

Algemene huurvoorwaarden Woonbron 2020

U leest in uw huurovereenkomst dat de algemene huurvoorwaarden gelden. Dat zijn de voorwaarden in dit document.

Moeilijke woorden zijn in de tekst uitgelegd. Maar dat lukt niet altijd. Daarom leggen we nog een paar woorden uit. Zodat u weet wat wij bedoelen.

Onze afspraken staan in uw huurovereenkomst

Daarin staat ook wat het adres van uw woning is. En het bedrag dat u iedere maand moet betalen voor het gebruik van uw woning. Dit noemen we de huurprijs.

In deze algemene huurvoorwaarden staat wat u van ons kunt verwachten.

Bijvoorbeeld dat u een woning van ons huurt. En wat wij van u verwachten. Bijvoorbeeld dat u niet voor overlast zorgt. En altijd op tijd uw huur betaalt.

U bent de huurder

Dit is de persoon of de personen waarmee wij een huurovereenkomst hebben.

U huurt een woning

Dat is een huis, appartement, gebouw, woonwagen of standplaats van ons. Dit wordt ook wel eens een *onroerende zaak* genoemd. Een berging of tuin horen hier ook bij. Dit wordt *onroerende aanhorigheden* genoemd. In deze tekst worden die moeilijke woorden niet gebruikt.

Inhoud

- Artikel 1: Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst
- Artikel 2: Als u samen met anderen de woning huurt
- Artikel 3: Hoe u uw woning in gebruik neemt
- Artikel 4: Hoe u de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten betaalt
- Artikel 5: Hoe u uw energieleverancier kiest
- Artikel 6: Wat onze plichten zijn
- Artikel 7: Wat uw plichten zijn
- Artikel 8: Hoe u de woning gebruikt
- Artikel 9: U voorkomt overlast
- Artikel 10: Als u de woning wilt onderverhuren
- Artikel 11: Waarvoor u aansprakelijk bent
- Artikel 12: Wanneer wij de woning mogen controleren
- Artikel 13: Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren
- Artikel 14: Als u een zelf aangebrachte verandering wilt doen
- Artikel 15: Hoe u uw huur stopt
- Artikel 16: Hoe u de woning achterlaat
- Artikel 17: Wat verder nog belangrijk is

Artikel 1: Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst

1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst

Staat er iets in uw huurovereenkomst dat niet klopt met deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene voorwaarden staat. Standaardvoorwaarden van huurders gelden niet.

1.2 Wij kunnen afwijken van deze voorwaarden

Dat mogen we alleen doen als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover afspraken in een brief of e-mail.

Artikel 2: Als u samen met anderen de woning huurt

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

U leest in de huurovereenkomst wie de huurders van de woning zijn. Alle huurders hebben evenveel recht op de gehuurde woning.

2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten

Dat betekent dat wij aan 1 huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Dit heet 'hoofdelijk aansprakelijk'. Bijvoorbeeld: stopt onze huurovereenkomst met de andere huurder(s) van uw woning? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven, betalen dit.

2.3 Laat het ons zo snel mogelijk weten als de samenstelling van uw huishouden verandert

Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

- U gaat trouwen.
- U gaat samenwonen.
- U gaat scheiden.
- Iemand komt bij u inwonen.
- Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
- Uw partner of een medehuurder overlijdt.

2.4. Laat het ons zo snel mogelijk weten als u weg gaat bij uw partner

Gaat u scheiden of stopt uw geregistreerd partnerschap? Dan is het belangrijk dat wij dit zo snel mogelijk weten. Ook als u uw woning blijft huren. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw partner gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden.

Artikel 3: Hoe u uw woning in gebruik neemt

3.1 U mag de woning vanaf de ingangsdatum van uw huurovereenkomst gebruiken

U leest de ingangsdatum in uw huurovereenkomst. De ingangsdatum valt altijd op een werkdag.

3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

U leest in de beschrijving hoe de woning eruitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. Maar hierin staat ook wat u van de

vorige huurder overneemt. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u de beschrijving.

3.3 Sommige woningen verhuren wij alleen aan studenten

Staat in uw huurovereenkomst dat uw woning voor studenten is? Dan verhuren wij deze woning opnieuw aan een student als u uw huurovereenkomst beëindigt.

Artikel 4 Hoe u de kosten voor servicekosten en nutsvoorzieningen met een individuele meter betaalt

4.1 U betaalt elke maand servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

U betaalt mee aan de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw. En de zaken en diensten die wij aan u leveren. Zoals kosten voor onderhoud aan de lift, complexbeheer en schoonmaakkosten. Maar ook kosten voor bijvoorbeeld signaallevering en elektronische apparatuur in uw woning. Deze kosten heten servicekosten.

U betaalt daarnaast de kosten voor nutsvoorzieningen. Dat is bijvoorbeeld voor gas, water en licht. Meestal heeft u hier zelf een meter van in uw woning. Dit noemen we een individuele meter. Heeft u geen individuele meter? Dan zitten de kosten voor nutsvoorzieningen in de servicekosten.

U betaalt elke maand een voorschot. Dat betekent dat wij inschatten hoeveel kosten er worden gemaakt. Aan het einde van het jaar berekenen wij of dit klopt.

4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten en de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter. Op de eindafrekening staat ook hoeveel u al heeft betaald als voorschot. Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons. Dit geldt niet als u de kosten betaalt voor een fonds dat wij hebben opgericht. Zoals het glasfonds en ontstoppingsfonds. Dan is de afrekening gelijk aan het voorschot.

4.3 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren en het voorschotbedrag dat hiervoor geldt veranderen

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en nutsvoorzieningen. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie 4.2) van ons krijgt.

4.4 In de volgende gevallen mogen wij dit bedrag veranderen

- De verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren, en
- meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.

U kunt in bezwaar gaan tegen het nieuwe bedrag voor de extra kosten

U krijgt een brief of e-mail waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met de verandering. Daarna kunt u binnen 8 weken naar de rechter gaan. Dat kan alleen als u zelf niet heeft ingestemd met de verandering.

4.5 U mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen

In de volgende gevallen gaan wij hiermee akkoord:

- uw belang is groot genoeg om de verandering door te voeren, en
- de verandering schaadt onze belangen niet op een onredelijke manier, en
- de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren, en
- meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.

4.6 Meestal bent u wel verplicht om het nieuwe bedrag voor de extra kosten te betalen

Soms stemt minder dan 70% van onze huurders in met de verandering. U moet dan toch het nieuwe bedrag voor de extra kosten betalen in de volgende situaties:

1. Wij hebben een geldige reden om de verandering door te voeren, en
2. wij hebben u en eventueel de bewonerscommissie en huurdersorganisatie op tijd informatie gegeven over de verandering. Ook hebben we hierover op tijd overlegd.

De bewonerscommissie is een groep huurders uit uw eigen gebouw. De huurdersorganisatie is een groep met huurders uit verschillende gebouwen.

Artikel 5: Hoe u uw energieleverancier kiest

5.1 U houdt zich aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder

U bent de enige die energie voor uw woning koopt. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U bent verplicht hiervoor een overeenkomst af te sluiten. Dat doet u met 1 of meer energieleveranciers. U houdt zich goed aan de afspraken in deze overeenkomst.

U houdt zich ook aan de afspraken in de overeenkomst die u heeft met de netbeheerder. Wij zijn nooit aansprakelijk voor betalingen aan netbeheerders of energieleveranciers.

5.2 U sluit een afnameovereenkomst met de leverancier van duurzaam gecertificeerde warmte

Dit geldt als voor uw woning duurzaam gecertificeerde warmte beschikbaar is. Zoals stadsverwarming of blokverwarming via een warmtenet.

Artikel 6: Wat onze plichten zijn

6.1 Wij zorgen ervoor dat u rustig en fijn in de woning kunt wonen

Dit kunt u doen zolang u de woning huurt.

6.2 Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt

Wij hoeven dat niet te doen in de volgende 3 situaties:

1. Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
2. Het is te duur. En het is niet redelijk om zo veel te betalen voor de reparatie.
3. U bent volgens de wet, de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden verplicht om de reparatie zelf uit te voeren.

6.3 In de volgende gevallen mag u gebreken zelf repareren

Moeten wij het gebrek repareren, maar doen wij dat niet? En heeft u hier ons in een brief of e-mail nog een keer om gevraagd? Dan mag u het gebrek zelf (laten) maken. De kosten hiervan mag u van de huur aftrekken. Deze kosten moet u wel kunnen aantonen met een rekening en wel redelijk zijn. Ook moet u de werkzaamheden goed uitvoeren, volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen.

6.4 In de volgende gevallen zijn wij niet aansprakelijk voor schade aan de woning

- De schade komt door een gebrek dat is ontstaan nadat u de huurovereenkomst heeft getekend. Wij kunnen niets aan deze schade doen.
- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende, maar wij waren hiervan niet op de hoogte en konden dat ook niet zijn.

Artikel 7: Wat uw plichten zijn

7.1 U betaalt ons elke maand een bedrag via automatische incasso

Dit bedrag bestaat uit de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand waarvoor het bedrag is. Bijvoorbeeld: de huurprijs en servicekosten voor mei betaalt u vóór 1 mei.

U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt

U betaalt dan rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt. U betaalt deze rente vanaf de eerste dag dat u niet op tijd heeft betaald.

7.2 Als u ons heeft gemachtigd om het bedrag iedere maand van uw rekening te schrijven

Dan zorgt u dat er op de eerste werkdag van de maand genoeg geld op uw rekening staat. Kunnen wij 3 maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw machtiging. U krijgt dan iedere maand een factuur van ons die u zelf op tijd moet betalen. U betaalt dan extra administratiekosten.

7.3 U mag geen geld verrekenen

Behalve als u dit doet om een reden die in artikel 7: 206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek staat. Bijvoorbeeld omdat wij een reparatie niet (op tijd) uitvoeren terwijl wij dat wel zouden moeten doen. U doet het daarom zelf. De kosten hiervan kunt u dan verrekenen met geld dat u ons moet betalen.

7.4 U meldt (dreigende) schade aan de woning direct

Vooraf schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten in een brief of e-mail. Komt de schade in uw woning of de woning door iemand anders? En had u dat kunnen voorkomen? Dan betaalt u zelf om die schade te repareren.

7.5 U houdt uw tuin, balkon en de achterpaden netjes

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. U gebruikt uw tuin, balkon of een achterpad niet om spullen op te slaan of te stallen. Ook laat u hier geen huisdieren uit. Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan volgt u ook de regels van de gemeente.

7.6 U doet en betaalt kleine reparaties

U houdt zich aan het [Besluit kleine herstellingen](#). Dit betekent dat u kleine reparaties aan uw woning of tuin goed uitvoert of laat voeren. U houdt zich daarbij goed aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. De overheid maakt dit besluit.

Artikel 8: Hoe u de woning gebruikt

8.1 U onderhoudt en gebruikt de woning netjes

Dat doet u zoals wij dat kunnen verwachten van een goede huurder.

8.2 U woont zelf in uw gehuurde woning

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u permanent in deze woning woont en dat u geen andere permanente woonruimte heeft. En dat u niet iemand die geen huurder is in de woning laat wonen. Behalve als dat een lid van uw huishouden is.

Vermoeden wij dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont? Of dat u een ander in de woning laat wonen zonder onze toestemming? Dan moet u bewijzen dat wij ongelijk hebben.

Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan dit artikel

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

8.3 U gebruikt de woning alleen om in te wonen

De gemeenschappelijke ruimtes die bij de woning horen gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U volgt onze aanwijzingen over het gebruik altijd goed op.

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen wij de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift en de galerijen.

8.4 U gebruikt uw woning en de gemeenschappelijke ruimtes niet voor een bedrijf

Dit mag alleen als:

- a. u van tevoren onze toestemming krijgt in een brief of e-mail, en
- b. wonen de hoofdbestemming blijft van de woning, en
- c. de activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend is voor uw burens en omwonenden, en
- d. u zich houdt aan alle wetten en regels.

U mag de woning nooit gebruiken voor toeristische doeleinden **of als sexinrichting**.

8.5 U zorgt dat u de woning netjes inricht

Dat betekent dat u zorgt voor behoorlijke raambedekking. Zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met behoorlijke meubelen. En u legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is. Dat doet u binnen 6 weken nadat u bent verhuisd.

- 8.6 U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen van de gemeente**
U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt.
- 8.7 U bewaart geen brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning**
Zoals benzine, petroleum, **lachgas** of vuurwerk.
- 8.8 U komt niet op het dak**
Ook mag u niet in de goten lopen of staan. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.
- 8.9 U houdt zich aan de woonafspraken**
Dit zijn de woonafspraken die gelden voor het gebouw waarin u woont.
- 8.10 U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij**
U houdt zich altijd goed aan instructies die wij geven met het oog op brandveiligheid.
- 8.11 U maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning**
U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen op aan de muren of buitendeuren van uw woning of het gebouw waarin u woont. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.
- 8.12 U hangt geen (beveiligings)camera's op die de openbare weg filmen**
En u richt deze camera's ook niet op anderen. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.
- 8.13 U mag niet boren aan de buitenkant van de woning en in asbest**
U mag niet boren aan de buitenkant van de woning. U mag ook niet boren, zagen, schuren, knippen, vijlen of breken in asbest. Het gaat om delen van de woning waarvan wij hebben aangegeven dat hierin asbest zit of kan zitten.
- 8.14 U voorkomt legionellabesmetting**
Daarvoor volgt u onze instructies op.
- 8.15 U bent aansprakelijk bij schade doordat u zich niet houdt aan punt 13 of 14**
Dit geldt ook als iemand anders hierdoor schade heeft. Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk.

Artikel 9: U voorkomt overlast

- 9.1 U zorgt ervoor dat omwonenden geen last van u hebben**
U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen. Ook voorkomt u dat de inrichting van uw woning voor overlast zorgt. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer geluiddempend is.
- 9.2 U pleegt geen misdrijf of overtreding in of in de buurt van de woning**

Ook geeft u geen reden voor de overheid om op te treden omdat u iets illegaals doet. Dat heet bestuursdwang. Doet u dit toch? Dan zeggen wij uw huurovereenkomst op en ontruimen wij uw woning.

9.3 U mag geen drugs maken of verkopen in de (buurt van de) woning

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld handelen in drugs of hennep kweken in de woning of in de kelder of op het balkon of dak. Doet u dit toch? Dan zeggen wij uw huurovereenkomst op en ontruimen wij uw woning.

9.4 U mag geen terroristische activiteiten in de woning voorbereiden of wapens in de woning hebben

U mag niets doen wat verboden is in de Wet wapens en munitie. Bijvoorbeeld wapens of munitie in de woning hebben zonder vergunning. Houdt u zich hier niet aan? Dan zeggen wij uw huurovereenkomst op en ontruimen wij uw woning.

9.5 U behandelt ons en onze medewerkers met respect

Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn behandelen ons en andere mensen die wij inhuren met respect. Dat betekent dat u:

- niet scheldt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt;
- niemand filmt of fotografeert en geen foto- of filmmateriaal verspreidt.

Houdt u zich hier niet aan? Dan helpen wij u niet verder. Ook mogen wij de huurovereenkomst met u opzeggen.

9.6 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan de artikelen 9.2 tot en met 9.5

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

Artikel 10 Als u de woning wilt onderverhuren

10.1 U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in de woning laat wonen en daar geld voor vraagt. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden. Dit geldt ook als u de woning door iemand anders wil laten gebruiken. Of als u iemand anders langer dan 14 dagen in uw woning wilt laten overnachten.

Wij kijken naar de volgende punten om te beslissen of u toestemming krijgt:

- a. Hoe lang wilt u de woning onderverhuren?
- b. Hoe groot is de woning?
- c. Hoeveel geld verdient u met de onderverhuur?
- d. Wat is het risico dat er te veel mensen in de woning wonen?

- e. Woont u nog steeds permanent in de woning (is dit uw hoofdverblijf)?
- f. Wat zijn de bijzonderheden van de woning?
- g. Heeft u ooit eerder overlast veroorzaakt?
- h. Houdt u zich goed aan uw verplichtingen? Betaalt u de huur op tijd bijvoorbeeld?
- i. Heeft u mantelzorg nodig?

Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan dit artikel

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

Artikel 11: Waarvoor u aansprakelijk bent

11.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

U bent aansprakelijk als de schade door u komt of als u uw plichten niet nakomt. Ook schade aan de buitenmuren van uw woning, de tuin en aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij uw woning hoort, valt onder uw aansprakelijkheid.

11.2 U bent ook aansprakelijk voor de mensen die voor u in of bij de woning zijn

Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan betaalt u de kosten die het gevolg daarvan zijn.

Artikel 12: Wanneer wij de woning mogen controleren

12.1 U laat onze medewerkers binnen als wij de woning willen controleren

Wij controleren dan of de woning technische of andere gebreken heeft. Maar ook als wij vermoeden hebben van Woonfraude. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. U kunt de medewerkers vragen om een legitimatiebewijs te laten zien. Woonfraude is onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van Woonbron. Het is een vorm van bedrog; de werkelijkheid is anders dan wordt voorgesteld op papier of digitaal.

12.2 Wij controleren uw woning op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur

Behalve als dit op een ander moment echt nodig is, bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. We laten het u altijd van tevoren weten als er iemand langskomt.

Artikel 13: Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren

13.1 U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning

Met dringende werkzaamheden bedoelen we reparaties of onderhoud die nodig zijn. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan het gebouw of de gemeenschappelijke voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.

13.2 U kunt geen lagere huur krijgen door onze werkzaamheden

Ook kunt u geen schadevergoeding krijgen. Behalve als de werkzaamheden (te) lang duren naar de omstandigheden en dit onze schuld is.

13.3 U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren

Dit willen we doen zonder uw huurovereenkomst op te zeggen. Stemt 70% of meer van de huurders van het gebouw in met ons voorstel? Dan mogen we de woning of het gebouw renoveren.

Stemt u niet in met ons voorstel? Maar stemt meer dan 70% hier wel mee in? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail heeft gekregen? Dan moet u meewerken aan het werk aan uw woning of gebouw.

Met renoveren bedoelen we sloop gevolgd door nieuwbouw. Maar ook (gedeeltelijke) vernieuwing door een verandering of toevoeging aan uw woning of gebouw.

13.4 U gaat akkoord met een huurverhoging door renovatie

In onze brief of e-mail met een voorstel om uw woning of gebouw te renoveren, kunnen wij ook huurverhoging voorstellen. Hiermee gaat u dan ook akkoord. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de verandering klaar is.

Artikel 14 Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen

14.1 U mag zelf kleine veranderingen aan uw woning doen

Het gaat om veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten. En die geen gevaar opleveren voor u, uw burens of anderen. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven.

14.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen na onze toestemming

U heeft hiervoor eerst onze toestemming in een brief of e-mail nodig. U hoort binnen 8 weken van ons of wij akkoord gaan met de aanpassing. En wat de eventuele voorwaarden hiervoor zijn.

14.3 De verandering mag de waarde van de woning niet verminderen

Ook moeten wij de woning na de verandering nog goed kunnen verhuren.

14.4 Wij mogen u voorwaarden geven voor het doen van de verandering

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- de constructie;
- de materialen;
- de aanblik van het gebouw;
- de manier waarop u de aanpassing uitvoert;
- de manier waarop u de aanpassing onderhoudt;
- wat u doet om overlast te voorkomen;
- de verzekeringen die u moet afsluiten;
- de belastingen die u moet betalen;
- uw aansprakelijkheden;

- eventuele verplichtingen die de Vereniging van Eigenaars stelt.

14.5 Wij laten het u weten als u een verandering weg moet halen aan het einde van de huur
Dit hoort u van ons als u toestemming krijgt voor de verandering.

14.6 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg
Dit doet u meteen nadat wij dit aan u vragen. Dat geldt ook voor veranderingen die u niet mag doen volgens deze voorwaarden.

14.7 U onderhoudt de veranderingen zelf
Dat betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren.

14.8 U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de aanpassing
Is er schade door de verandering? Bijvoorbeeld aan de woning of aan iemand anders? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.

Artikel 15: Hoe u uw huur stopt

15.1 U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen
U stuurt ons dan een brief of e-mail. Wij kunnen de huur ook opzeggen. Dat doen we altijd met een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder.

15.2 U heeft een opzegtermijn van 1 maand
U kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zegt u de huur op in het weekend of op een feestdag? Dan gaat de opzegtermijn in op de eerste werkdag daarna.

15.3 U kunt de huur alleen opzeggen met toestemming van de andere huurders
Huurt u de woning met meer mensen? Dan kunt u de huur alleen opzeggen als u hiervoor toestemming heeft van ons en de andere huurder(s). Deze toestemming krijgt u in een brief of e-mail.

15.4 U laat anderen binnen om uw woning te bekijken
Heeft u of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken. Deze mensen kunnen zich legitimeren.

15.5 U of wij kunnen de huur op ieder moment opzeggen als wij het hier samen over eens zijn
Dat kunnen we doen op een datum die wij samen afspreken.

Artikel 16: Hoe u de woning achterlaat

16.1 U laat de woning leeg en schoon achter en u levert alle sleutels in
We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat op de manier zoals die was toen u er kwam wonen. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u de woning zelf veranderd? Dan geldt punt 3 van dit artikel.

16.2 Voor het einde van de huur controleren wij samen de woning

Tijdens deze controle spreken wij met u af welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. Dit noemen we het opnamerapport. U werkt mee aan deze controle.

16.3 Heeft u de woning zelf veranderd? Dan geldt het volgende:

- a. Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg. Dat doet u als wij dat vragen. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan artikel 14.4.
- b. U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.
- c. U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.

16.4 Laat u de woning niet goed achter? Dan doen wij dat op uw kosten

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het rapport van de controle staan (opnamerapport). En om werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het weghalen van uw spullen als die nog in de woning staan. Of het herstellen van schade als uw woning beschadigd is.

16.5 Staan er nog spullen in de woning? Dan halen wij die weg op uw kosten

Na het einde van uw huurovereenkomst mag u geen spullen meer bewaren in de woning. Staan er nog spullen in de woning? Dan doet u hier afstand van. De spullen die dan nog in de woning staan, zijn niet langer van u. Wij mogen dan in de woning komen en halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten hiervan. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan.

16.6 Blijft u of iemand anders in de woning wonen nadat uw huurovereenkomst gestopt is? Dan betaalt u een boete

Deze boete is in ieder geval de huurprijs. Dat noemen we een schadeloosstelling. Daarnaast kunnen we u een hogere boete opleggen. We kijken dan naar de schade die wij hebben omdat u in de woning blijft wonen.

Artikel 17: Wat verder nog belangrijk is

17.1 U betaalt maximaal € 50,- per dag als u zich niet houdt aan deze huurvoorwaarden

U betaalt maximaal € 1.500,-. Betaalt u een boete? Dan moet u de afspraken nog steeds nakomen. Ook kunnen we nog steeds een andere schadevergoeding aan u vragen. Wij hebben u in een brief of e-mail laten weten dat u zich niet houdt aan de huurvoorwaarden.

Daarnaast geldt artikel 6:96 van het Burgerlijk Wetboek als u of wij ons niet aan de wet of deze overeenkomst houdt.

17.2 Is een deel van deze voorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest wel geldig

Stel: de wet verandert. Dan kan het zijn dat een artikel in deze voorwaarden vanaf dan tegen de wet in gaat. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. Wij veranderen het artikel dan, zodat het weer geldig is.

17.3 U houdt zich aan alle afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat

De afspraken staan in de volgende documenten:

- de splitsingsakte: dat is het document waarin staat dat het gebouw en de grond zijn gesplitst in verschillende appartementen. En hoe die appartementen precies zijn verdeeld;
- het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van uw Vereniging van Eigenaars staan;
- andere reglementen en voorschriften en
- besluiten van de Vereniging van Eigenaars

17.4 Wij mogen deze algemene huurvoorwaarden veranderen

Zijn de huurdersorganisaties volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder het eens met deze veranderingen? En hebben wij deze veranderingen bekendgemaakt op onze website? Dan moeten wij ons allemaal aan deze veranderingen houden.

17.5 Wij mogen de huurprijs veranderen

Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in de huurovereenkomst.

17.6 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen. Dat mogen we doen als dat nodig is om deze huurovereenkomst uit te voeren. We houden ons altijd aan de Privacywet (AVG).

17.7 Voor deze overeenkomst geldt dat u in de woning woont

Heeft u, uw medehuurder of iemand die bij u inwoont tijdelijk geen bekend adres volgens de Basisregistratie personen? Dan geldt voor het uitvoeren van deze overeenkomst het adres volgens deze overeenkomst.

Versie van <datum> 2020. Deze versie hebben we vastgesteld met instemming van de huurdersorganisaties.