

Datum: 17-10-2022

Betreft: Reactie advies BoKS Huurreglement



Beste bestuursleden van BoKS,

Dank voor jullie uitgebrachte advies over het Huurreglement. Mooi om te lezen dat jullie advies het advies is van BoKS en haar achterban. In de kernwaarden die BoKS deelt in het advies kunnen we ons helemaal vinden. Fijn om te horen dat jullie overwegend positief adviseren over de voorgenomen wijzigingen!

In jullie advies stippen jullie een aantal artikelen aan. Hieronder onze reactie daarop:

- *4.1 Het gehuurde is je enige hoofdverblijf en je moet er tijdens de huurperiode daadwerkelijk zelf wonen. De bewijslast hiervoor ligt bij jou.*

BoKS adviseert om op te nemen dat voor de SSH een objectieve en goed onderbouwde reden moet zijn om een dergelijke bewijslast op te vragen bij de huurder. Dit advies volgen we op.

- *5.7 Het is niet toegestaan om posters, stickers, vlaggen of andere versieringen aan te brengen aan de buitenzijde van het gehuurde en aan de binnenzijde van de ramen*

BoKS adviseert negatief over dit artikel. De argumenten die BoKS aandraagt is dat een huurder recht heeft op waarborging van diens persoonlijke levenssfeer en dat dit artikel daar inbreuk op maakt. BoKS ziet het niet als de taak van de SSH om op te treden als huurders aanstoot nemen aan uitingen van andere bewoners. Een huurder moet zich vrij voelen om zich te uiten, zolang dit binnen de bestaande grenzen van de wet is. Indien de wet wordt overtreden, bijvoorbeeld op het gebied van discriminatie, haatzaaien of bedreiging, dan zijn er reeds bestaande mogelijkheden om daar iets aan te doen door middel van bijvoorbeeld aangifte bij de politie. Ook op het gebied van brandveiligheid zijn er bestaande mogelijkheden om in te grijpen zodra het in dit kader nodig is. Er is geen extra artikel voor nodig in het huurreglement om te handhaven indien de brandveiligheid in het geding is.

We hebben als verhuurder de taak om te zorgen voor woongenot in het gehuurde. We hebben meerdere keren ervaren dat expliciete uitingen aan de buitenzijde van het gehuurde zorgen voor gevoel van discriminatie of bedreiging. Huurders kloppen dan bij de SSH aan om de onrust die hierdoor ontstaat te helpen oplossen. In het voorbeeld van DUWO, aangedragen door BoKS, is dit helemaal uit de hand gelopen. Een dergelijke situatie willen we voorkomen. We gaan daarom niet mee in dit onderdeel van het advies van BoKS. Wel passen we het artikel iets aan. Het laatste deel van de zin 'en aan de binnenzijde van de ramen' verwijderen we. De huurder kan aan de binnenzijde van het gehuurde uiten wat hij wil, binnen de bestaande wet- en regelgeving en zolang het geen gevaar voor anderen oplevert. Aan de buitenzijde van het gehuurde is het niet de bedoeling om dergelijke uitingen te tonen.

- *8.1 Je bent aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten die ontstaat doordat je een verplichting uit jouw huurovereenkomst of de wet niet naleeft. De SSH gaat ervan uit dat alle schade aan het gehuurde door jouw gedrag is ontstaan, tenzij jij bewijst dat dit niet zo is. ...*

BoKS adviseert om het deel 'tenzij jij bewijst dat dit niet zo is' aan te passen naar 'tenzij jij aannemelijk kan maken dat dit niet zo is'. Dit advies van BoKS nemen we over.

- *10.4 Indien er binnen jouw wooneenheid een kamer vrijkomt en jij wilt binnen jouw wooneenheid intern doorverhuizen naar de vrijkomende kamer, geef je dit door via Mijn SSH voordat de kamer wordt geadverteerd. Als de SSH akkoord gaat, wordt dit verzoek beschouwd als een huuropzegging van het gehuurde....*

Het advies van BoKS is om 'als de SSH akkoord gaat' te wijzigen naar 'De SSH zal hiermee akkoord gaan, tenzij..' of een equivalent van deze zin. We begrijpen dit advies van BoKS. Het is echter niet mogelijk om een uitputtelijke lijst van punten te noemen waarom de SSH niet akkoord zou gaan. Daarnaast kan dit door ontwikkelingen gedurende de tijd wijzigen, waardoor dit artikel steeds aangepast moet worden. Het komt nauwelijks voor dat de SSH niet akkoord gaat. Redenen om niet akkoord te gaan zijn bijvoorbeeld dat de kamer nodig is voor een bijzondere plaatsing of dat er redenen zijn om deze specifieke huurder niet door te laten verhuizen door bijvoorbeeld een overlastdossier of huurachterstanden. We passen het artikel aan, door op te nemen dat de SSH altijd zal motiveren waarom ze niet akkoord gaat met een verzoek voor interne doorverhuizing.

Bovenstaande aanpassingen worden verwerkt in het Huurreglement. Daarnaast is er nog een aantal zaken die we checken in de nieuwe versie. Zaken die we ook mondeling met elkaar hebben besproken. Dit betreft:

- Het verbod op het opslaan van gevaarlijke stoffen, of stoffen die in grote concentraties leiden tot ontploffingsgevaar. Het betreft hier het opslaan van lachgas wat we nu zien ontstaan in kelderruimten;
- Check of ongewenst gedrag voldoende terugkomt of dat hiervoor een nieuw artikel moet komen;

De nieuwe versie van het Huurreglement delen we met BoKS.

Nogmaals dank voor jullie gedegen advies. Mocht deze reactie nog tot vragen leiden, dan gaan we daar graag over in gesprek met elkaar.

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger
Directeur-bestuurder