



Woonbron
t.a.v. mevrouw K. van Dreven
Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

Datum: 23 november 2020
Referentienr: RBRW-20201101
Betreft: Advies gewijzigde huurvoorwaarden 2020 Woonbron

Geachte mevrouw Van Dreven,

Op 13 oktober jl. heeft de Regionale Bewoners Raad Woonbron (RBRW) de gewijzigde algemene huurvoorwaarden 2020 van Woonbron ontvangen namens Gladys Mitchell. In haar begeleidende mail vraagt zij ons om uiterlijk 24 november *in te stemmen* met het voorstel, waarna zij spreekt van onze *onderhandelingsbevoegdheid* volgens de actuele kruisjeslijst (die naar onze informatie uit 2009 dateert).

Het is ons volstrekt onduidelijk wat Woonbron nu precies van ons vraagt. Wij gaan er namelijk van uit dat wij *adviesrecht* hebben op dit onderwerp, en zullen uw verzoek dan ook als zodanig behandelen. Wij geven u met deze brief **advies** over de gewijzigde huurvoorwaarden 2020 van Woonbron. Overigens staan wij wel open voor onderhandeling.

Op basis van de ons toegestuurde stukken brengen wij een **negatief advies** uit. Hieronder lichten wij ons besluit toe.

Algemeen

Naar onze mening wordt de huurder in deze voorwaarden (net als in de vorige versie) te veel neergezet als mogelijk 'fraudeur': de bewijslast ligt op veel punten bij de huurder. Woonbron kan bij 'een vermoeden' reeds maatregelen treffen, waarna de huurder maar moet bewijzen dat het niet zo is. Dat vinden wij onacceptabel.

In de rechtspraak kan men ook niemand bij voorbaat veroordelen op basis van een vermoeden. Waarom zou een woningcorporatie dat dan wel mogen?

Wat de huurder van Woonbron kan verwachten, wordt in slechts 2 artikelen verwoord (artikel 6 lid 1 en lid 2). De rest van dit document bestaat uit de plichten van de huurder.

Wij stellen u voor om – naast de algemene huurvoorwaarden – ook *algemene verhuurvoorwaarden* op te stellen, waarin (ook op taalniveau B1) duidelijk wordt aangegeven wat de huurder kan en mag verwachten van Woonbron: wat zijn de verplichtingen van Woonbron als verhuurder?

Wij zijn het oneens met de verhogingen van de boetes, zoals o.a. vermeld in artikel 9 (bij misdrijven). Wij vinden dat Woonbron zich verre moet houden van boetes die niets te maken hebben met het bewonen van de woning. Als iemand een misdrijf pleegt, is de politie de

aangewezen instantie om hier iets van te vinden, niet de woningcorporatie. Wij zijn het uiteraard wel eens met het opzeggen van het huurcontract in dit soort situaties.

Inhoudelijk

Artikel 4.6

Dit artikel is in onze optiek strijdig met de Overlegwet: wanneer 70 % niet gehaald wordt, dient Woonbron in gesprek te gaan, om de bezwaren weg te nemen en het voorstel dusdanig aan te passen dat de 70 % wel gehaald wordt.

Zoals het nu is verwoord kan Woonbron altijd een geldige reden aanvoeren (waarbij de vraag is wie bepaalt wat wel of niet 'geldig' is) om besluiten door te voeren en daarmee de 70 % instemming te omzeilen.

Artikel 8.2

Wij vinden dit punt onacceptabel. Woonbron moet meer dan een vermoeden hebben op basis waarvan maatregelen worden getroffen. De bewijslast ligt nu bij de huurder (om te bewijzen dat het vermoeden van Woonbron onjuist is).

Artikel 8.4

Wij stellen voor de regel over toeristische doeleinden en seksinrichting weg te laten. Hiermee wordt namelijk gesuggereerd dat andere doeleinden wel zijn toegestaan.

Artikel 8.12

Daar dit al bij wet verboden is, stellen wij voor dit uit de huurvoorwaarden te schrappen.

Artikel 8.13 / 8.14 / 8.15

Wij vinden deze artikelen zeer discutabel.

Artikel 9.5

Wij verzoeken u het volgende toe te voegen: 'U kunt ook van onze medewerkers en door ons ingehuurd aannemers verwachten dat zij u met respect behandelen.'

Artikel 13.3

Wij verzoeken u het volgende toe te voegen: 'Woonbron zal bij renovatieprojecten altijd bevorderen dat er een bewonerscommissie wordt opgericht, die als gesprekspartner namens de huurders in uw complex fungeert.'

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

i.o.



Bestuur Regionale Bewoners Raad Woonbron