



AlWel
t.a.v mw. Tonny van de Ven
Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

Breda/Roosendaal/Etten-Leur: 31 mei 2018

Betreft: Reactie CHAB, HAR en HBV op concept huurovereenkomst en huurvoorwaarden Alwel

Geachte mevrouw Van de Ven,

Als gevolg van het ontstaan van de fusieorganisatie Alwel zijn een aangepaste versie van de algemene huurvoorwaarden en een concepthuurovereenkomst opgesteld. U heeft de CHAB en de HAR gevraagd hierover advies uit te brengen. De HBV Etten-Leur heeft instemmingsrecht. De huurdersorganisaties geven in dit schrijven gezamenlijk hun reactie.

De volgende documenten hebben wij ontvangen:

- 1) Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Alwel (rode tekst betreft de geliberaliseerde woonruimte)
- 2) Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Alwel

1. Advies CHAB en HAR, instemming HBV Etten-Leur huurovereenkomst

De huurdersorganisaties kunnen zich in grote lijnen vinden in de overeenkomst, wel adviseren zij op een aantal punten nog een wijziging, aanvulling of toelichting. Deze punten staan hieronder beschreven. Na aanpassing van deze punten zal de HBV Etten-Leur instemmen met de huurovereenkomst.

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

Pagina	Art.	Opmerkingen Huurdersorganisaties
P.1 Advies	-	Het 'Tarievenblad Warmtelevering Alwel' moet bij de huurovereenkomst worden gevoegd.
P.2 Advies	4.2	Wij willen dat voor de geliberaliseerde woningen eenzelfde huurverhogingspercentage geldt als voor de huurwoningen in de sociale sector. (Waarbij dat voor Etten-Leur de komende 5 jaar maximaal inflatie is). Dat betekent dat voor de geliberaliseerde woningen eenzelfde tekst moet worden opgenomen als voor de huurwoningen in de sociale sector, waarin verwezen wordt naar de wettelijk toegestane maximale huurverhogingspercentages zoals die jaarlijks door het Ministerie van BZK worden bepaald voor huurwoningen in de sociale sector.



Pagina	Art.	Opmerkingen Huurdersorganisaties
P2. Vraag	4.3	Als vaste post in de servicekosten staat hier 'Lift alarmeringskosten' opgenomen. Het is voor ons niet bekend dat dit deel uitmaakt van de servicekosten. Graag horen we van Alwel wat hiermee bedoeld wordt en om welke kosten het gaat.
P2. Vraag/ advies	4.5	Bij dit artikel staat dat er "daarnaast een voorschotbedrag van <bedrag> in rekening wordt gebracht voor de kosten van verwarming en/of warm water", terwijl 'verwarmingskosten' al bij artikel 4.3 zijn opgenomen in de servicekosten. Dat lijkt ons dubbel.
P4. Tekstueel	8	Hier komt herhaaldelijk het woord 'koude' voor. Wij vinden dit wat vreemd, lijkt of er een woord achter moet. Ook staat het woord 'koude' de ene keer met een hoofdletter en de meeste keren met een kleine letter geschreven, ook in 8.1/8.2/8.3
P4. Tekstueel	8.2	In dit artikel staat het woord Verhuurder de ene keer met een hoofdletter en de andere keer met een kleine letter geschreven
P4. Tekstueel	8.3	Hier staat bij de bullets alleen iets genoemd over warmte en warm water (en dus niet over koud water).
P4. Advies	8.3	In dit artikel is opgenomen: "De bijbehorende tarieven zijn opgenomen in het 'Tarievenblad Warmtelevering Alwel'". Dit tarievenblad moet bij de huurovereenkomst worden gevoegd.
P4. Advies/ tekstueel	8.3	In dit artikel is opgenomen: "De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst". Het is voor ons en voor huurders niet duidelijk welke bijlagen bedoeld worden.

2. Advies CHAB en HAR, instemming HBV Etten-Leur algemene huurvoorwaarden

De huurdersorganisaties kunnen zich in grote lijnen vinden in de huurvoorwaarden, wel adviseren zij op een aantal punten een wijziging, aanvulling of toelichting. Deze punten staan hieronder beschreven. Na aanpassing van deze adviespunten zal de HBV Etten-Leur instemmen met de huurvoorwaarden.

Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Alwel

Pagina	Art.	Opmerkingen Huurdersorganisaties
P.1 Advies	1	In dit artikel is de passage opgenomen "Voor zover het gaat om redelijke wijzigingen". Wie bepaalt hierbij wat redelijk is? Dit laat ruimte voor discussie. Advies: voorgenomen wijzigingen worden afgestemd met de huurdersorganisaties.
P.2	2.5	Dit artikel is voor ons en voor huurders erg onduidelijk. Wat wordt



Vraag/ Advies		bedoeld met 'enige prestatie jegens huurder? Advies: Verduidelijk dit en geef een voorbeeld.
P.2 Vraag	4.1, 2 ^e dl	In dit artikel is de passage opgenomen "....tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening". Vraag: Om welke fondsen gaat het? Is er bij Alwel sprake van dergelijke fondsen?
P6. Advies	6.14	In dit artikel is opgenomen: "Bij het betreden van de woning dienen deze personen zicht te legitimeren". Wij zouden het woord 'bij' in deze zin willen vervangen door 'voor'.
P. 7 Advies	7.2	In dit artikel is opgenomen "Alle door huurder te verrichten werkzaamheden...". Graag willen we hier de woorden 'in de woning' toevoegen.
P8. Advies	9.1	In dit artikel is opgenomen: "Verhuurder wijst huurder op het ZAV-beleid". Wat wordt hier precies mee bedoeld? Dit is voor huurders niet duidelijk, en huurders weten niet altijd wat 'het ZAV-beleid' inhoudt. Advies: licht toe in bijlage of voetnoot
P. 10 Advies	10.5	We wijzen op privacy van huurders als het gaat om het doorgeven van contactgegevens van de huurder aan een potentiële nieuwe huurder voor bezichtiging van de woning
P. 10 Advies	11.2	In de modelovereenkomst van Aedes is in dit artikel opgenomen dat de corporatie bij de inspectie een opnamerapport maakt, 'waarin wordt vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel, en dat beide partijen een exemplaar ontvangen van het opnamerapport'. Graag willen wij deze passage ook opnemen in de huurvoorwaarden van Alwel.
P. 10 Opmerking	11.3 d	Wij zijn blij met dit artikel; dit is gunstig voor huurders.
P. 13 Advies	16.3	In dit artikel is opgenomen: "Huurder dient dit voor aanvang van het huurcontract na te gaan". Dit roept bij ons vragen op. Advies: AlWel dient de huurder hier bij aangaan contract actief op te wijzen.
P. 14 Advies	16.5	Dit artikel betreft een 'extra' artikel ten opzichte van de modelovereenkomst van Aedes, en roept bij ons vragen op. Om welke gegevens gaat het? Waar geeft de huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst precies toestemming voor? Wij zouden graag zien dat dit gehele artikel verwijderd wordt, of dat in de huurvoorwaarden exact wordt opgenomen om welke persoonsgegevens van welke 'derde partijen' het gaat en om welke reden deze door Alwel worden opgevraagd (/opgevraagd kunnen worden).



Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur



Wij zijn graag bereid dit advies toe te lichten en wensen u veel succes met de verdere uitwerking.

Met vriendelijke groet,

HAR

CHAB

HBV Etten-Leur

Cees Uytdewilligen
Voorzitter

Willem Scholten
Voorzitter

Jan Kraan
Voorzitter