

Ons kenmerk: 14.62333/ds/ET
Uw kenmerk:
Behandeld door: N. Pouw
Bijlage(n): -



Aan de besturen van BRES, WijWonen,
Duwoners en de VBU

BEZOEKADRES

Kanaalweg 4
2628 EB Delft

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

Datum: 10 juli 2014
Onderwerp: Reactie adviezen Huurvoorwaarden

T 088 - BelDuwo
088 - 2353896
I DUWO.nl

Geacht bestuur,

U heeft eerder advies uitgebracht naar aanleiding van onze adviesaanvraag aangaande de voorgestelde wijziging van de DUWO Huurvoorwaarden. Bijgaand ontvangt u mijn reactie op de onderdelen waarop u negatief heeft geadviseerd, waarbij ik gelijktijdig reageer op het advies van de samenwerkende huurdersorganisaties WijWonen, BRES en VBU en dat van Duwoners.

De door DUWO voorgestelde wijzigingen zijn in onderstaande artikelen onderstreept. In het algemeen maken de huurderorganisaties dezelfde opmerkingen. Als het relevant is, wordt een afwijkend advies van een of meer van de huurdersorganisaties vermeld.

Artikel 9.9

"Huurder onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere huurders in een complex en/of aan derden in de nabije omgeving van het gehuurde. Het is huurder verboden om feesten in de semi openbare verkeersruimten, gangen, trappenhuizen e.d. te houden, organiseren of bij te wonen. Huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden. De gedragingen van deze personen gelden als gedragingen van huurder zelf."

Advies:

- Verbod op feesten strookt niet met de procedure feesten die DUWO kent;
- Term "semi-openbare verkeersruimten" is onduidelijk, een feest kan nooit op één kamer plaatsvinden;
- Verantwoordelijkheid houdt ook in aansprakelijkheid.

Aanpassing door DUWO:

- Wijziging aanpassen: "Het is de huurder verboden om feesten te houden, organiseren of bij te wonen buiten de kamer en gemeenschappelijke ruimten zoals omschreven in de het huurcontract, artikel 1.2."
- Toevoeging 'en aansprakelijk' blijven hanteren want het maakt duidelijk wat verantwoordelijkheid onder meer inhoudt, dit is ook juridisch gangbaar

Artikel 9.17

"De huurder van een onzelfstandige woning bewoont zijn woonruimte persoonlijk en alleen, inwonende kinderen zijn niet toegestaan. Het houden van huisdieren in een onzelfstandige woning is niet toegestaan."

Advies:

- Toevoegen 'onder meer' voor 'inwonende kinderen'



- Splitsen in twee artikelen.
- Verbod op het houden van huisdieren in een onzelfstandige eenheid is niet wenselijk en niet uitvoerbaar. Sowieso is het houden van een huisdier in een kooi geen probleem. Als er overlast is van huisdieren (ondervonden door huurders) dan kan DUWO overweg met de huidige huurvoorwaarden waarin staat dat er geen overlast mag zijn. Advies is om meer informatie te geven op de website over "wat te doen als huisdieren overlast geven".
- Beschrijf wat onder overlast wordt verstaan: onder meer gezondheidsproblemen voor andere huurders etc.

Aanpassing door DUWO:

9.17.1 De huurder van een onzelfstandige woning bewoont zijn woonruimte persoonlijk en alleen, onder meer inwonende kinderen zijn niet toegestaan.

9.17.2 In het geval het houden van huisdieren leidt tot overlast, behoudt DUWO zich het recht voor om het houden van het huisdier te verbieden. DUWO beoordeelt of er sprake is van overlast.

Aanvullend wordt op de DUWO-website meer uitleg over overlast en de procedure gegeven.

Artikel 21.1

"Interne verhuizing binnen complex, afdeling of woongroep, van en naar een onzelfstandige woning van vergelijkbare kwaliteit, is toegestaan na toestemming van verhuurder. Huurder is verplicht de interne verhuizing via het huurdersportaal door te geven. Verhuurder weigert zijn toestemming alleen als hij daar een zwaarwegend belang bij heeft. Verhuurder motiveert zijn weigering."

Advies:

- VBU/Wijwonen/BRES: Vermelden van termijn waarbinnen interne verhuizing moet zijn doorgegeven.

Aanpassing door DUWO:

- Geen, termijn staat vermeld op de website en in de mail die de groep ontvangt

Artikel 13.3

"Huurder laat personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie van hun kant in het gehuurde toe. In het geval er geen huurder aanwezig is, kan de beheerder/huismeester van de verhuurder zichzelf met een eigen looper toegang verschaffen tot de gemeenschappelijke ruimten van het gehuurde."

Advies:

- VBU/Wijwonen/BRES: stellen nadere voorwaarden als DUWO-medewerker zelfstandig de gemeenschappelijke ruimte betreedt:
 - DUWO kent een lijst met medewerkers die gerechtigd zijn om een gemeenschappelijk ruimte zelfstandig te betreden;
 - Bezoeken van te voren aankondigen (tenzij het om een calamiteit en controle brandveiligheid gaat);
 - Omschrijven wat een controlebezoek is;
 - Na betreding van gemeenschappelijke ruimte moet DUWO-medewerker een melding achterlaten dat hij/zij in de gemeenschappelijk ruimte is geweest.
- Duwoners: Recht op privacy wordt met deze regel verstoord, DUWO-medewerker moet altijd aanbellen en wachten tot de deur wordt open gedaan. Alleen bij calamiteiten kan een DUWO-medewerker zelfstandig zich de toegang verschaffen tot de gemeenschappelijke ruimte.

Aanpassing door DUWO:

- Het advies van VBU/Wijwonen/BRES wordt overgenomen en uitgewerkt.
- Het advies van Duwoners wordt niet overgenomen.



Artikel 20.5

“Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder conform de op de website van verhuurder weergegeven privacyverklaring.”

Advies:

- Duwoners: positief advies, onder voorwaarde dat elke wijziging in het privacybeleid eerst voorgelegd wordt aan de huurderorganisatie en gecommuniceerd wordt met de individuele huurder
- VBU/Wijwonen/BRES: toevoegen artikel dat indien een gebeurtenis plaatsvindt waarin DUWO zich niet houdt aan dit artikel, dit door DUWO terstond aan huurder wordt gemeld

Aanpassing door DUWO:

- Advies Duwoners: wijziging in privacybeleid voorleggen aan huurdersorganisaties, maar huurders worden niet op de hoogte gebracht. In privacyreglement is daarin reeds voorzien (huurder wordt gevraagd om zelf het privacyreglement regelmatig te checken).
- Advies VBU/Wijwonen/BRES: is al geregeld in privacyreglement. Mocht onverhoopt blijken dat DUWO niet heeft gehandeld conform het privacyreglement dan zal hiervan melding worden gemaakt.

Ik hoop hiermee voldoende tegemoet gekomen te zijn aan uw adviezen. Bij artikel 13.3 volgt nog een nadere uitwerking van de procedure op te stellen in samenspraak tussen de teamleiders Beheer van de vestigingen. Wij zullen u informeren over de uitkomst ervan.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

Mr. J.J. Benschop,
Algemeen directeur