

Algemene huurvoorwaarden



Fijn Thuis

Oosterpoort 

Inhoud

Artikel 1	Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst	3
Artikel 2	Als u samen met anderen de woning huurt	3
Artikel 3	Hoe u de woning in gebruik neemt	4
Artikel 4	Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht betaalt	5
Artikel 5	Hoe u uw energieleverancier kiest	6
Artikel 6	Wat onze plichten zijn	7
Artikel 7	Wat uw plichten zijn	8
Artikel 8	Hoe u de woning gebruikt	9
Artikel 9	Hoe u overlast voorkomt	11
Artikel 10	Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken	13
Artikel 11	Waarvoor u aansprakelijk bent	14
Artikel 12	Wanneer wij de woning mogen controleren	14
Artikel 13	Hoe wij werkzaamheden uitvoeren	15
Artikel 14	Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen	16
Artikel 15	Hoe u uw huur stopt	18
Artikel 16	Hoe u de woning achterlaat	18
Artikel 17	Wat verder nog belangrijk is	20
Artikel 18	Wij mogen de huurprijs veranderen	21
Artikel 19	Klachten en geschillen	22



Fijn Thuis

Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

Artikel 1 Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en 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. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.

Als we het in deze voorwaarden hebben over 'woning' dan bedoelen we daar alles mee dat tot het gehuurde behoort, zoals de tuin, berging of schuur en de algemene (verkeers)ruimtes. Wat u precies van ons huurt staat in de huurovereenkomst.

1.2 In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze voorwaarden

Dit doen we als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover een afspraak. En leggen die vast in de huurovereenkomst, een brief of e-mail. Redelijke wijzigingen kunt u niet weigeren.

1.3 Wij mogen deze voorwaarden veranderen

Dat mogen wij doen als de veranderingen redelijk zijn. Stemt de Huurdersvereniging hier mee in? Dan gelden de nieuwe voorwaarden vanaf die datum ook voor u.

1.4 Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten:

tijdelijke huurcontracten, vaste huurcontracten en doelgroepencontracten. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang u de woning kunt huren. Meer daarover leest u op: rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord

Artikel 2 Als u samen met anderen de woning huurt

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. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Stopt onze huurovereenkomst met een van de huurders? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde.

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.

Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u zal betekenen. 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 de woning in gebruik neemt

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

De ingangsdatum staat in uw huurovereenkomst. Op die datum stellen wij de woning aan u ter beschikking.

3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

In deze beschrijving staat hoe de woning eruitziet 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 maakt u met de vorige huurder een overnameverklaring. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt.

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

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, 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 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

Op de eindafrekening staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten. 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 service die u van ons afneemt. Zoals de glasverzekering, de ontstoppingservice en het serviceabonnement. Dan is de afrekening hetzelfde als het voorschot.

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 1 juli na de ontvangst van de eindafrekening (zie artikel 4.2). U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht.

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 ruimtes of het aanbrengen van zonnepanelen.

Wij sturen u daarover dan een brief of e-mail. 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 Hoe u uw energieleverancier kiest

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 Wat onze plichten zijn

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. 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 is ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen. Zie artikel 7.6.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen. Dit leggen we altijd uit. En we gaan op zoek naar andere oplossingen.

6.3 In deze uitzonderlijke gevallen mag u gebreken zelf repareren

U mag een gebrek zelf niet laten repareren. U moet bij ons een verzoek doen om het gebrek te herstellen. Alleen als wij dat niet doen en u ons schriftelijk in verzuim brengt, mag u de herstellkosten van de huur aftrekken, maar alleen als wij dat eigenlijk hadden behoren te doen en daarmee nalatig zijn. Deze kosten moeten wel redelijk zijn. En u moet ze 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 door onze schuld is ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst.
- Wij nalatig zijn met het herstellen van een aan ons toe te rekenen gebrek.

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 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) de kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.

Artikel 7 Wat uw plichten zijn

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.

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.

7.3 U mag geen geld verrekenen

U dient de volledige huurprijs ieder maand tijdig te betalen, zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering die u op ons heeft of meent te hebben, behoudens in het geval in artikel 7:206 lid 3 BW en in het geval zoals hierboven beschreven in artikel 6.3.

7.4 U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen

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.

Meldt u niet of niet op tijd gebreken? Dan kan er schade aan uw woning ontstaan. U moet dan de kosten voor die reparaties zelf te betalen. Ook moet u zelf de kosten betalen van schade aan de woning die door uw schuld is veroorzaakt.

7.5 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. U gebruikt uw tuin of balkon niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Zoals vuilniszakken. U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats en u plaatst geen fietsen op het balkon of de galerij. Ook laat u hier geen huisdieren 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 bureu. U volgt ook de regels van de gemeente.

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.

7.6 U doet en betaalt kleine reparaties zelf

En u houdt zich aan het besluit kleine herstellingen. De overheid maakt dit besluit. 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 ook een serviceabonnement. Daarin staan dan de afspraken over kleine reparaties.

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. U gebruikt de woning overeenkomstig de bestemming en u mag deze bestemming niet wijzigen. De woning is bestemd om erin te wonen. De woning is niet bedoeld voor andere activiteiten.

8.2 U woont zelf in uw gehuurde woning. Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf

Dat betekent dat u daadwerkelijk zelf in deze woning woont en dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. Dat noemen we hoofdverblijf. Wij verwachten dat u binnen vier weken na de ingangsdatum van de huurovereenkomst daadwerkelijk uw hoofdverblijf heeft in het gehuurde. U mag niemand anders in uw woning laten wonen behalve als het gaat om uw partner of uw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij 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 in uw woning woont? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan iemand anders die een woning zoekt. Als u een aaneengesloten periode van drie maanden niet uw hoofdverblijf heeft in de woning dan is dat in ieder geval in strijd met de huurovereenkomst en een reden om de huurovereenkomst door de rechter te laten beëindigen. Dat geldt ook als u onvrijwillig geen hoofdverblijf houdt gedurende een aangesloten periode van drie maanden.

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.

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 corridors, de galerijen, gezamenlijke bergingen en buitenruimtes.

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 de portiek dus geen fietsen of scootmobielen stallen. U mag elektrische voertuigen alleen opladen op daartoe aangegeven en bestemde plaatsen. Ook mag u geen huisraad, oud papier, afval of andere spullen neerzetten.

Doet u dit toch, dan mogen wij deze zaken weghalen. U betaalt ons een boete van € 30,- per dag 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 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.

8.5 U gebruikt uw woning niet voor 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 of als seksinrichting.

8.6 U zorgt dat u de woning netjes inricht

Dat betekent dat u zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is. Zeker als u in een woongebouw gaat wonen met onderburen, onderzoekt u of en welke ondervloer u nodig heeft.

8.7 U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in of in de nabijheid van uw woning

Zoals bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Maar ook wapens of gestolen goederen horen 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

Dit zijn de woonafspraken die gelden voor 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.

Artikel 9 Hoe u overlast voorkomt

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 voldoende geluiddempend is.

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Veroorzaakt u ernstige en voortdurende overlast dan zullen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en uw woning laten ontruimen.

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. Denk aan grondstoffen voor

drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Er is geen verschil tussen hennep of harddrugs. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimtes of buitenruimte, zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Doet u dit toch? Dan zullen wij de rechter altijd 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 € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

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.

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 gaan wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

9.5 Huisdieren

U mag (de als 'normaal' of 'regulier' bekendstaande) huisdieren in de woning houden, tenzij de woning daarvoor niet geschikt is en/of dit leidt of kan leiden tot overlast voor omwonenden. Dat kan ook betekenen dat er een maximum is aan het aantal huisdieren dat u houdt. U mag niet in de nabijheid van de woning voedsel aanbieden aan (huis)dieren omdat dat leidt of kan leiden tot overlast, waaronder het aantrekken van ongedierte. Het fokken van dieren in de woning, beschouwen we altijd als een verboden activiteit.

Artikel 10 Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken

10.1 U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming per brief of e-mail

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen. Dit geldt ook als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken. Ook als u daar geen geld of andere vergoeding voor vraagt. Bijvoorbeeld bij samenwonen of als iemand bij u komt wonen omdat u of een 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.

Verhuurt u (een gedeelte) van uw woning aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming, dan noemen we dit woonfraude. Dan vragen wij de rechter 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 € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding, waaronder de kosten die wij moeten maken aan juridische bijstand, deurwaarders en rechtbankkosten.

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.

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 zijn van schade of verboden activiteiten.

Artikel 12 Wanneer wij de woning mogen controleren

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

Uitgangspunt is dat wij niet zonder uw toestemming uw woning betreden. Tenzij er sprake is van een noodsituatie waarvoor wij direct moeten ingrijpen. Bijvoorbeeld als er een gaslek is, een brand of een gesprongen waterleiding op een moment dat u niet thuis bent. U moet ons binnenlaten als:

- wij dringende werkzaamheden (onderhoud en inspecties) moeten uitvoeren;
- wij gaan renoveren en wij u daarvoor een redelijk voorstel hebben gedaan;
- uw medewerking nodig is voor werkzaamheden bij uw burens;
- we afspraken hierover hebben gemaakt in de huurovereenkomst;
- een bezichtiging gepland is voor verkoop of nieuwe verhuur.

Wij controleren dan of er technische of andere gebreken zijn. Of wij nemen de meterstanden op. 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 (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 Hoe wij werkzaamheden uitvoeren

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. Ook werkzaamheden om uw woning te verduurzamen kunnen dringende werkzaamheden zijn. Bijvoorbeeld het gebouw waar u woont aansluiten op een duurzaam warmtenet of het aardgasvrij maken van het gebouw.

Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.

13.2 U krijgt alleen een compensatie bij dringende werkzaamheden als wij onzorgvuldig zijn geweest

Of als de werkzaamheden in redelijkheid (te) lang duren naar de omstandigheden. Of als wij schade aan uw spullen hebben gemaakt. Dan kunt u een schadevergoeding krijgen.

13.3 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. Dit noemen we renoveren.

U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw 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 de bewonerscommissie in een sociaal plan. Wij zullen u in ons voorstel vragen om ons per brief of e-mail te vertellen wat u van het voorstel vindt. Of u het eens bent met het voorstel. Of dat u ons voorstel niet redelijk vindt. Als u ons voorstel niet redelijk vindt, moet u soms toch meewerken. Wij passen daarbij de wettelijke regeling over renovatie toe.

Stemt tenminste 70% van de huurders in met het voorstel? Dan mogen wij de werkzaamheden uitvoeren. U moet dan meewerken, ook als u het er niet mee eens bent. U kunt wel bezwaar maken bij de rechter. Dat moet u doen binnen 8 weken na de ontvangst van de brief waarin we u vertellen dat 70% van de huurders het eens is met het voorstel en we de werkzaamheden dus gaan

uitvoeren. Doet u dit niet? Dan kunt u niets meer tegen het voorstel doen en bent u verplicht mee te werken.

13.4 U gaat akkoord met een huurverhoging door de verbeteringen aan uw woning

In onze brief of e-mail met een voorstel om uw woning of gebouw te renoveren, kunnen wij ook een huurverhoging voorstellen. Hier gaat u dan ook mee akkoord. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand na 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 zoals het ophangen van spiegels, lampen of lamellen. 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.

Voor alle veranderingen aan de buitenkant heeft u altijd onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Dat geldt ook voor zonweringen, rolluiken en zendinstallaties. Als u onze toestemming krijgt, vertellen wij u ook wat de voorwaarden zijn. Er is voor deze veranderingen een brochure 'Wonen naar eigen wens' opgesteld dat gepubliceerd is op onze website.

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 u voorwaarden geven 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 Eigenaren.

U moet er altijd voor zorgen dat wij onderhoud en renovaties kunnen blijven uitvoeren. Mocht het nodig zijn, dan moet u op eigen kosten de door uw aangebrachte veranderingen weghalen. Het kan zijn dat u deze na de renovaties 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 staat ook in de brief waarin u van ons toestemming krijgt voor de verandering.

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

Dus ook de kleine veranderingen, voor zover die niet vallen onder de reikwijdte van artikel 14.1 en waarvoor u wel toestemming had moeten vragen. 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.

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

Is 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 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 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 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 samen opzeggen. Ook uw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuuder moet de opzegging ondertekenen. Als u wilt opzeggen maar de andere huurders of medehuuders 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 een maand voor elk jaar dat u de woning heeft gehuurd tot ten hoogste 6 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 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 in de woning zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt artikel 16.3 van de algemene huurvoorwaarden.

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.

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

- 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 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 niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op uw kosten

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. 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.

16.5 Staan er nog spullen in de woning? 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 doet u hier afstand van. 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.

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 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 Wat verder nog belangrijk is

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 verschillende appartementen bestaat

De afspraken staan in de volgende documenten:

- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de Vereniging van Eigenaren (VvE) staan.
- Het huishoudelijk reglement en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaren. 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

We kunnen ons beleid aanpassen. Als de huurdersorganisatie volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) moet instemmen vragen we dat. Aanpassingen maken we bekend in een brief, e-mail of op onze website. Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden.

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.

17.5 Uitsluiting aansprakelijkheid

Als er sprake is van een gebrek zoals bedoeld is in artikel 7:204 BW en u op grond van artikel 7:207 BW recht zou hebben op huurprijsvermindering, kunt u alleen op grond van deze bepalingen huurprijsvermindering vorderen. Aansprakelijkheid van ons op grond van artikel 6:106 BW (ander nadeel dan vermogensschade, ook wel 'smartengeld' genoemd) is in die situatie uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 18 Wij mogen de huurprijs veranderen

18.1 De minister stelt elk jaar vast hoeveel de huur omhoog mag

Dat geldt zowel voor woningen waarvan de huurprijs valt in de categorie sociale sector en de categorie middenhuur, beide tezamen het 'gereguleerde segment'. De maximaal mogelijke huurprijsaanpassing zal in de regel in de categorie sociale sector anders zijn dan de maximale huurprijsaanpassing in de categorie middenhuur. Er is een puntentelling waarmee u kunt controleren wat uw (kale) huur is en in welke categorie uw huurprijs valt. U kunt een huurprijscheck doen via deze link op de website van de Huurcommissie: huurcommissie.nl/support/huurprijscheck. Let op: het gaat om de kale huurprijs, niet om het voorschot servicekosten.

18.2 Als de huurprijs hoger is dan de wettelijk bepaalde grens voor middenhuur, wordt de huurprijs jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de volgende leden van dit artikel.

18.3 Zolang de minister het percentage toegestane huurverhoging voor geliberaliseerde woonruimte bepaalt: conform dat percentage.

18.4 Als de verhoging van de huurprijs wordt vrijgelaten en de minister geen maximum percentage meer vaststelt wordt de huurprijswijziging bepaald op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De wijziging wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. De uitkomst wordt verhoogd met een opslag van maximaal 1%. De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan. De huurprijs zal niet worden gewijzigd indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs.

18.5 Indien het CBS een recentere reeks dan 2015 = 100 publiceert, dan zal de recentere reeks toegepast worden. Indien het CBS de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij een verschil van mening hierover zal het CBS bindend adviseren.

- 18.6 Deze indexering van de geliberaliseerde huurprijs** laat ons onverminderd de mogelijkheid tot het doen van een redelijk aanbod. Dit aanbod kan (mede) een wijziging van de huurprijs inhouden, dan wel een andere wettelijke regeling die een huurprijswijziging op verzoek of vordering van ons mogelijk maakt.
- 18.7 In alle gevallen vindt de huurverhoging plaats per 1 juli** van dat betreffende jaar

Artikel 19 Klachten en geschillen

19.1 We nemen klachten serieus

Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent over ons en u ons dat wil vertellen. Ook kan het gebeuren dat wij met u van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen kunt u uw klacht melden via onze website: oosterpoortwoon.nl/klacht-melden. U moet uw klacht altijd schriftelijk aan ons vertellen. Als uw klacht niet wordt opgelost, dan kunt u terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor u op een rij.

19.2 De klachtencommissie

Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via: kcwregionijmegen.nl.

19.3 Gemeente

Elke gemeente heeft een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars. Iedere huurder kan daar terecht. Een overzicht van het meldpunt in uw gemeente is te vinden op de website van de VNG. Daar kunt u vinden hoe u het meldpunt in uw gemeente kunt bereiken.

19.4 Kantonrechter/Huurcommissie

In een aantal gevallen kunt u ook naar de Huurcommissie of de kantonrechter gaan. Via deze link vindt u meer informatie: rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter.



Meer informatie

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie over de Algemene huurvoorwaarden? Neem dan gerust contact op met ons KlantContactCentrum. We zijn bereikbaar via telefoonnummer **(024) 399 55 55** of per mail via **info@oosterpoortwoon.nl**.



Fijn Thuis