

## Algemene Huurvoorwaarden

### Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte (algemene huurvoorwaarden Stichting Woonin 2022)

#### **Artikel 1      Wat betekenen deze voorwaarden bij uw 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.

#### **Artikel 2      Huurt u uw woning samen met iemand?**

##### **2.1      Alle huurders hebben evenveel recht op de woning**

U leest in de huurovereenkomst wie de huurders van de woning zijn. Alle genoemde 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: Woont u samen met één of meerdere huurders en 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. Naast de huurprijs, betaalt u servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.

##### **2.3      Alle huurders moeten samen de huurovereenkomst opzeggen**

Behalve als wij het goed vinden als 1 van de huurders opzegt. Ook de andere huurders op het contract moeten hier akkoord mee gaan. Als iedereen het er mee eens is, dan kan 1 van de huurders het contract opzeggen.

##### **2.4      Wij maken geen verschil tussen 1 huurder en alle huurders**

Alle huurders zijn gelijk. Afspraken die we maken met 1 huurder, gelden voor alle huurders van de woning. Komen wij een afspraak na bij 1 van deze huurders? Dan hebben wij ons aan onze afspraak gehouden. De andere huurders kunnen dan niet nog een keer hetzelfde aan ons vragen. Bijvoorbeeld: 1 van de huurders krijgt een vergoeding voor verhuiskosten. De andere huurders krijgen deze dan niet meer.

## **Artikel 3        Hoe neemt u uw woning in gebruik?**

### **3.1        U mag de woning vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst gebruiken**

De ingangsdatum van uw woning staat in uw huurovereenkomst. De ingangsdatum valt altijd op een werkdag; wanneer er per ongeluk een niet-werkdag wordt genoemd, kunt u de woning op de volgende werkdag in gebruik nemen. Kunt u niet op tijd in uw woning? Dan doen wij ons best om ervoor te zorgen dat u alsnog zo snel mogelijk in uw woning kunt.

### **3.2        U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat**

Wij maken deze beschrijving samen met u. Hierin staat hoe de woning eruitziet op het moment dat u de woning accepteert. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u dat de beschrijving klopt en volledig is.

## **Artikel 4        Hoe betaalt u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht?**

### **4.1        U betaalt elke maand servicekosten en/of kosten voor gas, water en licht of warmte**

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, complexbeheer en schoonmaakkosten. Deze kosten heten servicekosten.

U betaalt zelf de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht of warmte voor uw eigen woning. Dit noemen we nutsvoorzieningen. Meestal heeft u hier zelf een meter van in uw woning. Dit noemen we een individuele meter. Heeft u geen individuele meter? Dan worden de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht door ons bij u in rekening gebracht.

U betaalt elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder 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, gas, water en licht en/ of warmtekosten. 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 (bijvoorbeeld: onstopingsfonds) dat wij hebben opgericht of een verzekering die wij hebben afgesloten. Hier krijgt u geen eindafrekening van.

### **4.3        Wij mogen het bedrag veranderen**

U betaalt het nieuwe bedrag als voorschot. Wij kunnen dit bedrag naar aanleiding van een eindafrekening eenmaal per jaar veranderen. Als wij dat doen, bijvoorbeeld omdat wij verwachten dat de kosten zullen stijgen of dalen, dan laten wij u weten wanneer dit nieuwe bedrag ingaat.

#### **4.4 In de volgende gevallen mogen wij de diensten waarover u servicekosten betaalt veranderen**

Wij mogen de diensten waarover u servicekosten betaalt en het bedrag veranderen als:

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

Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer wij een extra dienst willen leveren in een complex, zoals een huismeester. Wij mogen dit alleen doen als tenminste 70% van de huurders daarmee akkoord is. Als gevolg van deze extra dienst zal het voorschotbedrag ook worden verhoogd. Als het gaat om alleen verhoging van het voorschotbedrag dan geldt de regeling in artikel 4.3.

#### **4.5 U kunt bezwaar maken tegen de nieuwe diensten en servicekosten**

Wanneer u nog niet heeft ingestemd met de verandering kunt u naar de rechter. U moet naar de rechter binnen 8 weken na onze brief waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met de verandering. Daarna kan het niet meer.

#### **4.6 U betaalt de nieuwe servicekosten op de eerste dag van de volgende maand**

Veranderen wij de diensten bij uw woning? En betaalt u daardoor andere servicekosten? Dan betaalt u dat vanaf de eerste dag van de volgende maand.

### **Artikel 5 Wat zijn onze plichten?**

#### **5.1 Wij repareren gebreken aan uw woning**

Dat doen wij als u dat vraagt. Wij hoeven gebreken niet te repareren in de volgende 3 situaties:

1. Wanneer het onmogelijk is om het gebrek te repareren.
2. Wanneer het niet redelijk is om zo veel reparatiekosten te betalen voor het gebrek.
3. Wanneer u volgens de wet en deze overeenkomst verplicht bent om reparaties zelf uit te voeren. In artikel 7 leest u over welke reparaties dat gaat.

#### **5.2 De volgende gebreken hoeven wij niet te repareren**

- gebreken aan veranderingen die u zelf heeft gemaakt . U leest in artikel 9 wat wij bedoelen met veranderingen;
- gebreken aan veranderingen die u van de vorige huurder heeft overgenomen;
- gebreken en kleine herstellingen waarvoor u zelf aansprakelijk bent. In artikel 7 leest u hier meer over.

### **Artikel 6 Wat zijn uw plichten?**

Hieronder staat vermeld aan welke verplichtingen u zich moet houden. Houdt u zich niet aan deze voorwaarden? Dan kunnen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en moet u de woning verlaten. Dit is afhankelijk van de ernst van de overtreding.

## **6.1 U betaalt ons elke maand een bedrag op de manier die wij aangeven**

Dit bedrag bestaat uit de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, de servicekosten en/ of warmtekosten. Welke van deze bedragen u precies moet betalen staat in de huurovereenkomst. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand waarvoor het bedrag is bestemd. Bijvoorbeeld: de huurprijs en servicekosten voor mei betaalt u vóór 1 mei.

## **6.2 U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt**

U betaalt dan rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt. Ook betaalt u incassokosten. Hierover leest u meer in artikel 13.2.

## **6.3 U gedraagt zich als goed huurder**

Dat doet u zoals wij dat mogen verwachten van een goed huurder. Dat betekent dat u zich als huurder netjes gedraagt. Maar ook dat u de woning netjes gebruikt, onderhoudt, inricht en schoonhoudt.

## **6.4 U richt de woning netjes in**

De woning moet worden ingericht met raambekleding, vloerbedekking en meubels. Als u een appartement huurt in een gebouw, dan moet de vloerbedekking voldoende geluiddemping hebben. Twijfelt u of dit het geval is, vraag dit dan aan ons. Als u zich hier niet aan houdt kunnen wij u verplichten om nieuwe vloerbedekking te leggen.

## **6.5 U gebruikt de woning alleen om in te wonen**

Ook de gemeenschappelijke ruimten die bij de woning horen of de berging gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U mag uw woning niet gebruiken voor een bedrijf. Dit mag alleen als wij hiervoor van tevoren toestemming geven in een brief of e-mail. Wij kunnen hiervoor dan aparte voorwaarden stellen.

U mag geen wapens, explosieven, gevaarlijke stoffen (zoals bijvoorbeeld benzine of niet voor thuisgebruik bestemde chemische middelen), of grote hoeveelheden (gevaarlijk) vuurwerk in de woning hebben. Prostitutie in de woning is ook niet toegestaan.

Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen wij de ruimten die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld: trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, parkeerplaatsen, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

## **6.6 U woont zelf in uw gehuurde woning**

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u zelf in deze woning woont en dat u geen andere woonruimte heeft waar u woont.

Hebben wij aanwijzingen dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont of woonde? Dan moet u bewijzen dat wij ongelijk hebben, dat u wel steeds in uw woning woont of heeft gewoond.

## **6.7 U mag de woning of een deel daarvan niet onderverhuren of in gebruik geven zonder onze toestemming**

Met onderverhuren bedoelen we dat u iemand anders in de woning laat wonen en daar geld voor vraagt. Er mogen geen andere personen in uw woning wonen, behalve wanneer dit een lid van uw huishouden is. Met leden van uw huishouden bedoelen wij: uw partner, alsmede uw eigen minderjarige kinderen en van uw partner, die met u een gemeenschappelijke huishouding voeren. Deze personen mogen alleen in de woning wonen, als u daar zelf ook woont. Verder is het verboden om uw woning op internet aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als [www.airbnb.nl](http://www.airbnb.nl) of [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl).

Wanneer u zich hier niet aan houdt kunnen wij de huurovereenkomst met u beëindigen.

Hebben wij aanwijzingen dat u iemand anders in de woning laat wonen, zonder dat deze persoon tot uw huishouden behoort? Dan moet u bewijzen dat wij ongelijk hebben.

### *U vraagt om onze schriftelijke toestemming*

Wilt u (een deel van) uw woning onderverhuren of in gebruik geven aan een ander? Dan heeft u hiervoor vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. Stuur ons daarvoor een brief of e-mail. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

### *U werkt mee aan onze onderzoeken naar onderverhuur of inwoning zonder toestemming*

Denken wij dat u de woning onderverhuurt zonder onze toestemming? Of zonder onze toestemming iemand anders in de woning laat wonen? Dan kunnen we hiernaar onderzoek doen. U bent verplicht hieraan mee te werken. Als wij daar om vragen, geeft u de persoonlijke gegevens van de gebruikers of onderhuurders.

### *U krijgt ook een boete 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,-.

## **6.8 U zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast van u hebben**

U mag geen overlast veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen. U en zij mogen geen overlast veroorzaken in en om uw woning en in de gemeenschappelijke ruimten. Veroorzaakt u toch overlast, bijvoorbeeld met uw huisdieren? Dan kunnen wij u extra voorwaarden geven of uw huisdieren verbieden.

### *Voorbeelden van overlast:*

- Veroorzaken van lawaai.
- Uiten van intimidaties of bedreigingen.
- Achterlaten van afval in de gemeenschappelijke ruimten.
- Roken in de gemeenschappelijke ruimten.

## **6.9 U behandelt ons en onze medewerkers met respect**

Dat betekent dat u:

- niet scheldt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.

Dit geldt ook voor uw huisgenoten en bezoekers.

Wanneer u zich hier niet aan houdt kunnen wij de huurovereenkomst met u beëindigen.

## **6.10 U mag geen drugs maken of verkopen in de woning**

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld hennep kweken, drogen of knippen. Ook wanneer er een handelshoeveelheid drugs in de woning wordt aangetroffen bent u in overtreding. Doet u dit toch? Wij beëindigen dan uw huurovereenkomst via een juridische procedure en u moet uw woning verlaten. Ook betaalt u een boete en alle kosten bij eventuele schade.

*U krijgt ook een boete 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 eventueel nog een schadevergoeding. U betaalt alleen een schadevergoeding als onze schade hoger is dan de boete die u moet betalen, en alleen het deel van de schade dat hoger ligt dan de boete.

*Voorbeeld:*

Als u € 5.000,- boete moet betalen, maar onze schade is € 7.000,-, dan moet u naast de boete nog € 2.000,- schadevergoeding betalen.

## **6.11 Gebruik van uw tuin of balkon**

U houdt uw tuin of balkon netjes. Dit betekent dat u een verzorgde siertuin of moestuin onderhoudt. U zorgt dat de bomen en planten in uw tuin geen overlast kunnen veroorzaken. Dat doet u onder andere op de volgende manier:

- U snoeit uw bomen en struiken op tijd.
- U slaat geen afval, spullen, boten, caravans, aanhangwagens of andere voertuigen op in uw tuin.
- U plant geen bomen, struiken of planten in uw tuin als deze overlast kunnen veroorzaken.
- U gebruikt de tuin of het balkon niet voor het houden van dieren.

## *U moet op uw kosten uw tuin (laten) aanpassen*

Vinden wij uw tuin niet netjes genoeg als u de huur opzegt? Of zorgt uw tuin voor overlast? Dan vragen wij u om uw tuin aan te passen. Bijvoorbeeld door bomen of planten weg te (laten) halen. De kosten hiervan zijn voor u.

Het balkon moet een verzorgde indruk maken en mag niet worden gebruikt voor opslag van bijvoorbeeld afval of spullen. Het is niet toegestaan om op het balkon een barbecue te gebruiken omdat dit overlast kan veroorzaken voor andere huurders.

## **6.12 U houdt gemeenschappelijke ruimten vrij**

Bij 6.5 leest u wat wij bedoelen met gemeenschappelijke ruimten. U zet hier geen spullen neer zoals bijvoorbeeld: fietsen, scootmobielen, kinderwagens, afval, huisraad of dingen die gevaarlijk zijn of slecht zijn voor het milieu. Behalve wanneer er door ons een parkeerplek voor de kinderwagen of scootmobiel is aangelegd. Doet u dit toch? Dan mogen wij deze spullen weghalen. U betaalt de kosten hiervan. Ook kunt u een boete krijgen van € 20,- per overtreding.

## **6.13 U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen**

Vooraf schade door brand, storm, water of vorst. Is er toch schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade kan ontstaan? Laat dat dan zo snel mogelijk aan ons weten. Neemt u geen contact met ons op en ontstaat er daardoor schade? Dan betaalt u zelf voor deze schade.

## **6.14 U laat onze medewerkers binnen als wij de woning willen controleren**

Dit doen wij om te controleren of u zich aan verplichtingen van deze voorwaarden houdt. Ook kunnen wij controleren of bijvoorbeeld de meterstanden kloppen. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit namens ons te doen. U laat de medewerkers van dit bedrijf dan ook binnen.

## **6.15 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.

## **6.16 U geeft uw nieuwe adres aan ons door als u niet meer in de woning woont**

Dit doet u zo snel mogelijk. Daarmee voorkomt u dat wij het adres van uw huurwoning als uw adres blijven zien en wij hier onze post naar blijven sturen.

## **Artikel 7 Hoe herstelt u uw woning?**

### **7.1 U doet en betaalt alle kleine herstellingen**

Herstellingen zijn kleine reparaties en onderhoudswerkzaamheden die gemakkelijk zijn uit te voeren en weinig kosten meebrengen. In de wet staat welke reparaties en onderhoud u in ieder geval moet doen. Dit

vindt u in het Besluit kleine herstellingen, maar ook op onze website. Daar staat ons Onderhouds-ABC waarin voor u duidelijk is uitgelegd welke reparaties u doet en welke reparaties wij moeten doen.

## **7.2 U voert de reparaties uit volgens onze voorschriften**

U houdt zich ook aan voorschriften van de overheid, zoals het Bouwbesluit of regels van uw gemeente. Vervangt u iets? Dan zorgt u ervoor dat u dezelfde kwaliteit aanhoudt.

## **7.3 U houdt de gemeenschappelijke ruimten schoon**

Behalve als we dit schriftelijk anders hebben afgesproken. In artikel 6.5 leest u wat wij bedoelen met gemeenschappelijke ruimten.

## **7.4 U onderhoudt de veranderingen die u zelf heeft aangebracht**

Ook betaalt u de kosten van dit onderhoud. U leest in artikel 9 wat we bedoelen met zelf aangebrachte veranderingen.

## **Artikel 8 Wanneer wij werkzaamheden aan de woning willen uitvoeren**

### **8.1. U werkt mee als wij werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning**

Met werkzaamheden bedoelen we al het onderhoud en reparaties die niet kunnen wachten tot het einde van de huurovereenkomst, en werkzaamheden waarvan wij vinden dat deze moeten worden uitgevoerd, zonder dat sprake is van een verandering of toevoeging aan de woning waardoor uw woongenot wordt verhoogd (daarvoor geldt artikel 8.3 en volgende). U werkt ook mee wanneer er werkzaamheden aan aangrenzende woningen of gemeenschappelijke ruimten en installaties moeten worden uitgevoerd, ook als wij daarvoor in uw woning moeten komen.

### **8.2 U kunt geen lagere huur of vergoeding krijgen door onze werkzaamheden**

Ervaat u ongemak door deze werkzaamheden? Dan krijgt u hiervoor geen vergoeding of een lagere huur.

### **8.3 U werkt mee aan een renovatie**

Bij een renovatie doen wij een verandering of toevoeging aan uw woning. Hierdoor verhoogt uw woongenot. U moet aan een renovatie meewerken als wij u een redelijk voorstel doen. Gaan wij uw woning renoveren? Dan krijgt u hierover altijd een brief met een voorstel van ons.

### **8.4 U kunt bezwaar maken tegen het voorstel voor renovatie**

Wanneer u niet heeft ingestemd met het voorstel kan dit aan de rechter worden voorgelegd. U moet naar de rechter binnen 8 weken na onze brief waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met de renovatie. Daarna kan het niet meer. En u kunt alleen bezwaar maken als u zelf niet heeft ingestemd met het voorstel. Soms gaan wij zelf naar de rechter als u niet wil meewerken. De rechter bepaalt uiteindelijk of ons voorstel redelijk is, dit is afhankelijk van veel omstandigheden.



## **8.5 Wij voeren werkzaamheden uit op werkdagen**

U hoort van ons op of rond welke tijd we dat doen. Alleen bij spoedgevallen voeren we werkzaamheden uit in het weekend of in de avonduren. Werkt u niet mee aan werkzaamheden of renovaties? En moet u dat wel doen volgens deze voorwaarden? Dan vragen wij de rechter om te bepalen dat u alsnog moet meewerken.

## **Artikel 9 Hoe verandert u uw woning?**

### **9.1 U mag kleine veranderingen aan de binnenkant van uw woning doen**

Het gaat om veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten. De veranderingen mogen geen gevaar opleveren voor u of anderen. De veranderingen mogen ook geen overlast geven. Bijvoorbeeld het ophangen van een spiegel met wandschroeven voldoet aan deze voorwaarden.

### **9.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen met onze toestemming**

Dit geldt ook voor veranderingen, kleine of grote, aan de buitenzijde van uw woning.

U heeft hiervoor eerst onze toestemming in een e-mail of brief nodig. Als u toestemming krijgt mag u de woning veranderen zoals wij dat hebben aangegeven. Wilt u op een later moment opnieuw veranderingen doen? Dan vraagt u altijd opnieuw onze toestemming. U vindt meer informatie over kleine en grote veranderingen op onze website.

### **9.3 Wij mogen u voorwaarden geven voor de verandering**

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- de materialen;
- de constructie;
- de manier waarop u de verandering uitvoert;
- de manier waarop u de verandering onderhoudt;
- wat u doet om overlast te voorkomen;
- de verzekeringen die u moet afsluiten;
- de belastingen die u moet betalen;
- uw aansprakelijkheden;
- hoe u uw woning oplevert als uw huurovereenkomst stopt.

### **9.4 De volgende veranderingen of werkzaamheden mag u nooit doen**

- U mag de materialen of kleuren aan de buitenkant van de woning niet veranderen, bijvoorbeeld van kozijnen, ramen, deuren, gevels, daken en dakranden.
- U mag niet in betonnen vloeren boren of hakken. Daarmee voorkomt u dat u leidingen van de centrale verwarming of elektriciteit beschadigt.

## **9.5 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg**

Dit doet u direct nadat wij dit aan u vragen. Dat geldt ook voor veranderingen die u niet mag doen volgens deze voorwaarden, of volgens de voorwaarden die u kreeg bij onze toestemming. Indien u de veranderingen zelf weghaalt, voorkomt u dat wij de verandering voor u weghalen. Als wij dit wel moeten doen dan betaalt u hiervan de kosten.

## **9.6 U onderhoudt de veranderingen zelf**

Dat betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren. Dit geldt ook voor veranderingen die u heeft overgenomen van een vorige huurder.

## **9.7 U haalt de verandering weg als dat nodig is voor renovatie of werkzaamheden door ons**

Soms moeten wij werkzaamheden doen aan uw woning. Zit uw verandering dan in de weg? Dan haalt u die zelf weg, als we dat vragen. U betaalt zelf de kosten hiervoor.

## **9.8 U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering**

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

## **9.9 Dit artikel geldt ook voor veranderingen die u overneemt van een vorige huurder**

Wij spreken van te voren met u af over welke veranderingen dit gaat.

## **Artikel 10 Hoe stopt uw huur?**

### **10.1 U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen**

U stuurt ons dan een brief of een e-mail. Of u zegt de huur op via de website. De huuropzegging is alleen geldig als wij u een bevestiging sturen. U kunt de huur ook opzeggen met een aangetekende brief of deurwaardersexploot, als u zeker wil zijn dat de huuropzegging bij ons aankomt.

### **10.2 U heeft een opzegtermijn van tenminste 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 nadat u de huur heeft opgezegd.

### **10.3 Wij kunnen samen afspreken dat de huurovereenkomst op een andere datum stopt**

Dat kan alleen als wij dat allebei goed vinden en wij dat schriftelijk vastleggen.

### **10.4 Wij kunnen de huur ook opzeggen**

Dat doen wij bijvoorbeeld als wij renovaties willen doen die dringend en noodzakelijk zijn. Wij laten het u altijd weten waarom wij uw huur opzeggen.

## **10.5 Wij hebben een opzegtermijn van minimaal 3 maanden**

Voor elk jaar dat u in de woning woont, komt daar 1 maand bij, met een maximum van 6 maanden. Dat geldt alleen als u een heel jaar zonder onderbrekingen in de woning heeft gewoond.

## **10.6 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. Wij kondigen dit van te voren aan.

## **Artikel 11 Hoe laat u uw woning achter?**

### **11.1 U laat de woning leeg en schoon achter en u levert alle sleutels in**

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat zoals in de beschrijving staat. Over deze beschrijving leest u meer in artikel 3.2. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u de woning zelf aangepast? Dan geldt artikel 11.3.

### **11.2 Voor het einde van de huur controleren wij de woning**

Tijdens een eerste controle spreken wij met u af welke reparaties en werkzaamheden u nog moet doen. Ook schatten we de kosten daarvan. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. U werkt mee aan deze controle.

Bij het einde van uw huurovereenkomst levert u de woning aan ons op. Wij controleren dan of u de afspraken van de eerste controle goed heeft uitgevoerd. U leest in artikel 11.4 wat er gebeurt als u niet meewerkt aan deze controles, of als u de afspraken niet goed nakomt.

In sommige gevallen voeren wij geen eerste controle uit, bijvoorbeeld wanneer de huurovereenkomst onmiddellijk eindigt na een juridische procedure. In dat geval moet u de woning nog steeds aan ons opleveren op de wijze zoals aangegeven in artikel 11.1.

### **11.3 Heeft u de woning zelf aangepast? Dan geldt het volgende:**

- a. Kleine veranderingen haalt u weg. Zoals spiegels, lamellen en jaloezieën.
- b. 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 9.2.
- c. U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.
- d. U mag uw eigen veranderingen meenemen als u de woning verlaat. U moet uw woning dan wel achterlaten op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.
- e. Wilt u de verandering niet meenemen? U mag deze laten zitten als wij dat met u hebben afgesproken. Op onze website leest u hier meer over.
- f. Soms kunt u een vergoeding krijgen als u een verandering achterlaat als u de woning verlaat. Dit wordt op dat moment met u besproken.

g. Let op: als u veranderingen weghaalt en daardoor schade veroorzaakt aan de woning, dan moet u deze schade betalen.

#### **11.4 Laat u de woning niet goed achter? Dan betaalt u de kosten om de woning in orde te maken**

Doet u niet alle werkzaamheden die staan in de afspraken van de controle? Dan doen wij die werkzaamheden. U betaalt daar de kosten van. Daarover leest u meer in artikel 11.2. U betaalt ook de kosten voor werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het herstellen van schade als uw woning beschadigd is. Kunnen wij de woning hierdoor niet op tijd opnieuw verhuren? Dan betaalt u de huur die wij hierdoor mislopen ook.

#### **11.5 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. U doet dan afstand van de spullen die dan nog in de woning staan, ze zijn niet langer van u. Dit geldt ook wanneer de huurovereenkomst eindigt omdat u bent overleden, en de woning niet is ontruimd door de erfgenamen. De huurovereenkomst eindigt aan het einde van de tweede maand na overlijden, of wanneer de huurovereenkomst eerder eindigt door opzegging van de erfgenamen.

Wij halen uw spullen weg en brengen de kosten bij u of uw erfgenamen in rekening.

Wij bewaren de spullen niet voor u of uw erfgenamen.

#### **11.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt**

Dit kan alleen als wij dat goedvinden en er een overnameformulier wordt getekend.

### **Artikel 12 Waarvoor zijn u en wij aansprakelijk?**

#### **12.1 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.

#### **12.2 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 zijn van schade of verboden activiteiten.

#### **12.3 Wij zijn niet aansprakelijk bij natuurrampen of geweld**

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade aan uw spullen of personen door de volgende oorzaken:

- storm;
- vorst;
- blikseminslag;

- sneeuw;
- overstromingen;
- stijging of daling van het grondwater;
- atoomreacties;
- gewapende conflicten;
- burgeroorlogen;
- opstanden;
- onlusten;
- molest;
- andere grote rampen.

Het maakt niet uit of het gaat om schade aan zaken of aan personen.

#### **12.4 Wij zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van een onveilig gebouw**

Wij sluiten aansprakelijkheid voor schade volgens artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek uit. Dit betekent dat wanneer er schade ontstaat aan u of uw eigendommen, als gevolg van het feit dat een gebouw niet veilig blijkt te zijn, u ons hiervoor niet aansprakelijk kunt stellen.

#### **12.5 Wij zijn niet aansprakelijk als iets of iemand anders overlast veroorzaakt of ervoor zorgt dat u geen gebruik kunt maken van uw woning**

En als u hierdoor schade heeft. Wij nemen wel passende maatregelen wanneer een van onze huurders overlast veroorzaakt en wij daar iets aan kunnen doen.

#### **12.6 U sluit een inboedelverzekering af voor uw spullen in de woning**

Heeft u schade aan spullen in uw woning, tuin of berging? Dan spreekt u uw verzekeraar aan voor vergoeding van de schade.

### **Artikel 13 Houdt u zich niet aan de afspraken?**

#### **13.1 Houdt u zich niet aan de afspraken? Dan betaalt u extra kosten**

Dit zijn kosten die wij moeten maken omdat u zich niet aan de afspraken houdt. Zoals kosten van het incassobureau, een deurwaarder of kosten van de rechter.

#### **13.2 Moet u ons geld betalen? Dan moet u dat op tijd doen**

Betaalt u niet op tijd? Dan betaalt u rente over het bedrag dat u te laat betaalt. Dat doet u vanaf de laatste dag dat u kon betalen. Daarnaast betaalt u minimaal € 40,- incassokosten volgens de Wet op de incassokosten.

Huurt u als stichting of bedrijf? Dan betaalt u 15% van het totale bedrag dat u verschuldigd bent. Of minimaal € 75,-.

## **Artikel 14 Welke andere kosten betaalt u?**

### **14.1 U betaalt de volgende belastingen en heffingen**

- afvalstoffenheffing en waterschapslasten voor de woning en gemeenschappelijke ruimten die u huurt;
- belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies;
- milieuheffingen en rioolheffing. Waaronder verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen volgens de Milieuwet.

Krijgen wij de rekening voor deze kosten? Dan betaalt u deze als wij u daar om vragen.

## **Artikel 15 Wij mogen de huurprijs veranderen**

Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurovereenkomst. Wij laten altijd in een brief of e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs wordt veranderd.

## **Artikel 16 Wat is verder nog belangrijk?**

### **16.1 U betaalt € 25,- per dag als u zich niet houdt aan de voorwaarden of uw huurovereenkomst**

U betaalt maximaal € 15.000,-. Betaalt u een boete? Dan moet u de afspraken nog steeds nakomen. Deze boete hoeft u niet te betalen als u al een andere boete krijgt volgens deze voorwaarden. U betaalt nooit 2 boetes tegelijk voor dezelfde overtreding.

### **16.2 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. De betekenis van het niet geldige artikel blijft wel gelden voor zover dat mogelijk is.

### **16.3 Er gelden bijzondere afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat**

De afspraken staan in de volgende documenten:

- het splitsingsreglement;
- besluiten van de Vereniging van Eigenaars;
- huishoudelijk reglement.

Wordt er een belangrijk besluit genomen nadat u uw huurovereenkomst heeft getekend? Dan houden wij u hiervan op de hoogte. U moet zich daar dan ook aan houden.

De Vereniging van Eigenaars zorgt bijvoorbeeld voor het onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten en installaties.

**16.4 U houdt zich aan de afspraken met de leveranciers van water en energie en de netbeheerder**

U bent de enige die energie en water voor uw woning koopt. Dit doet u vanaf het moment dat de overeenkomst ingaat. U bent verplicht hiervoor een overeenkomst af te sluiten. Dat doet u met 1 of meer energie- en waterleveranciers. 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 aanspraken van netbeheerders, energie- of waterleveranciers.

**16.5 Wij mogen ons beleid veranderen**

Dat mogen we doen als de veranderingen passen binnen de wet en deze voorwaarden. Wij laten het u weten als we ons beleid veranderen. U houdt zich aan deze verandering.

**16.6 U biedt afval en chemisch afval op de juiste manier aan**

U volgt hiervoor de regels van ons, en de overheid, waaronder uw gemeente. Doet u dit niet? Dan kunt u een boete krijgen. Ook bent u aansprakelijk voor de schade die wij of anderen hierdoor hebben.

**16.7 Wij gaan met zorg om met uw gegevens**

Wij leggen persoonsgegevens vast en delen die met anderen. Dit doen wij zorgvuldig en volgens de regels in de wet. U vindt onze privacyverklaring op onze website.

**16.8 Onze toestemming is alleen geldig als u die krijgt in een brief of e-mail**

Daarmee voorkomen we dat het niet duidelijk is of u wel of geen toestemming heeft.

December 2022