

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

JANUARI
2026

WONINGBELANG





Gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

U leest in uw huurovereenkomst dat de algemene huurvoorwaarden gelden.

Die vindt u in deze folder. Sommige woorden zijn in de tekst uitgelegd. Maar dat lukt niet altijd. We leggen deze woorden hieronder aan u uit. Zodat u weet wat wij bedoelen.

Onze afspraken staan in uw huurovereenkomst

Daarin staat ook het adres van uw woning. En hoeveel huur en servicekosten u betaalt. Dat is het bedrag dat u iedere maand betaalt voor het gebruik van uw woning. En voor onze diensten.

In deze algemene huurvoorwaarden staat wat u van ons kunt verwachten en wat wij van u verwachten

Bijvoorbeeld dat wij problemen in of bij uw woning oplossen als dat nodig of verplicht is. En wat wij van u verwachten. Bijvoorbeeld dat u en/of uw bezoekers niet voor overlast zorgen. En dat u altijd op tijd uw huur betaalt.

U bent de huurder

U bent dus de persoon waarmee wij een huurovereenkomst hebben afgesloten. Uw naam (of namen) staat in de huurovereenkomst.

U huurt een woning van ons

Dat is een huis, appartement of woonwagen. Dit noemen we een onroerende zaak. Soms hoort er ook een berging, garage, tuin, achterpad of balkon bij. Die noemen we de onroerende aanhorigheden.



Inhoud

INLEIDING

AFSPRAKEN

1. Onze spelregels van de algemene huurvoorwaarden p. 3
2. Als u samen met anderen de woning huurt p. 3
3. Hoe u de woning in gebruik neemt p. 4

KOSTEN

4. Hoe u gas, water en elektra regelt p. 4
5. Hoe u servicekosten en andere bijkomende kosten betaalt p. 4

WONEN

6. Wat u van Woningbelang mag verwachten p. 5
7. Wat wij van u verwachten p. 6
8. Hoe u de woning gebruikt p. 9
9. Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken p. 9
10. Hoe u overlast voorkomt p. 10
11. Waarvoor u aansprakelijk bent p. 11
12. Wanneer wij de woning komen controleren p. 11
13. Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren p. 11
14. Als u zelf iets wilt veranderen aan de woning p. 12

OPZEGGEN

15. Hoe u uw huur opzegt p. 14
16. Hoe u de woning achterlaat p. 14

OVERIG

17. Wat verder nog belangrijk is p. 15



Artikel 1. Onze spelregels van de algemene huurvoorwaarden

1.1. Deze voorwaarden horen bij uw huurovereenkomst

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

1.2. In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze algemene huurvoorwaarden

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

1.3. Wij kunnen wijzigingen aanbrengen in ons beleid

Zijn de huurdersorganisaties volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) het eens met deze aanpassingen? Dan passen we ons beleid aan. En hebben wij deze aanpassing in een brief, e-mail of op onze website bekendgemaakt? Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden. Tenzij u bezwaar heeft gemaakt.

Artikel 2. Als u samen de woning huurt

2.1. Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

U kunt de woning met meerdere mensen tegelijk huren. In de huurovereenkomst staat wie de huurders van de woning zijn. Dat noemen we de contractuele huurder(s). Er kan ook sprake zijn van wettelijk medehuur. De wet regelt wanneer daar sprake van is. Alle huurders en medehuurders hebben los van elkaar en gelijktijdig evenveel recht op de huurovereenkomst.

Wilt u de huurovereenkomst opzeggen? Alle huurders (huurders die op de huurovereenkomst staan en/of wettelijke medehuurders) kunnen alleen samen de huurovereenkomst opzeggen. Behalve als wij akkoord gaan met

een gedeeltelijke huuropzegging door één van de huurders.

Als wij de huurovereenkomst willen opzeggen, dan bevestigen wij dat aan alle huurders van de woning. Als we de opzegging niet naar alle huurders die in de huurovereenkomst vermeld staan sturen, loopt de huurovereenkomst met de andere huurder(s) door.

2.2. Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten en het nakomen van alle andere verplichtingen uit de huurovereenkomst

Alle (mede)huurders zijn persoonlijk aansprakelijk voor het hele bedrag van de huurprijs en voor alle andere verplichtingen die uit de huurovereenkomst en de wet ontstaan.

Bijvoorbeeld: stopt onze huurovereenkomst met de andere huurder(s) van uw woning? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven, betalen dit.

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

Gaat u trouwen, een geregistreerd partnerschap aan of gaat u samenwonen? Dan geeft u dit binnen 1 maand schriftelijk aan ons door.

Mijn situatie is gewijzigd.
Geef dit alstublieft snel aan ons door.

Vertrekt u na de scheiding of bij het beëindigen van het geregistreerd partnerschap uit de woning? U laat dit ons dan schriftelijk weten en u tekent het formulier 'opzegging huurrecht'. Dit geldt ook als uw medehuurder vertrekt of overlijdt. U doet dat direct na het vertrek, overlijden of nadat de beslissing van de rechter vaststaat. U bent aansprakelijk voor het nakomen van alle huurverplichtingen die ontstaan vóór het moment waarop wij uw mededeling hierover hebben verwerkt.

Dat geldt ook als u medehuurder bent, maar u geen hoofdverblijf meer heeft in de woning. Als u als medehuurder ergens anders gaat wonen, bent u nog steeds aansprakelijk voor het nakomen van uw huurverplichtingen. Dit doet u totdat u een bevestiging van de 'opzegging huurrecht' van ons heeft ontvangen.

U geeft bij het aangaan van de huurovereenkomst eerlijk aan ons door wie er tot uw huishouden behoort. Als daar iets in verandert, dan geeft u ons dit schriftelijk door.

Artikel 3. Hoe u de woning in gebruik neemt

3.1. U moet de woning vanaf de ingangsdatum van uw huurovereenkomst gebruiken

De ingangsdatum staat in uw huurovereenkomst. U moet de woning vanaf de afgesproken datum gebruiken.

3.2. U accepteert de woning zoals in de beschrijving van het gehuurde staat

In deze beschrijving is de staat van de woning opgenomen. Hiervoor vindt een gezamenlijke opname van de woning plaats. U krijgt de beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving. Wij zorgen ervoor dat de woning op de afgesproken datum voor u beschikbaar is.

Misschien neemt u iets over van de vorige huurder. Dit schrijft u op het overnameformulier. Hierop staat precies genoemd wat u van de vorige huurder heeft overgenomen en welke voorwaarden en verplichtingen hierbij horen.

Artikel 4. Hoe u gas, water en elektra regelt

4.1. U regelt zelf gas, water en elektra in uw woning

Heeft uw woning een individuele meter? Dan is het verplicht om een contract voor gas, water en elektra af te sluiten. U bent de enige die gas, water en elektra voor uw woning afneemt. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich ook aan de afspraken met de gas-, water- en elektraleverancier en netbeheerder. U betaalt zelf de kosten voor het verbruik van uw eigen gas, water en elektra. Dit noemen we de nutsvoorzieningen.

4.2. Heeft uw woning geen individuele meter?

Dan zitten de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en/of elektra in de servicekosten. U betaalt hiervoor een voorschot. Wij rekenen de kosten jaarlijks met u af (zie artikel 5.2) en we mogen het voorschotbedrag wijzigen (zie artikel 5.3).

4.3. U sluit een contract af met de leverancier van stadsverwarming of blokverwarming

Dit geldt alleen als er voor uw woning stadsverwarming of blokverwarming beschikbaar is en als uw woning geen gasaansluiting heeft. Als er een collectieve installatie aanwezig is voor warmte en/of warm tapwater, dan wordt een leveringscontract hiervoor afgesloten.

Artikel 5. Hoe u servicekosten en andere bijkomende kosten betaalt

5.1. U betaalt mogelijk een voorschot voor de servicekosten en bijkomende kosten

Dit staat ook in uw huurovereenkomst. U betaalt bijvoorbeeld mee aan de kosten van eventuele gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw en andere zaken en diensten die wij of anderen aan u leveren. Zoals kosten voor het stroomgebruik van de lift, het wassen van de ramen en schoonmaak. En



kosten voor het rioolfonds en de glasverzekering. Deze kosten heten servicekosten.

5.2. U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze servicekosten

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u aan voorschot in dat jaar heeft betaald voor servicekosten. Dit verrekenen wij met de kosten die ook echt zijn gemaakt. Dit geldt niet als het gaat om een fonds of verzekering (zoals het rioolfonds of glasverzekering).

Een maand nadat u de eindafrekening servicekosten heeft gekregen, kan het voorschotbedrag worden verhoogd of verlaagd, tenzij wij met u andere afspraken hebben gemaakt. U krijgt dan van ons een overzicht van het nieuwe servicekostenvoorschot.

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

Bijvoorbeeld omdat de kosten zijn gestegen. Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. U betaalt het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en overige bijkomende kosten die genoemd staan in de huurovereenkomst. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie 5.2) van ons krijgt.

5.4. Als wij leveringen en diensten aan u willen wijzigen

Het kan zijn dat wij een aantal leveringen en diensten aan u willen wijzigingen die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk worden geleverd. Bijvoorbeeld als het gaat om schoonmaak van algemene ruimten of het aanbrengen van zonnepanelen. Wij sturen u daarover dan een brief of e-mail. U bent gebonden aan de wijziging als meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.

Ook als de 70% niet wordt bereikt, moet u zich houden aan een wijziging als:

- het belang van Woningbelang zo zwaar weegt, met uw belangen meegewogen,

dat hieraan uw toestemming niet in de weg mag staan;

- wij op tijd hebben aangekondigd dat de wijziging op de planning staat en wij hier instemming over hebben ontvangen van de huurdersorganisatie.

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

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

In de volgende gevallen gaan we hiermee meestal akkoord:

- uw belang is groot genoeg om de verandering door te voeren; en
- de verandering schaadt onze belangen niet op een onredelijke manier; en
- de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren; en
- 70% of meer van de huurders van uw complex heeft ingestemd met de verandering. Bijvoorbeeld extra schoonmaak in de algemene ruimten.

Artikel 6. Wat u van Woningbelang mag verwachten

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, blijvende overlast van een van onze andere huurders, die u in redelijkheid niet hoeft te verwachten en heeft u eerst zelf actie ondernomen om de overlast te stoppen, dan nemen wij passende maatregelen. Hiervoor hebben wij schriftelijke meldingen nodig over de overlastsituatie. Wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders.

6.2. Wij repareren gebreken aan uw woning

U kunt hiervoor contact met ons opnemen, zodat we een afspraak kunnen inplannen.

Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als het gebrek door uw schuld is ontstaan.
- U bent volgens de wet, de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden (artikel 7.5) verplicht om de reparatie zelf uit te voeren. Dit geldt voor herstellingen die zijn vermeld in het Besluit kleine herstellingen. Of doordat u op een verkeerde manier uw woning (heeft) gebruikt wat gevaar en risico's geeft.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- Het is niet redelijk om zo veel kosten te maken voor de reparatie.

Als we het gebrek niet hoeven te verhelpen, leggen we dit altijd uit.

6.3. In de volgende gevallen mag u gebreken zelf repareren

Er is een gebrek aan uw woning dat volgens artikel 6.2 van deze voorwaarden en artikel 7:206 uit het Burgerlijk Wetboek door Woningbelang moet worden hersteld. U heeft ons gevraagd het gebrek te repareren en wij hebben dat niet gedaan.

Heeft u ons hier in een brief of e-mail nog een tweede keer om gevraagd? En hebben wij niet binnen een redelijke termijn gereageerd op uw verzoek? Dan mag u daarna het gebrek zelf (laten) repareren. De kosten hiervan worden door ons vergoed. Deze kosten moeten wel redelijk zijn. En deze moet u kunnen bewijzen met een rekening. Ook moet u de werkzaamheden goed (laten) uitvoeren, volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen.

6.4. In deze gevallen kunt 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, we hadden dat moeten weten of

wij hebben aangegeven dat de woning het gebrek niet had.

- Het gebrek is door onze schuld ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst en is aan ons toe te rekenen volgens artikel 7:208 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Artikel 7. Wat wij van u verwachten

7.1. U betaalt ons elke maand een bedrag via een automatisch incasso

Of op een andere manier als dat is afgesproken bij het sluiten van de huurovereenkomst. Dit bedrag bestaat uit de huur, servicekosten, energievergoeding (als dat voor uw woning geldt) en mogelijk andere afgesproken bedragen.

U betaalt het bedrag vóór de eerste dag van de maand. Bijvoorbeeld: de huur van januari betaalt u vóór 1 januari.

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. U mag geen geld verrekenen

Dat betekent dat u geen bedragen van uw huur mag aftrekken. Behalve als dat door de wet is bepaald.

7.3. U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen

Vooraf schade door brand, vandalisme, storm, water of vorst voor zover u dit kunt zien. Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten via het klantportaal of het contactformulier op de website. Doet u dit niet, dan komt de schade (zowel aan de woning als aan eigendommen van anderen), die door het later melden van de schade ontstaat, voor uw rekening.



7.4. U houdt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes netjes

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw voortuin, achtertuin, achter- en zijpad en eventuele zijtuin en u gebruikt de tuin alleen als sier- of moestuin. Plant u struiken of bomen, of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan overlegt u met ons en uw burens. U volgt ook de regels van de gemeente. Bomen mogen niet hoger zijn dan 5 meter en struiken mogen niet hoger zijn dan de schutting. Als planten of bomen overlast veroorzaken, dan nemen wij gepaste maatregelen, eventueel op uw kosten.

Gaat u verhuizen? En heeft u grote bomen of planten in de tuin gezet? Dan kunnen wij u vragen die op eigen kosten weg te (laten) halen. Misschien heeft u ook een tuincontract. Daarin staan dan de afspraken over uw tuin.

U gebruikt uw tuin of balkon niet om spullen op te slaan die daar niet horen. Zoals vuilniszakken, gevaarlijke milieubelastende zaken of andere zaken die hierop lijken. Ook het stallen van voertuigen of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, en/of handelswaren is niet toegestaan in de tuin. En u plaatst geen voertuigen op het balkon en in de gemeenschappelijke ruimtes. Ook laat u hier geen huisdieren uit. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij.

U zorgt samen met de andere huurders uit uw woonblok of woongebouw voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes, waaronder trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, achter- en zijpaden en binnenplaatsen. Behalve als hiervoor andere afspraken zijn gemaakt.

7.5. U geeft huurders van woningen boven u de mogelijkheid om hun ramen met regelmaat te wassen of te laten wassen

Dit geldt voor huurders van een woning op de begane grond waarboven zich nog 1 of meerdere andere woningen bevinden. Bij het inrichten van de tuin moet u hiermee rekening houden.

7.6. Het is niet toegestaan om de voortuin, zijtuin en/of achtertuin voor meer dan 40% te verharderen

Hiermee zorgen we er samen voor dat het regenwater beter wordt afgevoerd en geen (water)overlast veroorzaakt. Daarnaast werkt groen verkoelend en het vergroot het aantal verschillende planten en dieren in de natuur.

7.7. U doet en betaalt kleine reparaties zelf

U houdt zich aan het besluit kleine herstellingen. Dat betekent dat u kleine reparaties aan uw woning of tuin goed uitvoert of door een professional laat uitvoeren. De kosten betaalt u zelf. U houdt zich daarbij aan de regels van de overheid of Woningbelang en volgt de aanwijzingen van vakmensen. Doet u dit niet – ook niet nadat wij u dit schriftelijk gevraagd hebben – dan laten wij de werkzaamheden op uw kosten uitvoeren. Op onze website vindt u welke reparaties u zelf moet uitvoeren.

7.8. 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. U zorgt dat ook andere leden van uw huishouden ingeschreven staan. Andere personen mogen uw woning niet gebruiken als postadres. U mag dat niet toestaan.

7.9. U gebruikt de woning alleen om in te wonen

De gemeenschappelijke ruimtes die bij de woning horen, gebruikt u alleen voor het doel waarvoor ze zijn. U volgt onze aanwijzingen over het gebruik altijd op. Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift en de galerijen.

7.10. U gebruikt uw woning en de gemeenschappelijke ruimtes niet bedrijfsmatig

Uw woning mag u alleen bedrijfsmatig gebruiken als:

- u vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail; en

- wonen de hoofdbestemming blijft van de woning; en
- de activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier overlast of hinder veroorzaken voor uw burens en omwonenden; en
- u zich houdt aan alle wetten en regels.

7.11. U zorgt dat u de woning volledig inricht

Dat betekent dat u zorgt voor raambekleding. Zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is. Regels hierover zijn vastgelegd in het huishoudelijk reglement. In het geval van hoogbouw mag u alleen een harde vloer leggen als u toestemming van ons krijgt. In onze toestemming zijn voorwaarden opgenomen over geluidsisolatie en de wijze waarop deze wordt aangebracht. Dit alles doet u binnen 6 weken na de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Is dat voor u niet haalbaar? Laat ons dit dan schriftelijk weten.

7.12. U mag geen brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning, schuur, berging of andere delen van het gehuurde bewaren, bijvoorbeeld een balkon

Zoals benzine, petroleum, lachgas (zowel volle als lege cilinders), (illegaal) vuurwerk of andere niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën. Dit brengt uw eigen veiligheid en de veiligheid van uw omgeving in gevaar.

7.13. U houdt zich aan de huisregels en de regels in de bewonershandleiding

Dit zijn de regels die gelden voor het gebouw waarin u woont. U heeft deze ontvangen bij het ondertekenen van de huurovereenkomst.

7.14. U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij

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

U zet geen spullen op de galerij en stalt geen voertuigen (waarmee onder andere scootmobielen wordt bedoeld) in gemeenschappelijke ruimtes. Plaatst u zonder onze toestemming spullen op de galerij of in gemeenschappelijke ruimtes? Dan mogen wij deze zaken op uw kosten weghalen. U betaalt ons een boete van € 30,- per dag nadat wij aan hebben gegeven dat de spullen moeten worden verwijderd, met een maximum van € 3.000,-. Het betalen van de boete betekent niet dat u zich daarna niet aan de regels hoeft te houden. Hebben de spullen schade veroorzaakt? Dan mogen we u vragen de schade te betalen.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan vragen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u voor dezelfde overtreding.

7.15. 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.

7.16. U mag op uw balkon geen open vuur maken of een barbecue met hout of kolen gebruiken

Dit voor uw veiligheid en die van uw medebewoners.

7.17. U hangt geen (beveiligings)camera's op zonder toestemming van Woningbelang

Ook voor een videodeurbel heeft u toestemming van ons nodig. Een videodeurbel binnen een appartementencomplex is niet toegestaan.



Artikel 8. Hoe u de woning gebruikt

8.1. U onderhoudt en gebruikt de woning op een goede manier

Dat betekent dat u de woning schoonhoudt en regelmatig goed ventileert. Ook zorgt u dat u de woning niet beschadigt. En bij ons op tijd meldt als iets aan de woning kapot is of niet (goed) meer werkt.

U houdt zich aan de reglementen en voorschriften van uw woning. U heeft deze ontvangen bij de huurovereenkomst of krijgt deze bij aanpassingen of vernieuwingen aan de woning.

8.2. U woont zelf in uw gehuurde woning

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u, naast eventuele leden van uw huishouden, feitelijk in deze woning woont. Onder leden van uw huishouden vallen uw kinderen en uw eventuele partner.

Wilt u het huis of een deel van het huis toch tijdelijk door een ander laten bewonen? Bijvoorbeeld omdat u voor studie, werk, ziekte of relatie ergens anders bent? Dat kan met toestemming van ons. Kijk op onze website voor de voorwaarden.

Denken wij dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont? Of dat u iemand anders dan de leden van uw huishouden in de woning laat wonen zonder onze toestemming? Dan moet u aantonen dat u doorlopend in de woning heeft gewoond.

Stellen wij vast dat u zelf niet (meer) in uw woning woont? Dat noemen wij woonfraude. Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan iemand anders die een woning zoekt.

Artikel 9. Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken

9.1. U mag de woning alleen aan andere personen in gebruik geven met onze toestemming per mail of brief

Het aan een andere persoon ter beschikking stellen van een (gedeelte van de) woning, betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat verblijven. Ook als u daar geen geld voor vraagt, moet u altijd eerst onze schriftelijke toestemming hebben voordat dit is toegestaan. Dit is ook het geval bij samenwonen of als iemand bij u komt wonen omdat u of een van uw huisgenoten zorg nodig heeft (mantelzorg).

In uw verzoek vermeldt u wie de persoon is, of u wel of geen vergoeding vraagt, wat de eventuele onderhuurprijs is en wat de ingangsdatum van het gebruik door deze persoon is. Wij mogen de toestemming weigeren of aan onze toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld een maximale termijn van het gebruik door deze personen.

Geeft u (een gedeelte van) uw woning aan een ander in gebruik zonder onze schriftelijke toestemming, dan noemen we dit woonfraude. Wij vragen de rechter dan de huurovereenkomst te beëindigen en u en de andere persoon of personen te verplichten uw woning te verlaten.

9.2. Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 8.2 en/of 9.1

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

- U betaalt ons direct een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan artikel 8.2 en/of 9.1 met een maximum van € 15.000, -.
- Als u de andere persoon huur laat betalen, dan betaalt u ons het bedrag van die vergoeding.

- U betaalt mogelijk nog een vergoeding die door de rechter wordt vastgesteld als u de procedure verliest.

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

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan vragen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u voor dezelfde overtreding.

Artikel 10. Hoe u overlast voorkomt

10.1. U zorgt ervoor dat omwonenden geen last van u hebben

U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken aan omwonenden en hun eigendommen. U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die in uw woning zijn. Ook voorkomt u dat de inrichting van uw woning voor overlast zorgt. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer voldoende geluiddempend is. Indien u overlast, schade of hinder veroorzaakt, moet u zelf aantonen dat dat niet zo is.

U bent ook verantwoordelijk voor het bestrijden van ongedierte in uw woning of tuin.

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Veroorzaakt u ernstige en/of voortdurende overlast, dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

10.2. Wij behandelen elkaar met respect

U behandelt ons en onze medewerkers met respect. Dat mag u ook van onze medewerkers

verwachten. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn, behandelen ons en mensen die wij inhuren met respect. Dat betekent onder andere dat u of de persoon waarvoor u verantwoordelijk bent:

- niet scheldt
- niemand bedreigt
- geen (fysiek) geweld gebruikt
- geen discriminerende en/of beledigende opmerkingen maakt
- niemand filmt of fotografeert en geen foto- of filmmateriaal verspreidt, bijvoorbeeld via sociale media

10.3. In uw woning vinden geen prostitutie of strafbare feiten plaats

Bij strafbare feiten moet u denken aan de aanwezigheid van wapens, drugs of gestolen goederen. U mag niets doen in uw woning of andere woningen van Woningbelang wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of (laten) kweken of bewerken (drogen en knippen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Zoals het hebben van grondstoffen voor drugs, assimilatie-lampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook de aanhorigheden zoals de berging, de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Doet u dit toch? Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

10.4. Het heeft gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 10.1, 10.2 en 10.3

- Wij starten een procedure om uw huurovereenkomst te ontbinden en ontruiming van het gehuurde te vorderen. Hiervoor wordt u eerst in de gelegenheid gesteld uw huur vrijwillig op te zeggen.
- U betaalt ons direct een boete van € 2.500, -.



- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel met een maximum van € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt mogelijk nog een vergoeding die door de rechter wordt vastgesteld als u de procedure verliest.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan vragen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u voor dezelfde overtreding.

Artikel 11. Waarvoor u aansprakelijk bent

11.1. U bent aansprakelijk voor schade in de woning

U bent aansprakelijk voor schade die tijdens uw huurperiode ontstaat doordat u een verplichting uit de huurovereenkomst of de wet niet naleeft. 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. Wij gaan ervan uit dat alle schade aan de woning, behalve brand-schade en schade aan de buitenzijde van de woning, door uw gedrag (of onder uw verantwoordelijkheid) ontstaan is. Tenzij u bewijst dat dit niet zo is. Het is aan u om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden.

11.2. U bent ook aansprakelijk voor de mensen en dieren die in of bij uw woning zijn

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

11.3. Wij zijn niet aansprakelijk voor de schade die u lijdt door:

storm, rechtsgeldig politieoptreden, vorst, blikseminslag, extreme hitte, ernstige sneeuwval, overstromingen, brand, stijging of daling van het grondwaterpeil, vernieling, natuurrampen, atoomreacties en andere

calamiteiten. Tenzij de wet anders bepaalt. Hiervoor kunt u zich verzekeren met een inboedelverzekering.

Hiervoor kunt u zichzelf verzekeren met een inboedelverzekering.

Artikel 12. Wanneer wij de woning komen controleren

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

Wij controleren dan de staat van de woning en of er (technische) 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 bijvoorbeeld (over)bewoning, gebruik of onderverhuur van de woning door een ander persoon 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 (dringende) 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 en niet kunnen worden uitgesteld



(zonder extra schade) tot het einde van uw huurovereenkomst of kunnen worden meegenomen bij renovatie of groot onderhoud. U laat niet alleen ons toe maar ook door ons ingeschakelde personen die voor ons het werk uitvoeren. Werkzaamheden die bijdragen aan de verduurzaming van uw woning of wooncomplex kunnen hier ook onder vallen. Bijvoorbeeld aansluiting van een warmtenet of uw woning aardgasvrij maken. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.

13.2. U werkt ook 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. Dit willen we doen zonder uw huurovereenkomst op te zeggen.

U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw 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.

Stemt meer dan 70% van de andere huurders in met het voorstel? En bent u het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail heeft gekregen? Dan gaan we er van uit dat u alsnog instemt met ons voorstel. En dat u meewerkt aan het werk aan uw woning of gebouw. Wij maken vooraf bekend wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd.

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.

13.3. U heeft geen recht op een lagere huurprijs of schadevergoeding vanwege deze werkzaamheden

Door het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie heeft u hier geen recht op. Behalve als dit in de wet is bepaald, de rechter dat heeft bepaald of als dit met u anders is afgesproken in bijvoorbeeld het sociaal statuut.

Artikel 14. Als u zelf iets wilt veranderen aan de woning

14.1. U mag zelf kleine veranderingen aan de binnenzijde van uw woning uitvoeren

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

Voor alle overige veranderingen heeft u onze schriftelijk toestemming nodig. U heeft altijd schriftelijke toestemming nodig voor veranderingen aan de buitenkant van de woning.

Controleer altijd of u toestemming nodig heeft. En vraag veranderen aan uw woning schriftelijk aan.

14.2. U mag alleen grotere/blijvende veranderingen aan uw woning doen na onze toestemming

Dit geldt voor veranderingen aan de binnen- en buitenzijde van uw woning. Deze veranderingen mogen geen gevaar of (over)last voor ons of anderen opleveren. Bij verschil van mening is het beleid 'zelf klussen' bepalend. Op de website staat meer informatie

en ook vindt u hier onze brochure 'Alles over klussen'. Voor grotere/blijvende veranderingen heeft u eerst onze toestemming in een brief of e-mail nodig. U hoort binnen 8 weken (na ontvangst van alle benodigde informatie) van ons of wij wel of niet akkoord gaan met de aanpassing. En wat de voorwaarden zijn. Als u ook toestemming van de gemeente nodig heeft, geven wij pas toestemming als de gemeente akkoord gegeven heeft.

14.3. U mag geen veranderingen of toevoegingen aanbrengen waardoor het energielabel aantoonbaar verslechtert

Het energielabel is als bijlage toegevoegd bij de huurovereenkomst (artikel 7). Ook wij mogen niet zonder uw toestemming veranderingen of toevoegingen aanbrengen in het energielabel.

14.4. De verandering mag de waarde van de woning niet verminderen

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

14.5. Wij mogen u voorwaarden geven voor het maken 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 gebruikt
- 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 (VvE)



Zelf klussen?

14.6. Wij laten het u weten als u een verandering weg moet halen aan het einde van de huurperiode

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

14.7. Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u direct 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. Dit geldt zowel voor veranderingen aan de binnen- als aan de buitenzijde van de woning. De kosten betaalt u zelf en de risico's zijn voor u.

14.8. U onderhoudt de veranderingen zelf

U voert het volledige onderhoud uit aan de verandering die u heeft aangebracht of heeft overgenomen van de vorige huurder. Dit betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren.

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

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

14.10. U haalt op uw kosten veranderingen weg die in de weg staan om dringende werkzaamheden of renovatie uit te voeren

Dit doet u meteen nadat wij dit aan u vragen. Het kan zijn dat u deze daarna niet meer mag terugplaatsen.

14.11. U mag als huurder, zonder toestemming van Woningbelang, geen wijzigingen aanbrengen aan de installaties waaronder warmtepompen, cv's, mechanische ventilatie en rookmelders

Dit geldt voor alle woningen. Het is niet toegestaan zaken te bevestigen aan de buitengevel van de woning en aan het dak zonder onze toestemming.



14.12. Als u veranderingen heeft overgenomen van een vorige huurder

Afspraken 14.2, 14.8, 14.9 en 14.10 zijn ook van toepassing als u, in overleg met Woningbelang, veranderingen of toevoegingen heeft overgenomen van de vorige huurder.

Artikel 15. Hoe u uw huur opzegt

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

U kunt uw huurovereenkomst elke werkdag van de maand opzeggen. U stuurt ons dan een ingevuld en ondertekend formulier 'huuropzegging' toe of u zegt de huur op via MijnWoningbelang. Bij overlijden kan de huur worden opgezegd door de nabestaanden via de website, samen met een kopie van de akte van overlijden. De opzegging is definitief als u van ons een e-mail of brief krijgt waarin wij de opzegging bevestigen.

15.2. U heeft een minimale opzegtermijn van één maand

U kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Valt de laatste huurdag in het weekend of op een feestdag? Dan is de einddatum 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 medehuurder(s) moeten de opzegging ondertekenen. Als u wilt opzeggen maar de andere huurder(s) of medehuurder(s) wil(len) 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 er gelden.

15.4. U laat anderen binnen om uw woning te bekijken

Heeft u of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Wanneer de woning is aangeboden aan een kandidaat, dan geeft u deze de kans om uw woning te bekijken. U kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

15.5. Wij kunnen de huur ook opzeggen

Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of ingrijpend moeten renoveren. Dat doen we altijd met een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven we aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 en maximaal 6 maanden van te voren. Wij kunnen de huurovereenkomst op elke dag van de maand opzeggen als het gaat om bepalingen die in het Burgerlijk Wetboek staan benoemd.

Artikel 16. Hoe u de woning achterlaat

16.1. U laat de woning schoon, veilig, heel en leeg achter. De tuin, zij- en achterpaden zien er verzorgd uit 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, met uitzondering van de veranderingen die de volgende huurder van u overneemt. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u de woning zelf veranderd? Dan geldt artikel 16.3.



16.2. Voor het einde van de huur controleren we samen de woning

We geven aan hoe u de woning moet achterlaten en welke werkzaamheden u nog moet doen. Ook schatten we de kosten voor deze eventuele werkzaamheden. Dit wordt vastgelegd in een opnameformulier en de beschrijving van het gehuurde. U ontvangt hiervan een exemplaar. Bij deze eindopname controleren we of u de woning goed heeft achtergelaten zoals is aangegeven. U werkt mee aan deze controles.

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

- Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft gekregen of niet nodig had, haalt u op eigen kosten weg. U mag deze veranderingen alleen laten zitten als wij dit toestaan. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan artikel 14.5.
- U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u van ons toestemming voor de verandering kreeg.
- 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. Dit geldt niet voor woningen die worden gesloopt.
- U moet zelf kunnen aantonen dat u van Woningbelang toestemming heeft gekregen voor de verandering. Ook moet u zelf aantonen dat de veranderingen aan de woning voldoen aan de wet- en regelgeving, bijvoorbeeld door het tonen van een factuur van de werkzaamheden uitgevoerd door een erkend bedrijf.

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 rapport van de controle staan (opnamerapport). En om werkzaamheden die verder nog nodig zijn, zoals het weghalen van uw spullen als die

nog in de woning staan. Of het herstellen van schade als uw woning beschadigd is en dit niet onder normale slijtage valt.

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

Na het einde van uw huurovereenkomst mag u geen spullen meer bewaren in de woning. Staan er nog spullen in de woning? Dan kunnen wij deze op uw kosten laten afvoeren en op laten opslaan. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen van u overneemt. Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Lees ook artikel 3.2 van deze algemene huurvoorwaarden.

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

Dan betaalt u een vergoeding aan ons voor het niet tijdig opleveren van de woning. Dit bedrag is in ieder geval de huurprijs omdat u de woning dan onrechtmatig langer in gebruik houdt. Daarnaast kunnen wij dit bedrag verhogen als wij extra schade lijden.

Artikel 17. Wat verder nog belangrijk is

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

Het kan zijn dat een bepaling uit de huurovereenkomst of algemene huurvoorwaarden in strijd is met wettelijke regelingen terwijl dat niet mag. Voor de bepalingen die in strijd zijn met een wettelijke regeling geldt dan wat het dichtst in de buurt komt van wat we samen hebben afgesproken en wat wel is toegestaan. De overige bepalingen blijven ongewijzigd gelden.

17.2. U houdt zich aan alle afspraken als uw woongebouw uit een combinatie van verschillende koop- en huurappartementen bestaat (VvE)

De afspraken staan in de volgende documenten:

- De splitsingsakte: dat is het document waarin staat dat het gebouw en de grond zijn gesplitst in verschillende appartementen. En hoe die appartementen precies zijn verdeeld.
- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van uw Vereniging van Eigenaars (VvE) staan.
- Andere reglementen en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars (VVE).

17.3. U betaalt belastingen en heffingen, behalve als dit volgens de wet niet is toegestaan

- De afvalstoffenheffing en waterschapslasten van de door u gehuurde woning en het eventuele gebruik van gemeenschappelijke ruimten.
- Overige bestaande of toekomstige belastingen, lasten, heffingen van uw woning en/of zaken van huurder.
- Milieuheffingen.

Krijgen wij een rekening voor belastingen en heffingen die voor de huurder zijn bedoeld? Dan betaalt u deze direct als wij dit vragen.

17.4. 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 vooraf in een brief of e-mail weten waarom de huurprijs verandert.

17.5. Wij gaan met zorg om met uw gegevens

Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen voor het uitvoeren van onze taken, zoals het uitvoeren van de huurovereenkomst. We houden ons aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Datum:

Handtekening huurder:

WONINGBELANG

