

## BIJLAGE III

### Toelichting op Bijlage I en II

Overzicht wijzigingen en verschillen Huidige documenten en Nieuwe model Aedes. In onderstaand document zijn de aanpassingen die Woonpartners heeft doorgevoerd op verzoek van de HBV ( en nagekomen interne verzoeken) tevens opgenomen.

### Wijzigingen huurcontract

#### Artikel 3: De huurperiode

In de huidige Huurovereenkomst van Woonpartners wordt de overeenkomst aangegaan voor bepaalde tijd. Het model Aedes ( en de andere corporaties) hanteren een huurperiode voor onbepaalde tijd.

Alleen Woonpartners gaat huurovereenkomsten aan voor bepaalde tijd (één jaar). Woonpartners wil zo voorkomen dat huurders de woning slechts voor beperkte tijd in gebruik nemen. Mocht men eerder opzeggen dan is hieraan een boete van € 300,- verschuldigd. In de praktijk is gebleken dat jaarlijks een zeer beperkt aantal huurders (circa 5) de huurovereenkomst binnen het jaar wenst te beëindigen en de boete betaalt. Woonpartners vindt een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ook beter passen binnen de huidige veranderende marktomstandigheden. Omdat het hier nu gaat om uitzonderingen ( 5 vroegtijdige opzeggingen op jaarbasis ) is het voorstel om aan te sluiten bij de andere corporaties en de huurovereenkomst direct voor onbepaalde tijd aan te gaan.

#### Artikel 4.1 en 5.1. : De administratiekosten en de eerste huurtermijn

Tot voor kort ontvingen nieuwe huurders van Woonpartners een uitgebreid informatie pakket en diverse welkomstgeschenken. Administratiekosten zijn beperkt toegestaan mits dit bedrag niet te hoog is en er iets tegen over staat.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de HBV heeft Woonpartners besloten om geen administratiekosten meer te vragen. Woonpartner brengt naast bemiddelingskosten Wooniezie ( als enige Helmondse corporatie) ook standaard € 15,- aan administratiekosten in rekening. De kosten Wooniezie blijven gehandhaafd.

#### Artikel 7. Verstrekking gegevens huidhoudinkomen en gezinssamenstelling

Dit is een nieuw toegevoegd artikel, noodzakelijk door gewijzigde wet – en regelgeving. Sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Een corporatie heeft maximaal 10% ruimte om hier van af te wijken. Corporaties moeten aantonen dat zij passend qua inkomen hebben toegewezen. Gebeurt dit niet dan volgen financiële sancties vanuit de overheid.

#### Artikel 9. Waarborgsom

Woonpartners voert eigen beleid voor wat betreft het vragen van een waarborgsom bij aangaan van een huurovereenkomst. Voorgesteld wordt om het rentepercentage te verlagen van 3,3%

### Wijzigingen Algemene huurvoorwaarden

#### Artikel 2.5.

Artikel opgenomen in model Aedes: is overgenomen/geen probleem

#### Artikel 4.1. Servicekosten

Op verzoek van de HBV heeft Woonpartners hieraan toegevoegd dat vóór 1 juli een overzicht moet worden verstrekt.

#### Artikel 4.4.

Nieuw artikel opgenomen in model Aedes: is overgenomen/geen probleem

#### Artikel 6.4.

Hierin is opgenomen dat het niet toegestaan is om bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen in de woning.

Naar aanleiding van de reactie van de HBV heeft Woonpartners aan dit artikel toegevoegd “zonder schriftelijke toestemming van verhuurder”.

#### Artikel 6.6.

Advies Aedes om boete mogelijkheid op te nemen ongeoorloofde onderhuur: is overgenomen in overleg met collega corporaties die dezelfde bepaling opnemen

#### Artikel 6.7.

Agressie bepaling opgenomen op advies Aedes: 6.8.

Advies Aedes om boete bepaling hennep op te nemen: is overgenomen in overleg met collega corporaties die dezelfde bepaling opnemen

#### Artikel 6.9.

Dit artikel gaat over het gebruik van de tuin en het planten van bomen e.d.

Advies Aedes: gebruik bepaling zij-voor en achtertuin en kosten verwijderen door huurder geplante bomen: is overgenomen/geen probleem voorkomt misverstanden.

Op verzoek van de interne organisatie is dit artikel aangevuld met o.a. afspraken m.b.t. de afstand en hoogte van te plaatsen bomen.

#### Artikel 6.10.

Advies Aedes aanscherping huidige voorwaarden voor wat betreft verbod stalling / opslag in buitenruimten en algemene ruimten: is overgenomen/ geen probleem voorkomt misverstanden

#### Artikel 6.11

Dit artikel gaat over harde vloerbedekking.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de HBV heeft Woonpartners dit artikel uitgebreid met een verwijzing naar de voorwaarden met betrekking tot geluidsisolatie.

#### Artikel 7.1.

In huidige ZAV beleid is een lijst opgenomen met alle kleine herstellingen. Al deze herstellingen zijn opgenomen in de huidige Algemene Voorwaarden van Woonpartners. Het is niet nodig om een lijst op te nemen maar te verwijzen naar het begrip “kleine herstellingen”. Wettelijk is vastgelegd wat kleine herstellingen zijn.

Aedes heeft de tweede passage toegevoegd: is overgenomen /geen probleem.

#### Artikel 8.4.

Advies Aedes, andere verwoording. In de huidige algemene voorwaarden is opgenomen dat werkzaamheden tussen 8.00-18.00 uur worden uitgevoerd; is overgenomen/ geen probleem/ Uitvoering vindt altijd in overleg plaats met huurder en in de praktijk gebeurt dit nu ook al op ruimere tijden.

#### Artikel 9.2.

Aan dit Artikel heeft Woonpartners toegevoegd vanwege bepalingen in eigen beleid

- het beleid van verhuurster
- de verhuurbaarheid
- het aanzicht

#### Artikel 9.3.

In de huidige Algemene Voorwaarden is door Woonpartners een eigen artikel opgenomen voor wat betreft (schotel) antennes. Het volstaat om te verwijzen naar artikel 9.2 waarin opgenomen aan is aan welke voorwaarden een aanpassing moet voldoen.

Artikel 9.6.

Nieuw artikel model Aedes met betrekking tot ZAV; is overgenomen/geen probleem

Artikel 9.8.

Nieuw artikel model Aedes met betrekking tot overgenomen veranderingen of toevoegingen van vorige huurder: is overgenomen/geen probleem

**Vervallen artikel** beëindiging na overlijden.

In huidige Algemene voorwaarden staat beschreven dat huurovereenkomst na overlijden van rechtsweg e eindigt en hoe omgegaan wordt als er geen erfgenamen zijn.

Het is niet noodzakelijk dit op te nemen omdat het een en ander wettelijk is vastgelegd.

Artikel 11.3

Punt a: extra toevoegen op model Aedes. Ter verduidelijking ZAV beleid (verwijderen van aangebrachte veranderingen door huurder die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt)

Artikel 12.2

Nieuw artikel model Aedes: is overgenomen/ geen probleem goede aanvulling. Niet aansprakelijk zijn van verhuurster voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder veroorzaakt door storm etc.

Artikel 13.2

Nieuw artikel model Aedes: is overgenomen/ geen probleem. In verzuim huurder als verschuldigde bedragen niet worden voldaan.

Tevens boete mogelijkheid als huurder in verzuim blijft. Opnemen boete is overeengekomen met andere corporaties die dit artikel ook overnemen.

Artikel 14

Belastingen en andere heffingen

Nieuw artikel model Aedes: is overgenomen

Artikel 15

Nieuw artikel model Aedes; is overgenomen/geen probleem. Boetebepaling indien huurder enige bepaling uit deze voorwaarden overtreedt. Boetebeding is overeengekomen met andere corporaties die dit artikel ook overnemen.

Artikel 16.3

Nieuw artikel model Aedes: is overgenomen/geen probleem. Bepaling verplichting tot aangaan van overeenkomst tot levering van energie.

Artikel 16.4

Nieuw artikel model Aedes: is overgenomen goede aanvulling. Huurder is gebonden aan wijzigingen in beleid