

Huurovereenkomst

Blz.	Art.	Opmerking/advies/vraag	Reactie Alwel
1	nvt	Toevoegen tarievenblad aan huurovereenkomst	Akkoord. Die voegen we toe bij verhuringen waar dit van toepassing is
2	4.2	Eenzelfde percentage huurverhoging voor geliberaliseerde als sociale huurwoningen	<p>U vraagt eenzelfde huurverhogingspercentage voor de geliberaliseerde woningen te laten gelden als voor de huurwoningen in de sociale sector, met een verwijzing naar de wettelijk toegestane maximale huurverhogingspercentages zoals die jaarlijks door de Minister worden bepaald voor huurwoningen in de sociale sector.</p> <p>We maken in ons huurbeleid inderdaad een onderscheid tussen sociale huurwoningen (tot een huurprijs van €711) en geliberaliseerde huurwoningen (met een huurprijs boven de € 711). Daar waar het huurbeleid voor sociale huurwoningen gereguleerd wordt door de overheid is dat in de geliberaliseerde sector niet zo. Vandaar dat we ook hiervoor twee typen overeenkomsten toepassen.</p> <p>De kern van uw advies gaat niet over de vorm of inhoud van het voorliggende concept-huurovereenkomst, maar betreft veel meer een advies ten aanzien van het <u>huurprijsbeleid</u>. Namelijk: hoe ga je om met de huurprijzen van sociale én geliberaliseerde huurwoningen?</p> <p>Een dergelijk vraagstuk hoort naar ons idee niet thuis in de adviesaanvraag voor een huurovereenkomst, maar in een adviesaanvraag voor het huurbeleid.</p> <p>Immers, de huurovereenkomst bepaalt niet de huurprijs of de huurverhoging. Het is het beleid van de corporatie dat dit beleid bepaalt. De huurovereenkomst is uitsluitend een middel om dat huurprijsbeleid en de -voorwaarden vorm te geven. Wij zijn dan ook van mening dat uw advies thuis hoort bij de afwegingen die gemaakt worden met betrekking tot het huurprijsbeleid.</p>
2	4.3	Lift alarmeringskosten	Om dit te verduidelijken wordt er een overzicht met de betreffende servicekosten toegevoegd als bijlage aan de huurovereenkomst, bij verhuringen waarop dit van toepassing is
2	4.5	Voorschotbedrag voor verwarming/warm water dubbel	Ook dit nemen we ter verduidelijking op in een overzicht van de betreffende servicekosten, als bijlage aan de huurovereenkomst, bij verhuringen waarop dit van toepassing is.
4	8	Er ontbreekt iets achter koude. Soms met hoofdletter	“Koude” wordt als zelfstandig naamwoord gebruikt, net zoals “warmte”. Dit is gebruikelijk. Gebruik van hoofdletter en kleine letter wordt aangepast.

4	8.2	Hoofdlettergebruik verhuurder	Akkoord. Dit wordt aangepast.
4	8.3	Geen bullets voor koude	Akkoord. Dit wordt aangepast.
4	8.3	Tarievenblad toevoegen	Akkoord. Dit wordt aangepast.
4	8.3	Bijlagen benoemen	Akkoord. Dit wordt benoemd.

Algemene Huurvoorwaarden

Blz.	Art.	Opmerking/advies/vraag	Reactie Alwel
1	1	Wie bepaalt de redelijkheid van wijzigingen?	Akkoord om toe te voegen: voorgenomen wijzigingen worden afgestemd met de huurdersorganisaties
2	2.5	Onduidelijk artikel	We hebben dit juridisch getoetst. Dit artikel kunnen we niet verwijderen en is ook regelmatig van toepassing. Andere woningcorporaties hebben dit artikel op exact dezelfde wijze verwoord. Uitleg: Verhuurder hoeft bij meerdere contractanten haar verplichtingen slechts 1 maal na te komen. Bijv. als er een vergoeding wordt uitbetaald aan de ene contractant is de verhuurder niet verplicht de andere huurder dezelfde vergoeding nog een keer uit te keren. Door dit artikel worden meerdere huurders als 1 partij gezien waaraan verhuurder haar verplichting 1 maal hoeft te voldoen
2	4.1	Welke fondsen kent Alwel?	Alwel kent een rioolontstopingsfonds en fonds voor het schoonmaken van dakgoten
6	6.14	'bij' vervangen door 'voor'	Akkoord. Dit wordt aangepast
7	7.2	'in de woning' toevoegen	Akkoord. Dit wordt aangepast
8	9.1/9.2	ZAV-beleid is onduidelijk	Eens. De zin "verhuurder wijst huurder op het ZAV-beleid" wordt hier verwijderd. Het beleid voor door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen wordt uitgelegd in geheel artikel 9.

10	10.5	Bescherming privacy vertrekkende huurder	Bij huuropzegging wordt aangegeven dat de gegevens worden doorgegeven aan de woningzoekende die in aanmerking komt voor de woning. Indien de huurder bezwaar heeft kan dit worden aangegeven en worden de gegevens uiteraard niet verstrekt.
10	11.2	Opnamerapport voor vertrekkende huurder	Na het opzeggen van de huur is er altijd persoonlijk contact met de vertrekkende huurder en neemt de opzichter de woning op. Als de woning niet in orde is, wordt dit vermeld op een opnamerapport. Als de woning wel in orde is wordt dit door de opzichter aangegeven en worden de sleutels bij de woning door de opzichter ingenomen. Door deze werkwijze wordt alleen een opnamerapport opgesteld als dit van toepassing is.
10	11.3	Huurdersorganisaties blij met dit artikel	Dat is mooi!
13	16.3	Verhuurder moet huurder wijzen op aangaan contract met energieleverancier	Akkoord. Dit wordt aangepast
14	16.5	Gegevens opvragen door verhuurder	Ook dit hebben we juridisch laten toetsen. Uitkomst is dat dit artikel kan worden verwijderd. De privacyverklaring op de website Alwel volstaat conform wetgeving AVG (algemene verordening gegevensbescherming).