



## **Advies wijzigingen bij woonruimteverdeling**

11-03-2013

## **Advies naar aanleiding van de adviesaanvraag d.d. 23/01/2013.**

### Inleiding

In de genoemde adviesaanvraag stelt een meerdere wijzigingen voor, maar u verzoekt ons alleen advies uit te brengen over uw voornemen een automatische huurincasso verplicht te stellen. Wij zijn het daar niet geheel mee eens, aangezien ook de overige wijzigingen naar onze mening advieswaardig zijn en onderdeel uitmaken van de adviesagenda die wij eerder gezamenlijk overeenkwamen. Wij nemen deze onderwerpen in ons advies mee.

Ook constateren wij dat uw aanvraag diep verstoep is in de tekst van de brief, hetgeen tot verwarring kan leiden. Wij verzoeken daarom voortaan in vergelijkbare brieven in de aanhef te vermelden dat het om een adviesaanvraag handelt.

Wij zijn u erkentelijk dat u schriftelijk op onze vragen heeft gereageerd.

### Harmoniseren administratiekosten huurcontract

U stelt voor genoemde administratiekosten voor onzelfstandige en zelfstandige eenheden gelijk te trekken op € 30 en het tarief van SLS Wonen naar dit niveau te verlagen. BRES heeft eerder al positief over de verlaging geadviseerd.

*De gezamenlijke huurdersorganisaties hebben geen bezwaar tegen deze harmonisatie.*

### Afschaffen borg en verkoop tweede sleutel

U wilt de borgstelling bij de sleuteluitgifte afschaffen en vervangen door de mogelijkheid om een tweede sleutel voor € 20 te kopen. Wij zijn echter van mening dat de afgifte van twee sleutels normaal is en dat u de administratieve nadelen van de sleuteloverdracht geheel neerlegt bij de vertrekkende en nieuwe huurder. Bovendien kunt u niet uitsluiten dat de vertrekkende huurder ten onrechte over een sleutel blijft beschikken, hetgeen insluiping of andere ongewenste intreding tot gevolg kan hebben.

*De gezamenlijke huurderorganisaties adviseren positief over de afschaffing van de borg, maar negatief over de verkoop van de tweede sleutel. Wij stellen voor dat er standaard twee sleutels worden geleverd en dat er bij de sleuteloverdracht door beide partijen voor de afgifte van twee sleutels moet worden getekend. Indien een sleutel ontbreekt kan de vertrekkende huurder een boete in rekening worden gebracht.*

### Harmoniseren termijnen eerstejaarsperiode

*BRES heeft hier geen bezwaar tegen. De gezamenlijke huurderorganisaties adviseren positief over deze wijziging.*

### Nieuwe bepaling huurcontract PhD-ers

Vooruitlopend op nieuwe wetgeving wilt u in huurcontracten voor PhD-ers voortaan een bepaling opnemen dat de huurovereenkomst kan worden opgezegd wanneer de aanstelling bij de

onderwijsinstelling wordt beëindigd. Op termijn kunnen PhD-ers dan een woning zoeken via Studentenwoningweb.

*Onder voorbehoud van wetgeving en jurisprudentie hebben de gezamenlijke huurdersorganisaties geen bezwaar tegen dit voorstel.*

#### Verplicht stellen automatische huurincasso

U stelt voor om de korting op de administratiekosten bij automatische incasso, die SLS Wonen momenteel geeft, af te schaffen. Daarnaast stelt u voor om automatisch incasso voortaan verplicht te stellen. De korting bij SLS Wonen werd eenmalig gegeven bij het afsluiten van de huurovereenkomst. BRES heeft inmiddels negatief over dit voorstel geadviseerd en de keuzevrijheid van de huurder vooropgesteld.

Wij zien geen directe relatie tussen het afsluiten van een huurcontract en de daarmee verbonden kosten en de administratiekosten die zijn verbonden aan de huurincasso.

*De gezamenlijke huurdersorganisaties adviseren negatief over het verplicht stellen van de automatische incasso. De keuzevrijheid van de huurder dient hier voorop te staan. Wel is het redelijk om de kosten voor het al dan niet automatisch incasseren te betrekken bij de administratiekosten die zijn opgenomen in de servicekosten. Zo mogelijk kan daar een korting op worden toegepast.*

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie tegemoet.

Namens de Algemene Bewonersorganisatie WijWonen, Vereniging Bewoners Uilenstede, Huurdersvereniging Duwoners en Huurdersvereniging BRES,

Hoogachtend,

Barend Bentvelsen,  
Voorzitter WijWonen