

Datum: 24-05-2014

Betreft: Advies Duwoners aanpassingen huurvoorwaarden

Geachte heer Benschop,

Bij dezen ontvangt u het advies van Duwoners betreft de aanpassingen van de huurvoorwaarden. Ons advies heeft alleen betrekking op die gedeelten van de huurvoorwaarden die in uw adviesaanvraag van 16 april jongstleden zijn vermeld. Wij hebben de adviesaanvraag bestudeerd en zijn het met een aantal voorgestelde aanpassingen, ook na uitleg van uw kant, oneens. Op onderstaande punten geven wij dan ook een negatief advies. Ons negatief advies zullen wij hieronder nader beargumenteren.

9.9 *'Het is huurder verboden om feesten in de semi openbare verkeersruimten, gangen, trappenhuizen e.d. te houden, organiseren of bij te wonen'*

Deze toevoeging op het al bestaande artikel vinden wij overbodig. Als andere huurders last hebben van feesten dan betreft dit per definitie overlast. Hier hoeft dus niet apart een vermelding van in de huurvoorwaarden te staan wat ons betreft.

Daarnaast vinden wij de regel onduidelijk. Indien u deze regel toch wilt handhaven willen wij nader omschreven hebben op welke plaatsen men wel een feest mag geven en welke niet. Wat zijn bijvoorbeeld semi-publieke verkeersruimten. En wat verstaat DUWO onder een feest? Wij wachten nadere tekstvoorstellen van uw zijde af.

9.9bis *'[Huurder is verantwoordelijk] en aansprakelijk'*

We begrijpen dat DUWO deze toevoeging wil opnemen voor het schrik-effect. Wij vinden dat echter onnodig. Als een huurder verantwoordelijk is voor gedragingen van mensen die zich in het gehuurde bevinden, dan zal deze ook meestal aansprakelijk kunnen worden gesteld. Echter er kunnen onvoorziene situaties zijn waarbij de huurder naar alle redelijkheid niet aansprakelijk gesteld kan worden.

9.17 *'Het houden van huisdieren in een onzelfstandige woning is niet toegestaan'*

Wij vinden deze maatregel te rigoureuus. Wij snappen dat DUWO mogelijk overlast door huisdieren wil voorkomen, maar wij vinden een dergelijk verbod niet de juiste oplossing. Duwoners stelt voor het houden van huisdieren toe te staan tenzij deze voor aantoonbare overlast of gezondheidsproblemen zorgen bij de andere huurders. Wij wachten nadere tekstvoorstellen van uw zijde af. Wij vinden het onrechtvaardig dat er op dit punt een verschil wordt gemaakt tussen huurders van onzelfstandige en zelfstandige woningen.

13.3 *'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'*

Wij vinden dat met deze aanpassing de minimale privacyregels van de huurders wordt overschreden . Als verhuurders te allen tijde de gemeenschappelijke ruimtes kunnen betreden zullen huurders altijd beducht moeten zijn om hun kamer goed af te sluiten. Zo zou de situatie kunnen ontstaan dat beheerders naar binnen kunnen kijken in de persoonlijke ruimte van de huurder als de deur bijvoorbeeld open staat. Het recht op privacy van de huurder, wordt in onze ogen door deze maatregel ernstig verstoord. De verhuurder dient altijd aan te bellen of te kloppen en wachten tot de deur (ook die van gemeenschappelijke ruimten) wordt opengedaan. Duwoners is van mening dat DUWO controlebezoeken en dergelijke van te voren dient aan te kondigen. Slechts bij calamiteiten zijn beheerders/huismeesters van DUWO zouden in onze ogen zich zelfstandig toegang kunnen verschaffen tot de gemeenschappelijke ruimtes.

Tenslotte geven wij op artikel **20.9**: ' Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder conform de op de website van verhuurder weergegeven privacyverklaring', onder voorwaarden een positief advies. Deze voorwaarden zijn: dat elke wijziging in het privacybeleid eerst wordt voorgelegd aan de huurdersorganisaties en na invoering e-mails en/of schriftelijk wordt gecommuniceerd met de individuele huurder.

Conclusie

Op de aanpassingen van de huurvoorwaarden betreft artikel 9.9, 9.17 en 13.3 geven wij een negatief advies. Op artikel 20.9 onder voorwaarden een positief advies. We zijn akkoord met de overige aanpassingen vermeld in uw adviesaanvraag van 16 april 2014.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Duwoners,

Imane Belhadj (voorzitter)