

Aan de Directieraad van  
Woningstichting Eigen Haard  
t.a.v. mevr. E. Heidrich  
Postbus 67065  
1060 JB Amsterdam

**Betreft:**

Advies wijzigingen bijlagen  
bij huurcontracten.

Amsterdam, 13 maart 2013

Geachte mevrouw Heidrich,

Op 2 januari heeft Eigen Haard aan Alert een beleidsvoorstel gezonden om de Algemene Voorwaarden bij het huurcontract van Eigen Haard met enkele artikelen aan te vullen. Wij zullen artikelsgewijs op de voorgestelde wijzigingen ingaan.

Daarbij staan de volgende vragen centraal:

- \* Is het een verbetering of verslechtering t.o.v. de huurder?
- \* Wordt de leefbaarheid met de maatregel gediend?
- \* Zijn er alternatieven denkbaar?

## **Algemene voorwaarden sociale woonruimte**

### **Artikel 1.3**

De wijziging spreekt voor zich.

### **Artikel 2.5 Waarborgsom**

Eigen Haard stelt voor om de waarborgsom op € 250,- te stellen. Er zijn corporaties die geen waarborgsom vragen, er zijn er ook die een hogere vragen (b.v. 1 maand huur).

Een waarborgsom heeft als nadeel dat de kosten bij begin van de huurovereenkomst voor een huurder hoog kunnen zijn. Eigen Haard stelt dat uit de waarborgsom 50 procent van de mutatieschade voldaan kan worden.

Wat zijn de ervaringen van corporaties die geen waarborgsom hebben? Kunnen zij de mutatieschade *niet* innen?

### **Advies:**

Het bedrag van € 250,- is een compromis.

U vraagt Alert hiermee akkoord te gaan. Echter, € 250,- is nog altijd een groot bedrag, zeker voor een gezin dat een nieuwe woning betreft hetgeen toch altijd hoge kosten met zich meebrengt.

Wanneer nu bij de ondertekening van het huurcontract blijkt dat niet alleen de eerste maand huur moet worden voldaan maar daar bovenop ook nog een bedrag van € 250,- waar men geen rekening mee had gehouden, kan dat grote problemen opleveren voor de aspirant huurder. Wij adviseren om de waarborgsom in gedeelten te laten betalen. Bij de ondertekening van het huurcontract kan daarover met de huurder een regeling worden getroffen.

### **Artikel 3.2**

De bepaling dient om te voorkomen dat een huurder van een onzelfstandige woonruimte gemeenschappelijke voorzieningen of ruimten bij zijn woning kan trekken en zodoende het gebruik daarvan door andere bewoners uitsluit.

De bepaling is echter moeilijk leesbaar.

#### **Advies:**

De tekst van het artikel aanpassen zodat het doel van het artikel voor de huurder inzichtelijker wordt.

### **Artikel 7.2 Fondsvorming**

Dit is een verwerking van reeds gemaakte afspraken.

### **Artikel 15.3 Liftinstallaties**

Deze bepaling is een voorschrift om regels in verband met het gebruik van de lift beter af te kunnen dwingen. Beschadigde liften kunnen de leefbaarheid van een complex behoorlijk verlagen.

#### **Advies:**

Alert gaat akkoord met deze wijziging.



## **Algemene Voorwaarden vrije sector woonruimte**

De opmerkingen met betrekking tot de artikelen:

### **1.3 - 3.2 - 7.2 en 15.3**

zijn hetzelfde als die bij sociale woonruimte.

### **6.2 Wijziging huurprijs**

De bepaling tast de contractuele zekerheid -om in ieder geval voor een periode van 5 jaar inzicht te geven in de huurverhoging- (inflatie) fors aan. Eigen haard heeft met deze bepaling de bevoegdheid om willekeurig een percentage extra te vragen.

Dit wijkt af van de voor dit soort overeenkomsten gebruikelijke clausule van 5 jaar prijsindex en na 5 jaar mogelijkheid tot aanpassing.

**Advies:**

Deze bepaling tast de rechtszekerheid van huurders van Eigen Haard verregaand aan. Wij adviseren dan ook dringend om deze bepaling te schrappen. Resteert altijd nog de mogelijkheid tot verhoging met de afgesproken indexering en aanpassing na 5 jaar.

**6.3. Wijziging huurprijs na 5 jaar**

Eigen Haard krijgt in deze bepaling de mogelijkheid om na 5 jaar de huurprijs aan te passen aan vergelijkbare gangbare objecten. Dit is een extra aanpassing bovenop de gekozen index. Deze bepaling is in de commerciële sector voor geliberaliseerde overeenkomsten gebruikelijk. De vraag is in hoeverre dit bij een verhuurder past die vooral vrije sector woningen voor het middensegment wil aanbieden.

Veel huurders in deze sector betalen een groot deel van hun inkomen aan huur en deze maatregel kan in de toekomst tot betalingsproblemen leiden. De vraag is dan ook in hoeverre deze bepaling voor een verhuurder, die vooral aan inkomens uit de middengroepen vrije sectorwoningen wil aanbieden, redelijk is.

**Advies:**

Deze bepaling schrappen of beperken tot huren boven € 1.000-.

**Artikel 20.2 opzegging**

*Vraag:* In welke gevallen wordt een minimale contractduur besproken en hoe gaat men om met een opzegging binnen deze termijn bij verlies van inkomen.

**23.1 waarborgsom 1 maand**

De opmerkingen gemaakt bij de algemene voorwaarden sociale ruimte (**Art. 2.5, Waarborgsom**) zijn hier eveneens van toepassing.

Wij verzoeken u om uw het beleidsvoorstel betreffende de bijlage bij huurcontracten te willen heroverwegen met inachtneming van onze adviezen en opmerkingen.

Met vriendelijke groet,  
Stichting Huurdersfederatie Alert



J.H. ten Have, vz.