

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN BIJ DE HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE
WOONRUIMTE – VASTGESTELD OP 15-09-2024

In de Wet staat: > Dit zeggen wij:

Het gehuurde > Uw huis en zaken die daarbij horen. Bijvoorbeeld balkon, tuin en schuur, hierna te noemen 'de woning'.

Verhuurder > Dat zijn wij: Woonveste

Huurder > Dat bent u

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.

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.

Artikel 2 Als u met iemand anders de woning huurt

2.1 *Beide huurders hebben evenveel recht op de woning*

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

2.2 *Beide huurders zijn verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten*

Dat heet hoofdelijke aansprakelijkheid. Wij kunnen aan één huurder (de hoofdhuurder) vragen om alle kosten te betalen. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Stopt onze huurovereenkomst met een van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven betalen dit.

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

Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

- U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan, in dit geval wordt uw partner automatisch medehuurder
- U gaat samenwonen.
- Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
- Uw partner of een medehuurder overlijdt.
- U gaat scheiden.

2.4 *Als iemand bij u komt inwonen betekent niet dat die persoon huurder is.*

Inwonen betekent dat er bijvoorbeeld een familielid of vriend bij je komt wonen. U hoeft daar geen toestemming voor te vragen bij Woonveste. We zouden het wel fijn vinden dat u dit even aan ons doorgeeft via onze website. Wij voegen dan de inwoner toe aan het adres, dan weten wij wie er in de woning woont. De inwoner heeft niet dezelfde rechten als de huurder. De inwonende persoon zal de woning moeten verlaten zodra de huurder de woning opzegt. Ook in het geval van overbewoning, woonfraude of overlast vragen wij de inwoning per direct te beëindigen.

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.

3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

In deze beschrijving staat hoe de woning er uitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. Bij de inspectie maken we foto's van de woning. Deze foto's voegen we toe aan de beschrijving van de woning. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving.

Misschien neemt u 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 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.

Als de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimtes (zoals de portiek, de hal en het trappenhuis) niet in de servicekosten zijn begrepen, dan moet u samen met de andere huurders de schoonmaak van die ruimtes regelen, zo volgt uit de artikelen 7:217 en 7:240 Burgerlijk Wetboek in samenhang met de Bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen, onder 'p'.

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

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten. Dit verrekenen wij met de kosten die ook echt zijn gemaakt.

Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons. Dit geldt niet als u de kosten betaalt voor een fonds dat wij hebben opgericht. Zoals het glasfonds en ontstoppingsfonds. Dan is de afrekening 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 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.

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 bepaalde techniek in de woning zoals een Cv-ketel of warmtepomp. Wij sturen u daarover dan een brief of e-mail. Ons voorstel stemmen wij af met de huurdersvereniging. 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 daar om 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 elektra 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 bent verplicht om u zich te houden aan uw contract voor water.

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 en de woning zelf de energie opwekt om in warmte te voorzien.

Artikel 6 Wat onze plichten zijn

6.1 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.

We zijn niet verplicht om onderhoud of herstel uit te voeren aan veranderingen die u zelf in de woning heeft aangebracht of die u van een voorgaande huurder heeft overgenomen.

Als u een verandering van de vorige huurder heeft overgenomen, die noodzakelijk en wezenlijk is voor bewoning en die verandering moet door een gebrek aan of renovatie van de woning worden vervangen, dan zullen wij de verandering op uw verzoek vervangen. Dit is een vervanging op standaardniveau. Het standaardniveau wordt mede bepaald door de huurprijs en het soort woning.

6.2 U bent zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedelverzekering

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. 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 als huurder

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

Dit bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. En misschien energie- of 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.

7.2 U heeft ons 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. Als u ervoor hebt gekozen om maandelijks zelf het bedrag naar ons over te maken dan doet u dat logischerwijs op de eerste werkdag van de maand.

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

7.4 U onderhoudt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. U gebruikt uw tuin, balkon of galerij niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Zoals vuilniszakken. U mag de tuin niet vervuilen door het plaatsen van schadelijke vloeistoffen, afval, uitwerpselen of goederen. U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats, voor auto, camper, caravan, aanhanger. Ook plaatst u geen fietsen of andere vervoersmiddelen op het balkon of de galerij en algemene ruimte. U laat geen huisdieren uit in de tuin, op het balkon of de galerij. Dat geldt ook voor andere gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad of andere gangen.

7.5 U mag geen spullen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimtes

U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij. U mag de woning en de gemeenschappelijke ruimtes niet vervuilen en niet als opslagplaats gebruiken.

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld de trappenhuizen, galerijen, liften, kelders, garages, bergingen, tuinen en binnenplaatsen.

De vertrekken en vluchtwegen van de woning moeten begaanbaar zijn en gebruikt (kunnen) worden waarvoor zij bedoeld zijn, zoals de badkamer om in te douchen of te baden en de keuken om in te koken, en de aanwezige spullen moeten in kasten (kunnen) worden opgeborgen;

De gemeenschappelijke ruimten, die ook vluchtwegen zijn, moeten zonder obstakels begaanbaar zijn. Ook moet u zich altijd goed aan onze aanwijzingen houden die er zijn om brand te voorkomen. U mag daar dus u geen (brandgevaarlijke) goederen plaatsen. Het gaat in ieder geval, maar niet uitsluitend, om de volgende goederen:

- o. Meubilair en andere huisraad;
 - a. Fietsen en scootmobielen;
 - b. Afval, afvalstoffen en kratten;
 - c. Decoratie;
 - d. Andere losse spullen.

Als we niet weten van wie de spullen zijn, dan zullen we aangeven, bijvoorbeeld met een sticker, dat de spullen weg moeten. Als na de waarschuwing de spullen nog niet zijn verwijderd dan mogen wij deze zaken op uw kosten weghalen. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen zich aan de regels te houden.

7.6 U voert kleine reparaties zelf uit 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. Kijk even op onze website voor een overzicht van de kleine reparaties/herstellingen.

Artikel 8 Gebruik van de woning

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.

U zal de woning gedurende de huurtijd zelf bewonen en er uw hoofdverblijf hebben. 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. Er mogen ook niet meer mensen in de woning wonen dan is toegestaan, als dat zo is dan is er sprake van overbewoning.

U mag alleen iemand anders in de woning laten wonen als wij per brief of e-mail toestemming geven.

Met hoofdverblijf wordt bedoeld dat u wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in de woning slaapt, in de woning kookt en daar uw maaltijden gebruikt en aan het adres van de woning uw post ontvangt. Een huurder die zijn hoofdverblijf in een woning houdt, heeft die woning gestoffeerd en gemeubileerd en bewaart zijn persoonlijke spullen, waaronder kleding, sieraden en toiletartikelen, in die woning. Als u voor een groot deel van het jaar in het buitenland verblijft, heeft u niet uw hoofdverblijf in de woning.

U registreert zich bij de Basis Registratie Personen van de gemeente en zal bij verhuizing uw nieuwe (correspondentie)adres schriftelijk doorgeven aan ons doorgeven. Als u uw post (tijdelijk) niet op het adres van de woning kunt ontvangen, dan bent u ervoor verantwoordelijk dat u een (tijdelijk) correspondentieadres aan ons doorgeeft. Doet u dat niet, dan kan u ons niet tegenwerpen dat u de post niet heeft ontvangen.

Indien wij het vermoeden hebben dat u niet uw hoofdverblijf heeft in de woning, dan zal u op ons eerste schriftelijke verzoek moeten aantonen, onder overlegging van relevante stukken, dat u uw hoofdverblijf onafgebroken in de woning heeft behouden. Ook moet u meewerken aan een eventueel onderzoek dat wij willen doen.

8.3 U mag de woning alleen tijdelijk door een ander in gebruik geven met onze toestemming

U mag de woning niet in zijn geheel of gedeeltelijk (per kamer) onderverhuren of aan anderen in gebruik geven. Als u de woning in gebruik wil geven aan een ander of wil onderverhuren, dan moet u daarvoor schriftelijk toestemming aan ons vragen. In het schriftelijke verzoek om toestemming moet u de duur en de reden vermelden waarom u de woning wil onderverhuren of in gebruik wil geven. Pas nadat u schriftelijk toestemming van ons heeft gekregen, mag u de woning onderverhuren of in gebruik geven aan een ander onder de in de door onze toestemming gegeven voorwaarden.

U mag de woning niet gebruiken voor toeristische doeleinden bijvoorbeeld door het gehuurde aan te bieden of te adverteren via websites, zoals Airbnb, Wimdu, Marktplaats of Booking.com.

Indien wij het vermoeden hebben dat u de woning aan een derde in gebruik heeft gegeven of heeft onderverhuurd zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming, zal u op ons eerste schriftelijke verzoek moet aantonen, onder overlegging van relevante stukken, dat u uw hoofdverblijf onafgebroken in het gehuurde heeft behouden. Voorts moet u meewerken aan een eventueel onderzoek dat wij willen doen.

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

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 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.

8.4 *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 voor prostitutie.

Doet u dit toch, dan betaalt u aan ons een boete van € 100,- per dag met een maximum van € 10.000, -. 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 zorgt dat u de woning netjes inricht*

Dat betekent dat u zorgt voor raambekleding, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels en legt u in een appartement of flat moet u zachte vloerbedekking aanbrengen om overlast voor omwonenden te voorkomen. U dient de woning binnen twee maanden gestoffeerd en ingericht te hebben. Als u harde vloerbedekking wil aanbrengen dan moet u daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming krijgen van de verhuurder. Harde vloerbedekking geeft gemakkelijk geluidstrillingen door aan omliggende woningen. Daarom kan deze vloerbedekking, afhankelijk van uw levensstijl, al snel overlast geven aan omwonenden. De vloer moet het contactgeluid met minimaal 10 decibel verminderen ten opzichte van de kale betonvloer. Als wij één of meerdere klachten krijgen over loopgeluiden of andere leefgeluiden die vanwege het gebruik van harde vloerbedekking doorklinken naar uw burens, dan zal u de harde vloerbedekking vervangen voor zachte vloerbedekking. Dat geldt ook als u eerder toestemming van ons heeft gekregen voor het aanbrengen of van een vorige huurder overnemen van de harde vloerbedekking. Het aanbrengen van zachte vloerbedekking moet u zelf betalen.

8.6 *U bewaart geen verboden goederen of brandbare, onvlambare of explosieve stoffen in uw woning*

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

8.7 *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.

8.8 *U houdt zich aan de woonafspraken*

Dit zijn de woonafspraken die gelden voor het gebouw waarin u woont.

8.9 *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.

8.10 *U hangt geen (beveiligings)camera's op aan de buitenkant van de woning zonder dat u daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming van ons heeft gekregen zoals bedoeld in artikel 12.*

Doet u dit toch, dan haalt u die meteen weg als wij dat aan u vragen. Haalt u de camera('s) vervolgens niet weg binnen de door ons gestelde termijn, dan betaalt u aan ons een boete van € 50,- per dag dat de camera('s) niet is/zijn verwijderd, met een maximum van € 1.000,-.

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.

Heeft u de camera('s) niet weggehaald als het maximum van € 1.000,- is bereikt, dan zullen we aan de rechter een machtiging vragen om de camera's op uw kosten te mogen verwijderen. Ook zullen we vragen dat u de schade moet betalen.

Artikel 9 Voorkom overlast

9.1 *U zorgt ervoor dat omwonenden geen last van u hebben*

U mag geen overlast of hinder veroorzaken aan omwonenden. Ook zorgt u ervoor dat uw huisgenoten, uw huisdieren of uw bezoek geen overlast veroorzaken. U bent dus verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, uw dieren en uw bezoek. U moet voorkomen dat u overlast veroorzaakt die u door zelfbeheersing kunt vermijden. U kunt daarbij denken aan de volgende vormen van overlast: het draaien van harde muziek, het bonken op de muren, stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, hard schreeuwen en/of schelden en geblaf van honden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in een woning van een ander, staat te hard. Daarbij houdt u er rekening mee dat de meeste mensen tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends slapen of rusten. Uw burens zullen bepaalde geluiden 's nachts eerder als overlast ervaren dan overdag. U moet er daarom voor zorgen dat het 's nachts rustig en stil is.

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Als u toch overlast heeft veroorzaakt, dan nemen wij passende maatregelen.

9.2 *U mag geen drugs en/of wapens 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. Ook mag u niets doen wat verboden is in de Wet wapens en munitie, zoals het (laten) hebben, opslaan en/of gebruiken van (vuur)wapens. Als wapens worden in ieder geval aangemerkt de in de categorieën I tot en met IV van de Wet wapen en munitie opgenomen wapens. Dit verbod geldt voor de woning maar ook voor de gemeenschappelijke ruimten zoals, de tuin, de berging en de directe woonomgeving, ook als dat op straat is.

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 € 15.000, -.
- 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 en uw huisgenoten:

- Niet schelden.
- Niemand bedreigen.
- Geen geweld gebruiken.
- Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maken.
- Geen foto's, video's of gespreksopnamen maken van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren;
- Dit alles mag ook niet op sociale media geuit worden.

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder en nemen wij passende maatregelen. U krijgt een contact- en kantoorverbod. Ook kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

9.5 *Sanctie- en Kansenbeleid*

Veroorzaak je als huurder of als woningzoekende ernstige overlast of schade? Dan mag je drie jaar geen huurder of medehuurder zijn bij de woningcorporaties die bij Thuispoort horen. Dat betekent ook dat je drie jaar niet kunt reageren op vrijkomende woningen van woningcorporaties die bij Thuispoort horen. We kiezen voor deze maatregel bij de volgende situaties:

- Als je ernstige overlast veroorzaakt, zoals stank- of geluidsoverlast
- Als je je agressief gedraagt

- Als je een woning niet gebruikt om in te wonen, maar voor andere zaken ('oneigenlijk gebruik)
- Bij een grote betalingsachterstand
- Bij fraude

Waarom is deze maatregel nodig?

- om de buurt veilig en leefbaar te houden
- om het woonplezier van omwonenden te beschermen
- om medewerkers van woningcorporaties en Thuispoort veilig hun werk te laten doen
- om schade voor woningcorporaties te voorkomen

Thuispoort hanteert een eenduidig beleid voor woningzoekenden en huurders. De volledige procedure voor zowel het Sanctie- als het Kansenbeleid vindt u op:

www.thuispoort.nl/ongewenst-huurdersgedrag

Artikel 10 Waarvoor u aansprakelijk bent

10.1 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 horen, valt onder uw aansprakelijkheid.

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

Maken zij schade of doen zij iets wat in deze algemene huurvoorwaarden of bij wet- en regelgeving verboden is? Dan betaalt u de kosten die het gevolg zijn van schade of verboden activiteiten. Ook kan het gedrag van deze mensen ertoe leiden dat wij aan de rechter vragen de huurovereenkomst met u te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten

Artikel 11 Wanneer wij de woning mogen controleren

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

Wij controleren dan of er technische of andere gebreken zijn of dat er onderhoud nodig is. Ook kunnen wij standen van (warmte)meters opnemen of een controle uitvoeren als wij een vermoeden hebben dat u handelt in strijd met de bepalingen van het huurcontract en de Algemene Huurvoorwaarden. U moet ons, zonder daaraan voorwaarden te stellen, toelaten tot uw woning om controles uit te voeren. Wij kunnen ook een ander bedrijf inschakelen om de controles uit te voeren. U moet dit bedrijf dan ook in uw woning toelaten. U kunt de medewerkers van het betreffende bedrijf aan de deur vragen om hun legitimatiebewijs te laten zien.

11.3 Wij controleren uw woning op werkdagen tussen 8.00 uur 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 9.2. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.

Artikel 12 Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen

12.1 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. Als u onze toestemming krijgt, vertellen wij u ook wat de voorwaarden zijn.

12.2 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. Plant u struiken of bomen? Dan overlegt u met ons en uw burens. U volgt ook de regels van de gemeente.

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

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- De constructie.
- De materialen.
- De verhuurbaarheid en waarde van de woning
- 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 mits van toepassing

U moet er altijd voor zorgen dat wij onderhoud en renovatie 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 daarna niet meer mag terugplaatsen.

12.4 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.

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.

12.5 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.

12.6 U onderhoudt de veranderingen zelf

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

12.7 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.

12.8 *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 u zelf de veranderingen zou hebben aangebracht.

Artikel 13 Huur opzeggen

13.1 *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 kunt de huur ook opzeggen via onze website door in te loggen op 'mijn Woonveste'. Het is belangrijk dat wij uw bericht hebben ontvangen. Zolang u geen bevestiging van ons heeft gekregen van uw huuropzegging, kunt u er niet van uit gaan dat wij de huuropzegging hebben ontvangen.

13.2 *U heeft een opzegtermijn van 1 maand*

Valt de laatste dag van uw huurovereenkomst in het weekend of op een feestdag, dan valt de einddatum op de eerste werkdag daarna.

13.3 *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 medehuurder moeten de opzegging ondertekenen. Als u wilt opzeggen maar de andere huurders of medehuurders willen in de woning blijven, dan vraagt u daarvoor eerst onze toestemming. U dient dan een deelopzegging in. Vervolgens krijgt u van ons een brief of e-mail waarin we aangeven of we instemmen en welke voorwaarden zullen gelden.

13.4 *Wij kunnen de huur ook opzeggen, mits er een wettelijke toegestane reden is*

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 tot 6 maanden van tevoren. 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.

13.5 *Na de huuropzegging laat u 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 14 Hoe u de woning achterlaat

14.1 *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 is vastgelegd in de beschrijving die is opgesteld toen u er kwam wonen. Los van deze beschrijving moet u de woning zo opleveren dat blijkt dat u de kleine herstellingen heeft uitgevoerd die zijn opgesomd in het Besluit kleine herstellingen. Dat betekent dat u in ieder geval de woning heeft schoongemaakt (gestofzuigd, gestoft en vetvrij gemaakt) en de tuin heeft onderhouden. Ook moet u al uw spullen uit de woning hebben gehaald. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u de woning zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt artikel 14.3.

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

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

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

- Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg. Ook herstelt u de eventuele schade. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden die we hadden gesteld toen wij de toestemming aan u verleenden.
- U haalt veranderingen ook weg en herstelt de eventuele schade 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.

14.4 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 na de oplevering nog aan het licht komen en nodig zijn. Bijvoorbeeld het herstellen van schade als uw woning beschadigd is.

14.5 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.

14.6 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.

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

Als u de woning niet aan ons oplevert op de einddatum dan moet u in ieder geval een vergoeding aan ons betalen over de tijd dat wij de woning niet kunnen verhuren aan een nieuwe huurder. Ook zullen we de rechter vragen om u te veroordelen de woning te ontruimen.

Artikel 15 Klachten en geschillen

15.1 Als u het niet eens bent met ons of een klacht heeft

Wij zijn er 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, dit noemen wij een geschil. In beide gevallen kunt u dit melden via onze website via het klachtenformulier. U moet uw klacht of geschil altijd schriftelijk aan ons vertellen. Zie voor de volledige klachtenprocedure de tekst op onze website.

15.2 Geen oplossing klacht of geschil

Als uw klacht of geschil niet wordt opgelost, dan kunt u terecht bij andere organisaties.

Hieronder staan ze voor u op een rij.

De klachtencommissie

Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Op onze website staat deze commissie vermeld.

Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kunt u ook gaan naar de huurcommissie of de kantonrechter. Via de website van de huurcommissie vindt u hierover meer informatie.

Artikel 16 Wat verder nog belangrijk is

16.1 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. Als de wet veranderd is de nieuwe wet van toepassing.

16.2 U houdt zich aan alle afspraken als het gebouw verschillende appartement eigenaren heeft.

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.

16.3 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.

16.4 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.