijk wil laten bestaan. BBZ vindt het belangrijk dat ZVH als corporatie en sociale verhuurder haar huurders goed en juridisch juist inlicht. Juist ook omdat het regelmatig kwetsbare huurders betreft.

p.s. een geregistreerd partnerschap of huwelijk levert alleen voor de partner of echtgenoot/echtgenote wettelijk gezien het medehuuderschap op, als de partner ook zijn/haar hoofdverblijf heeft in de woning.

ZVH heeft aangegeven dat er een op dwingende wetgeving gerechtvaardigd belang is om deze mededelingsplicht in haar algemene voorwaarden op te nemen. Deze mening deelt BBZ niet.

Nergens in de regels van passend toewijzen is een verplichting opgenomen over het vermelden van een geregistreerd partnerschap of een huwelijk. Ja, voor passend toewijzen is belangrijk te weten of er sprake is van een éénpersoons- of meerpersoonshuishouden in verband met de inkomensgrenzen. Daarbij is het echter niet van belang of personen in een meerpersoonshuishouden gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan.

Artikel 3.3.

Niet alle gebreken waar een huurder na aanvang huur mee te maken krijgt, betreffen werkzaamheden die door een aannemer bij mutatie gedaan zijn. Bovendien is de garantietermijn tussen een aannemer die voor ZVH werkzaamheden verricht en ZVH iets tussen die aannemer en ZVH. BBZ vindt het ongepast dit door te laten werken in de relatie tussen ZVH en de huurder. Pas als je woont in een woning loop je tegen gebreken aan. BBZ handhaaft haar eerder gegeven advies.

Artikel 6.17

ZVH geeft aan dit artikel gedeeltelijk over te nemen. BBZ kan zich vinden in de door ZVH gemaakte aanvulling. BBZ gaat ervan uit dat de door BBZ voorgestelde termijn van 5 werkdagen ook door ZVH is overgenomen.

Artikel 9.2.

In tekst en commentaar op artikel 215 boek 7 BW door J.A. Tuinman, bijgewerkt tot en met 1 juli 2024 staat het volgende (zie gearceerde. Het blijkt uit de kamerstukken):

3. Toestemming verhuurder bij huur woonruimte (lid 2)

De woonruimtehuurder zal zich eerst tot de verhuurder (moeten) wenden om toestemming te verkrijgen voor door hem gewenste veranderingen. Uit de tekst van lid 2 valt af te leiden dat de verhuurder niet alleen binnen acht weken moet reageren op het verzoek van de huurder, maar binnen die termijn ook moet melden of hij toestemming verleent (of niet). Verder schrijft lid 2 voor dat de verhuurder van woonruimte in ieder geval de toestemming moet verlenen als de verandering de verhuurbaarheid van de woning niet schaadt dan wel niet leidt tot waardedaling van het gehuurde. 'Dan wel' moet kennelijk gelezen worden als 'en' (zie Kamerstukken II 2000/01, 26089, nr. 19, p. 25 en Kamerstukken I 2001/02, 26089, nr. 162, p. 43-44). Volgens de minister mag de verhuurder bij deze veranderingen (die van lid 2) aan zijn toestemming 'uiteraard' niet de voorwaarde verbinden dat de huurder ze bij het einde van de huur weer ongedaan maakt (Kamerstukken II 2000/01, 26089, nr. 19, p. 25). Zie ook art. 7:224, aant. 3 onder c.

Artikel 15

BBZ is akkoord met de verwijdering van dit voorgestelde artikel in de concept algemene voorwaarden.

Artikel 16.2

BBZ handhaaft haar advies ten aanzien van dit artikel en verzoekt ZVH het desnoods als ongevraagd advies te zien.

Met vriendelijke groet,



Esengül Toprak – Deniz,
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)