

Algemene huurvoorwaarden Woonbron

Versie maart 2021

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	3
Artikel 4 Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht betaalt	3
Artikel 5 Hoe u uw energieleverancier kiest	4
Artikel 6 Wat onze plichten zijn	4
Artikel 7 Wat uw plichten zijn	5
Artikel 8 Hoe u de woning gebruikt	6
Artikel 9 Hoe u overlast voorkomt	7
Artikel 10 Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken	8
Artikel 11 Waarvoor u aansprakelijk bent	8
Artikel 12 Wanneer wij de woning mogen controleren	8
Artikel 13 Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren	9
Artikel 14 Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen	9
Artikel 15 Hoe u de huur stopt	10
Artikel 16 Hoe u de woning achterlaat	10
Artikel 17 Wat verder nog belangrijk is	11

U leest in uw huurovereenkomst dat de algemene huurvoorwaarden gelden. Dat zijn deze voorwaarden.

Sommige woorden zijn in de tekst uitgelegd. Maar dat lukt niet altijd. Daarom leggen we nog een paar woorden uit. Zodat u weet wat wij bedoelen.

Onze afspraken staan in uw huurovereenkomst

Daarin staat ook wat het adres van uw woning is. En wat de huurprijs en servicekosten zijn. Dat is het bedrag dat u iedere maand moet betalen voor het gebruik van uw woning. En voor onze diensten.

In deze algemene huurvoorwaarden staat wat u van ons kunt verwachten

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

U bent de huurder

Dit is de persoon of zijn de personen waarmee wij een huurovereenkomst hebben.

U huurt een woning van ons

Dat is een huis, appartement, gebouw, woonwagen of standplaats. Dit noemen we een onroerende zaak. Een berging of tuin horen hier ook bij. Dit noemen we onroerende aanhorigheden.

Artikel 1 Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst

1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst

Staat er iets in uw huurovereenkomst dat niet klopt met deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat. Uw eigen voorwaarden gelden niet.

1.2 Wij kunnen afwijken van deze voorwaarden

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

Artikel 2 Als u samen met anderen de woning huurt

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

In de huurovereenkomst staat wie de huurders van de woning zijn. Dit zijn de hoofdhuurder en misschien medehuurders.

2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten

Dat betekent dat wij aan 1 huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Bijvoorbeeld: 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

Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

- U gaat trouwen.
- 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.

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.

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 iets over van de vorige huurder. Dan maken we ook een overnameverklaring. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt.

3.3 Sommige woningen verhuren wij alleen aan studenten

Staat in uw huurovereenkomst dat uw woning voor studenten is? Dan verhuren wij deze woning opnieuw aan een student als u uw huur stopt.

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, complexbeheer en schoonmaakkosten. Deze kosten heten servicekosten.

U betaalt zelf de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. Dit noemen we nutsvoorzieningen. Meestal heeft u hier zelf een meter van in uw woning. Dit noemen we een individuele meter.

Heeft u geen individuele meter? Dan zitten de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht in de stook- en servicekosten. U betaalt elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar berekenen wij of dit klopt.

4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten. Dit berekenen 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 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren en het voorschotbedrag dat hiervoor geldt veranderen

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie artikel 4.2) van ons krijgt.

4.4 In de volgende gevallen mogen wij dit bedrag veranderen

- 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.

U kunt in bezwaar gaan tegen het nieuwe bedrag voor de extra kosten

U krijgt een brief of e-mail waarin staat dat 70% van onze 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.

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

In de volgende gevallen gaan wij hiermee 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
- meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.

Artikel 5 Hoe u uw energieleverancier kiest

5.1 U kiest zelf een energieleverancier

Het is verplicht om een overeenkomst voor energie af te sluiten. U bent de enige die energie voor uw woning koopt. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich ook aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

Wij zijn niet aansprakelijk voor betalingen aan energieleveranciers of netbeheerders.

5.2 U sluit een overeenkomst af met de leverancier van stadsverwarming of blokverwarming

Dit noemen we duurzaam gecertificeerde warmte. Dit geldt alleen als er voor uw woning stadsverwarming of blokverwarming beschikbaar is. En als uw woning geen gasaansluiting heeft.

Artikel 6 Wat onze plichten zijn

6.1 Wij zorgen ervoor dat u rustig en fijn in de woning kunt wonen

Dit doen wij zolang u de woning huurt.

6.2 Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt

Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- U bent volgens de wet, de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden verplicht om de reparatie zelf uit te voeren.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- Het is te duur. Het is niet redelijk om zo veel te betalen voor de reparatie.

Dit leggen we altijd uit. En we gaan op zoek naar andere oplossingen.

6.3 In deze gevallen mag u gebreken zelf repareren

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

6.4 In deze gevallen zijn wij niet aansprakelijk voor schade aan de woning

- De schade komt door een gebrek dat is ontstaan nadat u de huurovereenkomst heeft getekend. Wij kunnen niets aan deze schade doen.
- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende, maar wij waren hiervan niet op de hoogte en konden dat ook niet zijn.

Artikel 7 Wat uw plichten zijn

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

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

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

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. Kunnen wij 3 maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw machtiging. U krijgt dan iedere maand een factuur van ons die u zelf op tijd moet betalen. U betaalt dan ook extra administratiekosten.

7.3 U mag geen geld verrekenen

Behalve als u dit doet om een reden die in artikel 7: 206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek staat. Bijvoorbeeld omdat wij een reparatie niet (op tijd) uitvoeren terwijl wij dat wel zouden moeten doen. U doet het daarom zelf. De kosten hiervan kunt u dan verrekenen met geld dat u aan ons moet betalen.

7.4 U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen

Vooral schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten in een brief of e-mail. Komt de schade in of aan de woning door iemand anders? En had u dat kunnen voorkomen? Dan betaalt u zelf voor het repareren van die schade.

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. Of te stallen, zoals een scooter. 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 volgt u ook de regels van de gemeente. Misschien heeft u ook een tuincontract. Daarin staan dan de afspraken over uw tuin.

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. U kunt een [serviceabonnement](#) bij ons afsluiten voor een paar 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.

8.2 U woont zelf in uw gehuurde woning

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u permanent in deze woning woont en dat u geen andere permanente woonruimte heeft. En dat u niet iemand die geen huurder is in de woning laat wonen. Behalve als dat een lid van uw huishouden is.

Denken wij dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont? Of dat u iemand anders in de woning laat wonen zonder onze toestemming? Dan moet u aantonen dat wij ongelijk hebben.

Dat vragen wij alleen als we dit kunnen onderbouwen. Bijvoorbeeld met informatie uit de Basisregistratie Personen (BRP). Of klachten uit de buurt. Dit noemen we een gegrond vermoeden.

Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan dit artikel

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

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.

8.4 U gebruikt de woning alleen om in te wonen

En de gemeenschappelijke ruimtes die bij de woning horen gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U volgt onze aanwijzingen over het gebruik altijd goed op.

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

8.5 U gebruikt uw woning en de gemeenschappelijke ruimtes 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 sexinrichting.

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. Dat doet u binnen 6 weken nadat u bent verhuisd.

Heeft u een houten vloer? Gebruik dan geluids-isolerende vloerbedekking. Bijvoorbeeld vloerbedekking met een foamlaag. Gebruik geen harde vloerbedekking. Dat is bijvoorbeeld zeil, laminaat of parket. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.

8.7 U bewaart geen brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning

Zoals benzine, petroleum, lachgas of vuurwerk.

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 houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij

En u houdt zich altijd goed aan instructies die wij geven met het oog op brandveiligheid. Zoals over het neerzetten van spullen op de galerij.

8.11 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.

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

En u richt deze camera's ook niet op anderen. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail. U mag wel een (beveiligings)camera ophangen die uw eigen tuin en/of voordeur filmt.

8.13 U mag niet boren in de buitenkant van de woning en in asbest

Behalve als u hier in een brief of e-mail toestemming voor heeft gekregen. U mag ook niet boren, zagen, schuren, knippen, vijlen of breken in asbest.

Het gaat om delen van de woning waarvan wij hebben aangegeven dat hierin asbest zit of kan zitten.

8.14 U voorkomt legionellabesmetting

Door onze instructies op te volgen.

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 geluiddempend is.

9.2 U pleegt geen misdrijf of overtreding in de (buurt van de) woning

Ook geeft u geen reden voor de overheid om op te treden omdat u iets illegaals doet. Dat heet bestuursdwang. Doet u dit toch? Dan zeggen wij uw huurovereenkomst op en ontruimen wij uw woning.

9.3 U mag geen drugs maken of verkopen in de (buurt van de) woning

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld handelen in drugs. Of hennep kweken in de woning, kelder of op het balkon of dak. Doet u dit toch? Dan zeggen wij uw huurovereenkomst op en ontruimen wij uw woning.

9.4 U mag geen terroristische activiteiten in de woning voorbereiden of wapens in de woning hebben

U mag niets doen wat verboden is in de Wet wapens en munitie. Bijvoorbeeld wapens of munitie in de woning hebben zonder vergunning. Doet u dit toch? Dan zeggen wij uw huurovereenkomst op en ontruimen wij uw woning.

9.5 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 andere mensen die wij inhuren met respect. Dat betekent dat u:

- Niet scheldt.
- Niemand bedreigt.
- Geen geweld gebruikt.
- Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.

- Niemand filmt of fotografeert en geen foto- of filmmateriaal verspreidt. Bijvoorbeeld via social media.

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder. Ook mogen wij uw huurovereenkomst opzeggen.

9.6 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 9.2 tot en met 9.5

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

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

10.1 U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen en daar geld voor vraagt. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden. Dit geldt ook als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken. Bijvoorbeeld bij samenwonen of inwoning bij mantelzorg. Of als u iemand anders langer dan 14 dagen in uw woning wilt laten overnachten.

Wij kijken naar deze punten om te beslissen of u toestemming krijgt:

- Hoe lang wilt u de woning onderverhuren?
- Hoe groot is de woning?
- Hoeveel geld verdient u met de onderverhuur?
- Wat is het risico dat er te veel mensen in de woning wonen?
- Woont u nog steeds permanent in de woning (is dit uw hoofdverblijf)?
- Wat zijn de bijzonderheden van de woning?
- Heeft u ooit eerder overlast veroorzaakt?
- Houdt u zich goed aan uw verplichtingen? Bijvoorbeeld: betaalt u de huur op tijd?
- Heeft u mantelzorg nodig?

Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan dit artikel

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

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 wij de woning willen controleren

Wij controleren dan of de woning technische of andere gebreken heeft. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. U kunt de medewerkers vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

12.2 Wij controleren uw woning als er een grond vermoeden is van woonfraude of onrechtmatig gebruik

Dat is (over)bewoning, gebruik of onderverhuur van een woning zonder onze toestemming. Wij kunnen ook de gemeente of politie vragen om dit voor ons te doen. Dit doen wij alleen als we dit kunnen onderbouwen. Dat noemen we een gegrond vermoeden.

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 of reparaties die nodig zijn. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan het gebouw of de gemeenschappelijke voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.

13.2 U krijgt alleen een compensatie als wij zeer onzorgvuldig zijn geweest

Of als de werkzaamheden (te) lang duren naar de omstandigheden. Dan kunt u schadevergoeding krijgen.

13.3 U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren

Dit willen we doen zonder uw huurovereenkomst op te zeggen. Stemt 70% of meer van de huurders van het gebouw in met ons voorstel? Dan mogen we de woning of het gebouw renoveren. Wij maken hier afspraken over met de bewonerscommissie in een sociaal plan. De bewonerscommissie is een groep huurders uit uw eigen gebouw.

Stemt u niet in met ons voorstel? Maar stemt meer dan 70% hier wel mee in? 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 moet u meewerken aan het werk aan uw woning of gebouw.

Met renoveren bedoelen we (gedeeltelijke) vernieuwing door een verandering of toevoeging aan uw woning of gebouw. Maar ook sloop gevolgd door nieuwbouw.

13.4 U gaat akkoord met een huurverhoging door renovatie

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 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.

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 De verandering mag de waarde van de woning niet verminderen

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

14.4 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 Eigenaars.

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

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

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

Dit doet u meteen nadat wij dit aan u vragen. Dat geldt ook voor veranderingen die u niet mag doen volgens deze voorwaarden.

14.7 U onderhoudt de veranderingen zelf

Dat betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren.

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

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

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. Of zegt de huur op via onze website. Wij kunnen de huur ook opzeggen. Dat doen we altijd met een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder.

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 opzeggen als u hiervoor toestemming heeft van ons en de andere huurder(s). Deze toestemming krijgt u in een brief of e-mail.

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? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken. U kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

15.5 U of wij kunnen de huur op ieder moment opzeggen als wij het hier samen over eens zijn

Dat kunnen we doen op een datum die wij samen afspreken.

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 de woning zelf veranderd? Dan geldt artikel 16.3.

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

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

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 artikel 14.4.
- 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. 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.

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. 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 einde van uw huurovereenkomst mag u geen spullen meer bewaren in de woning. Staan er nog spullen in de woning? Dan doet u hier afstand van. Deze spullen zijn dan niet meer van u. Wij mogen uw woning betreden en halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten hiervan. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

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.

16.6 Blijft u of iemand anders in de woning wonen nadat uw huurovereenkomst gestopt is? Dan betaalt u een boete

Deze boete is in ieder geval de huurprijs. Dat noemen we een schadeloosstelling. Daarnaast kunnen we u een hogere boete opleggen. We kijken dan naar de schade die wij hebben omdat u in de woning blijft wonen.

Artikel 17 Wat verder nog belangrijk is

17.1 U betaalt maximaal € 50,- per dag als u zich niet houdt aan deze algemene huurvoorwaarden

U betaalt maximaal € 1.500,-. Betaalt u een boete? Dan moet u de afspraken in deze algemene huurvoorwaarden nog steeds nakomen. Ook kunnen we nog steeds een andere schadevergoeding aan u vragen.

In een brief of e-mail laten wij u weten dat u zich niet houdt aan de algemene huurvoorwaarden.

Daarnaast geldt artikel 6:96 van het Burgerlijk Wetboek als u of wij ons niet aan de wet of deze overeenkomst houden.

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

Stel: de wet verandert. Dan kan het zijn dat een artikel in deze voorwaarden vanaf dan tegen de wet in gaat. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. Wij veranderen het artikel dan, zodat het weer geldig is.

17.3 U houdt zich aan alle afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat

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 staan.
- Andere reglementen en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars.

17.4 Wij mogen deze algemene huurvoorwaarden aanpassen

Zijn de huurdersorganisaties volgens de *Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV)* het eens met deze aanpassingen? 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 op tijd bezwaar heeft gemaakt.

17.5 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 waarom de huurprijs verandert.

17.6 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 altijd aan de *Algemene verordening gegevensbescherming* (AVG).

17.7 Voor deze overeenkomst geldt dat u in de woning woont

Heeft u, uw medehuurder of iemand die bij u inwoont tijdelijk geen bekend adres volgens de Basisregistratie Personen (BRP)? Dan geldt voor het uitvoeren van deze overeenkomst het adres in uw huurovereenkomst.

Versie van maart 2021.

Deze versie hebben we vastgesteld met instemming van de huurdersorganisaties. Dat is een groep met huurders van Woonbron.