

WOON

OP

MAAT



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN BIJ DE HUUROVEREENKOMST

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE



Disclaimer:
Deze brochure is met veel zorg gemaakt. Toch kunnen veranderingen of onvoorziene omstandigheden ervoor zorgen dat de informatie wijzigt. Wij kunnen hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Inhoud

Artikel 1	De voorwaarden en huurovereenkomst	4
Artikel 2	De woning samen met anderen huren	5
Artikel 3	De woning in gebruik nemen	6
Artikel 4	Servicekosten en kosten voor gas, water en licht betalen	7
Artikel 5	Een energieleverancier kiezen	8
Artikel 6	Onze plichten	9
Artikel 7	Uw plichten	11
Artikel 8	De woning gebruiken	12
Artikel 9	Overlast voorkomen	14
Artikel 10	De woning door iemand anders laten gebruiken	15
Artikel 11	Aansprakelijkheid	16
Artikel 12	Controle van de woning	16
Artikel 13	Het uitvoeren van werkzaamheden	17
Artikel 14	Iets aan de woning veranderen	18
Artikel 15	De huur stoppen	19
Artikel 16	De woning achterlaten	20
Artikel 17	Andere belangrijke zaken	21



Artikel 1

De voorwaarden en huurovereenkomst

1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst

Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.

1.2 In sommige gevallen mogen we deze voorwaarden wijzigen

Vanwege ontwikkelingen in de markt, rechtspraak of wijziging van wet- of regelgeving of afspraken met huurdersorganisaties en bewonerscommissies, mogen wij wijzigingen aanbrengen in deze huurvoorwaarden, zolang het om redelijke wijzigingen gaat. U ontvangt hierover een brief of mail. U moet zich dan aan de nieuwe huurvoorwaarden houden.

1.3 De huurder kiest de woning als officieel adres (woonplaatskeuze)

Daar sturen wij alle aanzeggingen (officiële bekendmakingen) of andere berichtgeving die betrekking heeft op de huurovereenkomst. Zelfs als u de woning heeft verlaten zonder een nieuw adres aan ons door te geven.



Artikel 2

De woning samen met anderen huren

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

In de huurovereenkomst staat vermeld wie de huurders van de woning zijn.

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, tenzij de wet dit dwingend anders bepaalt. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Stopt onze huurovereenkomst met één van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven betalen dit en zijn hiervoor dus hoofdelijk aansprakelijk.

2.3 Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert

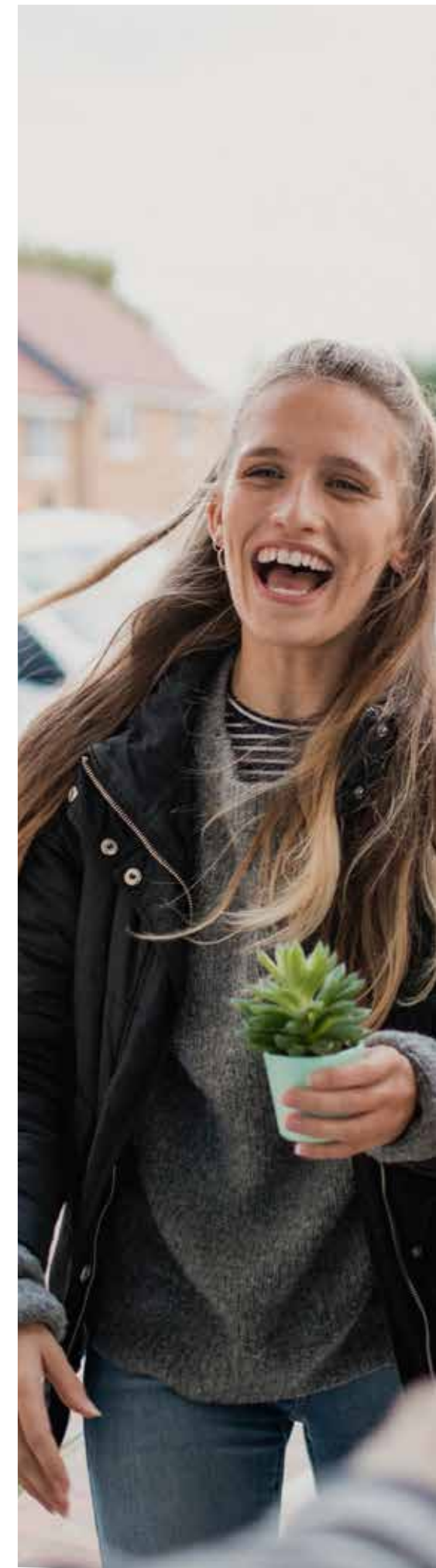
Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

- U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan.
- U gaat samenwonen.
- Iemand komt bij u inwonen.
- Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
- Uw partner of een medehuurder overlijdt.
- U gaat scheiden of officieel gescheiden bent of uw geregistreerd partnerschap eindigt

Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u zal betekenen.

2.4 Voldoen aan onze verplichtingen

Als wij op grond van een bepaling in de wet of een afspraak in het contract verplicht zijn een prestatie te verrichten richting de huurder en er staan meerdere huurders op het huurcontract, dan hoeven wij deze prestatie slechts richting één huurder te verrichten en bevrijdt dit ons van nakoming van deze verplichting richting de andere huurders.





Artikel 3

De woning in gebruik nemen

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

De ingangsdatum staat in uw huurovereenkomst. Na het ingaan van de huurovereenkomst gaat u binnen acht weken in de woning wonen.

3.2 U accepteert de woning zoals in het woningaanvaardingsrapport staat

In dit rapport staat hoe de woning er uitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving.

Misschien neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder. Dan maken we ook een overnameverklaring. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken we maken over wat u heeft overgenomen.

Artikel 4

Servicekosten en kosten voor gas, water en licht betalen

4.1 U betaalt elke maand servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht

Dit staat ook in uw huurovereenkomst. 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 elektriciteitsverbruik van de lift, sociaal buurtbeheerder en schoonmaakkosten. Deze kosten heten servicekosten.

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

U betaalt elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar wordt opnieuw gekeken of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij verwachten.

4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten

Jaarlijks ontvangt u van ons voor 1 juli van dat kalenderjaar conform de hiervoor geldende wetgeving een volledige kostenspecificatie (eindafrekening).

4.3 In de volgende gevallen mogen wij het voorschot veranderen

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie artikel 4.2) van ons krijgt. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. U kan ons altijd vragen om het voorschot te verhogen.

4.4 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen

Welke zaken en diensten wij aan u leveren staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Dat gaat dan om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld als het gaat om schoonmaak van algemene ruimten. Wij sturen u daarover dan een brief of e-mail. Ons voorstel stemmen wij af met de huurdersorganisatie en/of (indien van toepassing) bewonerscommissie. Om er zo voor te zorgen dat de belangen van de huurders en ons belang goed zijn afgewogen.

Als 70% van de huurders instemt met de wijziging dan laten we u dat weten met een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor u. Tenzij u binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als u vindt dat u onredelijk benadeeld wordt door de verandering. U kan niet meer naar de rechter als u zelf heeft ingestemd met de verandering.

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

Meestal gaan we daarmee akkoord als:

- uw belang groot genoeg is om de verandering door te voeren, en
- de verandering onze belangen niet schaadt 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 Er zijn heffingen, belastingen of andere kosten die wij aan de overheid betalen. Als die kosten eigenlijk voor u zijn, dan moet u deze kosten aan ons terugbetalen zodra wij u daarom vragen.

Denkt u bijvoorbeeld aan:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes;
- milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/of aanslagen of heffingen op grond van enige milieuwet.



Artikel 5

Een energieleverancier kiezen

Er zijn verschillende mogelijkheden.

5.1 U kiest zelf een energieleverancier

Als niet in de overeenkomst is afgesproken dat wij u gas, water of licht leveren dan bent u verplicht om zelf een overeenkomst voor energie af te sluiten met een energieleverancier. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

U betaalt zelf de rekeningen van uw energieleveranciers of netbeheerders. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.

5.2 U sluit een overeenkomst af met de leverancier van stadsverwarming of andere collectieve warmtevoorziening

Dit noemen we duurzaam gecertificeerde warmte. Dit geldt alleen als er voor uw woning bijvoorbeeld stadsverwarming, blokverwarming of een WKO-installatie beschikbaar is. En als uw woning geen gasaansluiting heeft.



Artikel 6

Onze plichten

6.1 Wij nemen maatregelen tegen onze huurders die voor overlast zorgen

Wij doen alles wat wij kunnen om ervoor te zorgen dat u rustig en fijn in de woning kunt wonen. Ervaart u ernstige overlast van een van onze andere huurders, die u in redelijkheid niet hoeft te verwachten, dan nemen wij passende maatregelen. We hebben uw hulp daar bij nodig. Maar wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders. Daartegen kunnen wij namelijk niet zo veel doen.

6.2 Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt.

Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als het gebrek door uw schuld of toedoen is ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen. Zie artikel 7.5.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.

6.3 In deze gevallen mag u gebreken zelf repareren

Bijvoorbeeld als u ons vraagt een gebrek te repareren en wij repareren het niet binnen een redelijke termijn. Heeft u ons hier in een brief of e-mail nog een tweede keer om gevraagd? Dan mag u daarna het gebrek zelf (laten) repareren. De kosten hiervan mag u van de huur aftrekken. Deze kosten moeten wel redelijk zijn. En moet u kunnen bewijzen met een rekening. Ook moet u de werkzaamheden goed uitvoeren, volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen.

6.4 In deze gevallen kan u ons om vergoeding van uw schade vragen

- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende, en wij wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten.
- Het gebrek is door onze schuld of toedoen ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst.

In alle andere gevallen dat u schade lijdt door een gebrek aan het gebouw of door een gebrek aan door ons aan u geleverde zaken of zijn wij niet aansprakelijk.

6.5 U moet zelf een inboedelverzekering afsluiten

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 6.4. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.

6.6 In deze gevallen zijn wij niet aansprakelijk voor schade

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of aan zaken van u en/of uw huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Onze aansprakelijkheid op grond van artikel 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.



Artikel 7

Uw plichten

7.1 U betaalt ons elke maand een bedrag via een automatische incasso

Dit bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. En misschien stookkosten en de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

Bijvoorbeeld: de huur en servicekosten voor mei betaalt u vóór 1 mei.

Als u niet op tijd betaalt, dan kan u wettelijke rente en buitengerechtelijke kosten aan ons moeten betalen. De wet bepaalt in welke gevallen en vanaf welk moment dat het geval is.

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 ook extra administratiekosten.

7.3 U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen

Vooral 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.

7.4 U houdt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes netjes

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. Het is niet toegestaan om uw voor- en achtertuin voor meer dan 50% te voorzien van harde bestrating. Dit vanwege het risico op wateroverlast. U gebruikt uw tuin of balkon niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Zoals vuilniszakken. U mag de tuin ook niet gebruiken als parkeerplaats voor onder andere voertuigen, vaartuigen, caravans of aanhangwagens en u plaatst geen fietsen of andere voertuigen op het balkon of de galerij. Ook laat u hier geen (huis) dieren uit. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij. Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan overlegt u met ons en uw buren. U volgt ook de regels van de gemeente. Let op, u mag geen bamboe of andere woekerende plantsoorten planten. De kosten voor het verwijderen zijn voor u. Gaat u verhuizen? En heeft u grote bomen of planten in de tuin gezet? Dan kunnen wij u vragen die op eigen kosten te (laten) weghalen.

Misschien heeft u ook een tuincontract. Daarin staan dan de afspraken over uw tuin.

7.5 U doet en betaalt kleine reparaties zelf

En u houdt zich aan het Besluit kleine herstellingen. De overheid heeft dit besluit gemaakt. Dat betekent dat u kleine reparaties aan uw woning of tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. U houdt zich daarbij goed aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. Misschien heeft u een serviceabonnement. Daarin staan dan de afspraken over kleine reparaties.





Artikel 8

De woning gebruiken

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 feitelijk minimaal 6 maanden per jaar in deze woning woont en deze daadwerkelijk gebruikt. U heeft in uw woning uw exclusieve hoofdverblijf en u heeft dus geen andere woning waar u voor langere tijd woont. Het betekent ook dat u niet iemand anders in de woning laat wonen. Behalve als het gaat om uw partner of uw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij daarvoor per brief of e-mail toestemming geven. Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt hoe de situatie is. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit

blijkt dat ons vermoeden niet klopt. Stellen wij vast dat u zelf niet meer uw hoofdverblijf in de woning heeft? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan een iemand anders die een woning zoekt.

8.3 U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente

U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur eindigt moet u zich weer uitschrijven bij uw gemeente.

8.4 U mag geen spullen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimtes

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

U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij. En u houdt zich altijd goed aan onze aanwijzingen om

brand te voorkomen. U mag in de gemeenschappelijke ruimtes, die bij de woning horen zoals de galerijen of het portiek dus geen fietsen of scootmobielen stallen. Ook mag u hier geen huisraad, afval of andere spullen neerzetten.

Doet u dit toch, dan mogen wij deze zaken weghalen. U betaalt ons een boete van € 30,- per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 3.000,-. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen zich aan de regels te houden. En we mogen u vragen de schade te betalen als het schadebedrag hoger is dan het boetebedrag.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding. Er kan hiervoor dus maar één keer een boete worden gevorderd door ons.

8.5 U gebruikt uw woning niet voor de uitoefening van een bedrijf

Dit mag alleen als:

- U vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail.

- Wonen de hoofdbestemming blijft van de woning.
- De activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor uw burens en omwonenden.
- U zich houdt aan alle wetten en regels.

U mag de woning niet gebruiken voor toeristische doeleinden zoals het aanbieden van logies en bed & breakfast of als seksinrichting.

8.6 U zorgt dat u de woning netjes inricht

Dit betekent dat u in ieder geval zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is; hetgeen in het geval van gestapelde bouw betekent dat een geluiddempende ondervloer van minimaal 10 dB (L_{ln}-waarde) verplicht is.

8.7 U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning een berging
Zoals bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk. Dit is

gevaarlijk. Maar ook wapens, munitie, of gestolen goederen mogen niet in uw woning.

8.8 U komt niet op het dak

Ook mag u niet in de goten lopen of staan. Behalve als u toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.

8.9 U houdt zich aan de woonafspraken

Wij noemen dit 'Plezierig wonen doen we samen'. De afspraken hangen in de algemene ruimte van het gebouw waarin u woont.

8.10 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.

8.11 U hangt geen (beveiligings) camera's op die de openbare weg filmen

En u richt deze camera's ook niet op (voordeuren van) anderen. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail. U mag wel een

(beveiligings)camera ophangen die alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmt.

8.12 U gebruikt uw berging of schuur alleen als berging of schuur.

Het enige wat u hier doet is uw spullen bewaren of stallen. U gebruikt de berging of schuur niet als werk-, slaap- of woonplaats.

8.13 U laadt uw elektrische fiets onder toezicht op in uw woning.

Dit doet u niet in uw berging of schuur. Het is ook niet toegestaan om andere elektrische apparaten in uw berging te gebruiken en/of op te laden. Tenzij u hiervoor schriftelijk toestemming van ons heeft gekregen. U brengt zelf dus geen stopcontacten aan in de berging of schuur en u verandert niets aan de elektra. Dit betekent ook dat u geen verlengsnoeren naar uw berging of schuur legt.



Artikel 9

Overlast voorkomen

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 zich vanwege u in, rondom of in de directe nabijheid van de woning of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Ook voorkomt u dat de inrichting van uw woning voor overlast zorgt. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer voldoende geluiddempend is. Zie artikel 8.6.

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Als hiervan geen sprake is door de overlast die u veroorzaakt, dan zullen wij zo nodig een juridische procedure starten. Wij vragen de rechter de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

9.2 U mag geen drugs hebben in de (buurt van de) woning

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben, zoals voorbereidingshandelingen. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Hennep of harddrugs maakt niet uit. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, het balkon of het dak.

Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben. Doet u dit toch? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

9.3 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 9.2

Behalve dat u uw woning kwijt kunt raken moet u ons ook een boete betalen.

- 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. Tot een maximum van € 7.500,-
- U betaalt eventueel nog een (aanvullende) schadevergoeding als het schadebedrag hoger is dan de boete.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding. Er kan hiervoor dus maar één keer een boete worden gevorderd door ons.

9.4 Wij behandelen elkaar met respect

U behandelt ons, onze medewerkers en de mensen die wij inhuren, met respect. Dat mag u ook van onze medewerkers verwachten. 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.
- Geen foto- of filmmateriaal verspreidt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder. Ook dan gaan wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.



Artikel 10

De woning door iemand anders laten gebruiken

10.1 U mag de woning alleen onderverhuren of in gebruik geven met onze toestemming per mail of brief

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen voor een tegenprestatie. Deze bepaling geldt ook als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken zonder dat u daar geld of andere vergoeding voor vraagt. Bijvoorbeeld bij samenwonen of als iemand bij u komt wonen omdat u of één van uw huisgenoten zorg nodig heeft (mantelzorg). Of als u iemand anders langer dan 14 dagen in uw woning wilt laten overnachten. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

Het is dus ook niet toegestaan het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl.

Verhuurt u (een gedeelte) van uw woning aan een ander of geeft u (een gedeelte) van uw woning aan een ander in gebruik, zonder onze schriftelijke toestemming, dan noemen we dit woonfraude. Dan gaan wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

10.2 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 10.1

Behalve dat u uw woning kwijt kan raken moet u ons ook een boete betalen.

- 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. Tot een maximum van € 7.500,-.

U betaalt eventueel nog een (aanvullende) schadevergoeding als er schade is ontstaan en het schadebedrag hoger is dan de boete. Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding. Er kan hiervoor dus maar één keer een boete worden gevorderd door ons.



Artikel 11

Aansprakelijkheid

11.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

U bent aansprakelijk als de schade door u komt, of ontstaat als u uw verplichtingen niet nakomt. Ook schade aan de buitenzijde van de woning, zoals aan muren, de tuin en aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij uw woning horen, valt onder uw aansprakelijkheid.

11.2 U bent ook aansprakelijk voor de mensen die vanwege 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 zijn van deze schade of verboden activiteiten.



Artikel 12

Controle van de woning

12.1 U laat onze medewerkers binnen als het nodig is dat we controles uitvoeren

Wij controleren dan of er technische of andere gebreken zijn. Of wij nemen de meterstanden op of laten een energielabel vaststellen. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. U kunt de medewerkers aan de deur vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

12.2 Wij controleren uw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik

Dat is bijvoorbeeld bij (over)bewoning, gebruik of onderverhuur van de woning zonder onze toestemming in een brief of e-mail.

12.3 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 vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als er sprake is van een controle op grond van artikel 12.2. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.

Artikel 13

Het uitvoeren van werkzaamheden

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

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

13.2 U werkt mee als wij u een redelijk voorstel doen om verbeteringen aan uw woning aan te brengen

Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren

van het wooncomfort van uw woning of het complex waarvan uw woning deel uitmaakt. Dit noemen we renoveren. Dit willen we doen zonder uw huurovereenkomst op te zeggen. U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw complex willen renoveren. In dit voorstel staat hoe wij dat willen doen en wat dat voor u betekent. In het voorstel houden we rekening met uw belangen.

Wij maken hierover afspraken met de huurdersorganisatie en (als deze er is met) de bewonerscommissie in een sociaal plan. Wij zullen u in ons voorstel vragen om ons per brief of email te vertellen of u het eens bent met het voorstel, of dat u ons voorstel

niet redelijk vindt.

Stemt meer dan 70% van de andere huurders van het complex in met het voorstel? Dan informeren wij u daar schriftelijk over. En bent u het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail over het behalen van de 70% heeft gekregen? Dan bent u gebonden aan ons voorstel en gaan we er van uit dat u meewerkt aan de werkzaamheden aan uw woning of het complex.



Artikel 14

Iets aan de woning veranderen

14.1 U mag zelf kleine veranderingen aan uw woning doen

Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan de woning heeft u vooraf schriftelijke toestemming van ons nodig. Deze voorafgaande toestemming is niet nodig als het gaat om kleine veranderingen in de woning. Het gaat om veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen zonder hoge kosten, zoals het ophangen van spiegels lampen of lamellen. En die geen gevaar opleveren voor u, uw burens of anderen. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven.

Voor alle veranderingen aan de buitenkant (waaronder, maar niet uitsluitend, aanbouwen, camera's, dierenverblijven, zonnepanelen en schotelantennes) heeft u altijd onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Als u onze toestemming krijgt, vertellen wij u ook wat de voorwaarden zijn. Artikel 7:215 leden 1, 2, 4 en 5 BW zijn niet van toepassing als het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van de woning.

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 voorwaarden zijn.

14.3 Wij mogen voorwaarden stellen voor het doen van de verandering

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- De constructie.
- De materialen.
- De uitstraling 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 verzekering(en) die u moet afsluiten.
- De belasting(en) die u moet betalen.
- Uw aansprakelijkheden.
- Verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars.

U moet er altijd voor zorgen dat wij onderhoud en renovatie kunnen blijven uitvoeren. Mocht het nodig zijn voor de uitvoering door ons van dringende-, onderhouds- of renovatiewerkzaamheden, dan moet u op eigen kosten de door uw aangebrachte veranderingen weghalen. Het kan zijn dat u deze daarna niet meer mag terugplaatsen.

14.4 Wij laten het u weten als u een grote verandering weg moet halen aan het einde van de huur

Dit hoort u van ons als u toestemming krijgt voor de verandering.

14.5 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg

Dus ook de kleine veranderingen. Dit doet u meteen als wij dit aan u vragen. Dat geldt ook als u wel toestemming heeft gekregen maar de verandering niet voldoet aan de voorwaarden die we hebben gesteld.

14.6 U onderhoudt de veranderingen zelf

Dat betekent ook dat als er iets kapotgaat aan de verandering u deze zelf repareert of laat repareren of vervangen.

14.7 U bent aansprakelijk voor schade die te maken heeft met de verandering

Ontstaat er schade door uw verandering? Bijvoorbeeld aan de woning of aan de woning van iemand anders? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.

14.8 Deze afspraken gelden ook voor 'overgenomen' veranderingen
Heeft u veranderingen, die door een vorige bewoner zijn aangebracht, overgenomen toen u de huurovereenkomst ondertekende?
Dan geldt hetzelfde als wanneer u zelf de veranderingen zou hebben aangebracht.



Artikel 15

De huur stoppen

15.1 U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen

U stuurt ons dan een brief of e-mail waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten. Of u zegt de huur op via onze website.

15.2 U heeft een opzegtermijn van 1 maand

U mag opzeggen om welke reden dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand. U moet daarbij wel een opzegtermijn van een maand in acht nemen.

15.3 U kunt de huur alleen opzeggen samen met de andere huurders op het contract

De in de huurovereenkomst genoemde personen kunnen alleen samen de huurovereenkomst opzeggen, tenzij wij met een andere afspraak akkoord gaan (beëindiging door één van de in de huurovereenkomst genoemde huurders). Ook uw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder moeten de opzegging ondertekenen. Als u wilt opzeggen maar de andere huurders willen in de woning blijven, dan vraagt u daarvoor eerst onze toestemming. Dan krijgt u van ons een brief of e-mail waarin we aangeven of we instemmen en welke voorwaarden zullen gelden.

15.4 Wij kunnen de huur ook opzeggen.

Wij sturen dan altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 maanden van tevoren. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat u onafgebroken in de woning heeft gewoond tot ten hoogste zes maanden. Ook vertellen we u in deze brief om welke wettelijk toegestane reden wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of heel erg ingrijpend moeten renoveren.

15.5 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. U kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.



Artikel 16

De woning achterlaten

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 in/aan de woning zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt artikel 16.3.

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 zelf 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.

De eerste controle vindt plaats zo snel mogelijk nadat wij de huuropzegging hebben ontvangen. Wij kunnen na het eerste opnamerapport geen nieuwe zaken opvoeren die voor uw rekening komen. Dit is anders als wij deze gebreken de eerste keer niet hadden kunnen zien, zoals gebreken die na de eerste opname zijn ontstaan of zonder onze toestemming door u aangebrachte veranderingen ons eerder niet zijn opgevallen.

16.3 Heeft u de woning en/of berging zelf veranderd? Dan geldt het volgende:

- Kleine veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, dus de kleine veranderingen in artikel 14.1, haalt u weg. Dat doet u als wij dat vragen. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden die we hadden gesteld.

- U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.
- U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. Behalve als we eerder iets anders hebben afgesproken. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.

16.4 Laat u de woning en/of berging niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op uw kosten

Het gaat om de werkzaamheden die in het opnamerapport staan. 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. Wij zullen deze kosten overeenkomstig wettelijke mogelijkheden op u verhalen.

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

Na het inleveren van de sleutels moet de woning leeg zijn. Staan er nog spullen in de woning? Dan gaan wij ervanuit dat u hier afstand van heeft gedaan. Deze spullen zijn dan niet meer van u. Wij mogen naar binnen in de woning en halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten van het weghalen. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen. Wij zullen deze kosten overeenkomstig wettelijke mogelijkheden op u verhalen.

16.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Lees ook artikel 3.2 van deze algemene huurvoorwaarden.

16.7 Blijft u of iemand anders in de woning wonen nadat uw huurovereenkomst gestopt is?

Dan vragen we de rechter zo spoedig om toestemming om de woning te mogen ontruimen en betaalt u ons een vergoeding voor het niet tijdig opleveren van de woning. Dat noemen we een schadeloosstelling. We kijken dan naar de schade die wij hebben, omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren. De schadeloosstelling die wij dan vragen is minimaal de huurprijs maar kan ook meer zijn.



Artikel 17

Andere belangrijke zaken

17.1 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 passen het artikel dan aan, zodat het weer geldig is.

17.2 U houdt zich aan alle afspraken als het gebouw van uw woning uit bestaat uit huur- en koopappartementen

De afspraken staan in de volgende documenten:

- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de Vereniging van Eigenaars (VvE) staan.
- Het huishoudelijk reglement en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Wij zullen u steeds op de hoogte brengen als in de VvE er voor u relevante besluiten worden genomen

17.3 Wij mogen ons beleid aanpassen

Ten aanzien van bepaalde onderwerpen in deze algemene huurvoorwaarden hebben wij beleid opgesteld. Wij nemen beslissingen volgens het op dat moment vastgestelde beleid, maar wij mogen ons beleid aanpassen. Zijn de huurdersorganisaties volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) het eens met deze aanpassingen? Dan passen we ons beleid aan. En hebben wij deze aanpassing in een brief, e-mail of op onze website bekendgemaakt? Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden. Tenzij u bezwaar heeft gemaakt en wij dit bezwaar hebben gehonoreerd.

17.4 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

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

Ruimte voor aantekeningen

WOON

OP

MAAT



HIER

BEN

IK

THUIS

BEZOEKADRES

Burgemeester Nielenplein 6
1961 NV Heemskerk

POSTADRES

Postbus 20
1960 AA Heemskerk

WWW.WOONOPMAAT.NL