

Geacht bestuur van de RBRW,

Hartelijk dank voor uw constructieve bijdrage aan de aanpassingen van de algemene huurvoorwaarden. Wij hebben uw advies en dat van de CPRW ter harte genomen en verwerkt. Uw advies en dat van de CPRW heeft geleid tot aanpassingen van de algemene huurvoorwaarden. Zie bijlage. Graag licht ik hieronder puntsgewijs de aanpassingen naar aanleiding van uw advies 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.

*Om het woongenot van onze huurders te garanderen moeten we de mogelijkheid hebben op te treden tegen overlastgevende, vervuilende en gevaarlijke situaties. Deze situatie staan opgenomen in deze voorwaarden. De rechter heeft echter altijd het laatste woord. Alleen de kantonrechter kan een huurovereenkomst ontbinden, een machtiging geven voor tuinonderhoud of een boete opleggen. De tekst van 8.2 is n.a.v. deze opmerking aangepast in die zin dat Woonbron alleen met een 'gegrond vermoeden' onderzoek mag doen naar woonfraude. De bewijslast ligt hiermee bij Woonbron.*

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

*Woonbron kan bij een ernstige tekortkoming niet zelf de huurovereenkomst ontbinden of een boete innen, dat kan alleen met een vonnis van de kantonrechter. De kantonrechter toetst in dat geval het dossier van Woonbron en het verweer van de huurder. Op die wijze is de rechtsbescherming gewaarborgd.*

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.

*Naast de verplichting uw woongenot te garanderen en gebreken te herstellen heeft Woonbron meer verplichtingen. Zo heeft Woonbron ook de verplichting het gehuurde te onderhouden en uw privacy te waarborgen. Die verplichtingen staan elders in de algemene huurvoorwaarden b.v. onder art. 13 dringende werkzaamheden en art. 17 lid 6 met betrekking tot het garanderen voor de privacy van huurders. De verplichtingen van de verhuurder zijn overigens in wetten en besluiten vastgelegd. De huurbescherming is hierdoor verankerd in de wet en besluiten. De belangrijke onderwerpen zoals de huurprijswetgeving en de gebrekenregeling zijn van (semi-)dwingend recht. Hiervan kan niet (ten nadele van de huurder) worden afgeweken in de algemene huurvoorwaarden.*

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?

*Op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder zijn de rechten en plichten van huurders en verhuurders gewaarborgd. Op grond van deze wet krijgen de huurdersorganisaties de gelegenheid advies uit te brengen op deze algemene huurvoorwaarden. Een afzonderlijke set algemene huurvoorwaarden zou voorbij gaan aan deze waarborgen en verwarring kunnen wekken.*

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.

*Van de contractuele boetes gaat een afschrikkende, preventieve werking uit. Hiermee wordt beoogd dat het overtreden van de voorwaarden wordt voorkomen. Dit is in het belang van de omwonende huurders die recht hebben op een schone woonomgeving, rustig woongenot en in het belang van het behoud van de woningen. Bij ernstige overtredingen zoals drugshandel, hennepkwekerijen en illegale onderhuur maakt Woonbron veel kosten en is doorgaans sprake van grote schade door bijvoorbeeld huurderving. Met de mogelijkheid een boete op te leggen, overigens alleen met tussenkomst van een rechter, kan die schade enigszins worden gecompenseerd.*

## 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.

*Eens met deze opmerking. Artikel is verwijderd.*

### 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).

*De bewijslast die in de vorige versie bij de huurder lag, is in art. 8.2 is teruggelegd naar Woonbron. Woonbron zal haar vermoeden van woonfraude moeten kunnen bewijzen. Huurders hebben een verzwaarde stel- en motiveringsplicht. Dit betekent dat huurders hun weerlegging van het onderbouwde vermoeden gemotiveerd moeten onderbouwen. Woonbron moet het vermoeden van woonfraude onderzoeken en onderbouwen met bijvoorbeeld informatie uit de BRP. Huurders moeten dit onderbouwde vermoeden met een beroep op art. 8.2 weerleggen met informatie waar alleen zij zelf over beschikken. Daarmee kunnen zij Woonbrons ongelijk aantonen. De tekst is aangepast met "gegrond" vermoeden en "En kunnen wij die gegronde vermoedens bewijzen?"*

### 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.

*Woonbron volgt dit advies niet. Art. 8. gaat over het verbod de woning anders te gebruiken dan voor woondoeleinden, tenzij Woonbron toestemming heeft gegeven. N.a.v. uw opmerkingen wordt deze tekst wel verduidelijkt. Het opnemen van toeristische doeleinden en seksinrichtingen is noodzakelijk om hierover succesvol rechtszaken te kunnen voeren.*

### Artikel 8.12

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

*Artikel wordt aangepast met wat wel toegestaan is, namelijk het filmen van uw eigen tuin of voordeur.*

**Artikel 8.13 / 8.14 / 8.15**

**Wij vinden deze artikelen zeer discutabel.**

*Deze artikelen zijn opgenomen voor de veiligheid van onze huurder naar aanleiding van de voorbereidingen van de renovatiewerkzaamheden en kunnen op dat moment hun dienst bewijzen.*

**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.'**

*Eens met deze opmerking. De tekst is in aangepaste B1 vorm aangepast.*

**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.'**

*Opmerking is in aangepaste zin overgenomen in art. 13.3.*

Met vriendelijke groet,

Eveline Piepers-Westermeijer

Advocaat in dienst van Woonbron

Weena 723, 3013 AM Rotterdam

Postbus 2503, 3000 CM Rotterdam

Telefoon 088 966 00 56

Mobiel 06 133 88 543

EPiepers@Woonbron.nl