

Rotterdam 24 mei 2021.

Aan Woonstad Rotterdam,
Tav Barbara van Steen.

Betreft: Advies Klantenraad betreffende de nieuwe huurvoorwaarden.

Bij deze het advies van de Klantenraad Woonstad Rotterdam over de aangepaste huurvoorwaarden van Woonstad Rotterdam.
Het schuine is een toelichting op ons advies.

Algemeen.

Woonstad hanteert een checklist over hoe een huurder de woning moet opleveren na het opzeggen van de huur. De Klantenraad is van mening dat Woonstad Rotterdam een checklist aan de huurvoorwaarden moet toevoegen, waaraan een nieuw te verhuren woning moet voldoen. (Ruim anderhalf jaar geleden heeft Woonstad Rotterdam hier een avond over georganiseerd, de uitkomsten hiervan zijn ons onbekend.)

Hoe Woonstad Rotterdam een tuin bij een nieuwe verhuring behoort op te leveren, hoort hier ook bij in onze ogen.

Als Klantenraad zijn wij benieuwd naar hoe Woonstad Rotterdam haar verplichtingen nakomt, vooral bij overlast van huurders en kopers. Hierbij moet meegenomen worden dat er goed gekeken wordt naar wanneer iemand overlast geeft of dat iemand ergens last van heeft.

3.1 Huurder ontvangt de sleutel van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als die uitgangsdatum geen werkdag is, ontvangt de huurder de sleutel de laatste voorafgaande werkdag.

Het gaat hierbij meestal om een weekeinde, voor de huurder is het prettiger de sleutels voor een weekeinde te ontvangen dan na het weekeinde.

De Klantenraad stelt voor duidelijk te zijn over het aantal sleutels welke een nieuwe huurder ontvangt. Ons idee is: minimaal 3 te vermeerderen met het aantal kamers boven de drie.

4. 1 Huurder meldt gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder. Huurder meldt de gebreken schriftelijk, ook als in verband met de spoedeisendheid eerst mondeling contact is geweest. Mocht de huurder niet in staat zijn deze gebreken schriftelijk te melden, dan biedt Woonstad andere mogelijkheden aan om deze gebreken te melden.

Volgens de statistieken is minimaal 10% van de huurders van Woonstad analfabeet in meer of mindere mate.

4.2 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde binnen een maand te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of redelijkerwijs niet van de verhuurder valt te vergen of als het gebrek is veroorzaakt door de huurder zelf of op een andere manier voor zijn rekening komt. Als het niet binnen een maand verholpen kan worden, meldt de verhuurder dit duidelijk aan de huurder met redenen omkleedt en met de termijn erbij waarbij het wel verholpen is.

Redelijke termijn is te vaag omschreven. Kleinere gebreken moeten binnen een maand verholpen worden en anders moet binnen een maand duidelijk zijn wanneer het gebrek wel verholpen kan zijn. Wij adviseren Woonstad Rotterdam hier goed over te communiceren.

De intentie is dat voorkomen moet worden dat huurders op de geschillen- of huurcommissie af moeten stappen.

4.3 Verhuurder is niet gehouden tot onderhoud van en/of herstel van gebreken aan de door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen, waaronder ook worden begrepen de veranderingen die huurder van de voorgaande huurder heeft overgenomen. De Klantenraad is van mening dat dit punt niet voor 'vaste' aanpassingen geldt.

Voor apparatuur die overgenomen wordt van een vorige huurder lijkt dit logisch. Vaste aanpassingen van de woning die door Woonstad zijn geaccepteerd van de vertrekkende huurder moeten nadrukkelijk hier niet onder vallen.

5.3 De huurder betaalt de huurprijs en servicekosten aan het einde van de maand op een door haar gekozen wijze door middel van een door huurder afgegeven machtiging voor automatische incasso. Deze machtiging wordt bij het aangaan van de huurovereenkomst door huurder aan verhuurder verstrekt. Wij zien dit graag verandert in: De huurder is verplicht de huur voor de eerste van de maand overgemaakt te hebben.

De huurder moet altijd een keuze hebben hoe hij of zij de huur overmaakt. Het kan natuurlijk wel geadviseerd worden.

5.6 Wijziging levering van diensten. In het geval van een VVE adviseren wij deze bepaling aan te vullen met dat 70% van de bewoners akkoord moet gaan met de wijziging.

Hier speelt bewonersbelang en niet het belang van een koper of een huurder. Dit kan ook irritatie voorkomen tussen huurders en kopers en maakt een huurder minder afhankelijk van een VVE en andersom. Hierbij speelt mee dat huurders en kopers omtrent deze zaken dezelfde belangen hebben.

6.2 en 6.3 en 6.9

Wij adviseren dit anders te doen.

Het doel van deze artikelen is om onderverhuur te voorkomen. Dit kan gewoon duidelijk gesteld worden. Bij verdenking van onderverhuur is het dan aan de huurder om aan te tonen dat ie er daadwerkelijk woont, zoals beschreven. Aan de verhuurder is het om aan te tonen dat de verdenkingen redelijk zijn.

7.2 Onderhoud tuin. Wij zien graag dat Woonstad Rotterdam dit aanvult met hoe Woonstad Rotterdam de tuin oplevert bij een nieuwe verhuring. Het maximeren van het aantal kuub zand en aarde vinden wij niet logisch. Dit lijkt ons afhankelijk van de grootte van de tuin.

Het is terecht dat Woonstad Rotterdam van een huurder vraagt een tuin te onderhouden, maar dan zal de tuin ook in goede toestand verhuurt moeten worden. De staat van de oplevering van de tuin moet beschreven worden.

Wij bevelen Woonstad Rotterdam aan hier nadrukkelijk met de huurder in gesprek te gaan voorafgaande aan de verhuur van de woning, wij zien regelmatig dat woningen met tuin verhuurt worden aan mensen die niets met een tuin hebben en er dus ook niets aan doen.

Graag zien wij hier ook toegevoegd binnen welke voorwaarden men een schuurtje in de tuin mag plaatsen. Wij denken onder andere aan het maximeren van het aantal vierkante meters ten opzichte van de grootte van de tuin.

10.1 Harde vloeren. Graag ook opnemen dat er deugdelijk isolatiemateriaal onder moet.

Het is onterecht dat iemand op basis van een enkele klacht de vloerbedekking moet aanpassen. Wat is overlast en wat zijn woongeluiden?

Wanneer geeft iemand overlast of wanneer heeft iemand ergens last van?

Voorkomen moet worden dat een huurder de mogelijkheid heeft zijn burens dwars te zitten! Is het eerste het geval dan zijn de kosten voor de huurder, is het tweede het geval dan zijn de kosten voor de verhuurder, die het eventueel kan verrekenen met de klager. Onafhankelijk onderzoek kan hier een oplossing in zijn, waarbij beide partijen vooraf akkoord gaan met de conclusie van dit onderzoek.

Wij kennen de voorbeelden van dat huurders er daadwerkelijk last van hebben, maar ook de voorbeelden van het dwarszitten.

12 Voortzetting huurovereenkomst na echtscheiding of overlijden. Wij adviseren dit duidelijk aan te vullen met onder welke voorwaarden mede-bewoners er kunnen blijven wonen.

De ervaring nu is dat de voorwaarden wanneer men wel en niet een huurcontract als mede-bewoner kan overnemen heel onduidelijk zijn en binnen Woonstad Rotterdam geen eenduidigheid en duidelijkheid.

Wij adviseren hierbij ook op te nemen: In het geval van het overlijden van een alleenstaande ouder met kinderen onder de 18 jaar dan geeft Woonstad Rotterdam de toegewezen voogd de mogelijkheid om de huur over te nemen.

Dit kan veel leed voorkomen en bij het overlijden van een alleenstaande ouder geeft het daarnaast de kinderen het voordeel dat verder (oa sociale omgeving, school en burens) weinig verandert. Niet elke aangestelde voogd heeft de woonruimte om kinderen in huis te nemen.

19 Voor het opzeggen van de woning moeten meer mogelijkheden komen. Het sturen van een aangetekende brief kost veel geld, tenzij het op kosten van de verhuurder kan.

Veel huurders van Woonstad Rotterdam hebben een minimum inkomen en de kosten voor een aangetekende brief is voor hen veel geld.

Met vriendelijke groeten,

Namens de Klantenraad,

Laurie Hermanns
Voorzitter.