

## HANDLEIDING ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

U leest in uw huurovereenkomst dat de algemene huurvoorwaarden gelden. Deze voorwaarden staan in het document met de naam 'Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Woonruimte Staedion 2016'. U kreeg deze voorwaarden bij uw huurovereenkomst. U kunt ze ook downloaden op onze website: [www.staedion.nl](http://www.staedion.nl).

In deze handleiding leggen wij de algemene huurvoorwaarden uit. De algemene huurvoorwaarden zijn namelijk in juridische taal geschreven. Deze handleiding sluit aan bij de artikelen en artikelnummers van de algemene huurvoorwaarden. Zo weet u precies welke uitleg bij welk artikel hoort. U kunt geen rechten kunt ontlenen aan deze handleiding. De algemene huurvoorwaarden zijn rechtsgeldig.

In deze handleiding gebruiken wij het woord 'voorwaarden' als wij de algemene huurvoorwaarden bedoelen.

### INHOUD

Artikel 1: u moet zich houden aan de voorwaarden en uw huurovereenkomst .....	2
Artikel 2: als u met meer dan één huurder woont.....	3
Artikel 3: hoe u uw woning in gebruik neemt.....	4
Artikel 4: hoe u uw huur en servicekosten betaalt.....	4
Artikel 5: wat onze plichten zijn .....	5
Artikel 6: wat u moet doen om een goede huurder te zijn .....	6
Artikel 7: hoe u uw woning herstelt en onderhoudt .....	9
Artikel 8: hoe wij (dringende) werkzaamheden en renovaties uitvoeren.....	9
Artikel 9: hoe u aanpassingen aan uw woning doet .....	10
Artikel 10: hoe u uw huur beëindigt .....	11
Artikel 11: hoe u de woning achterlaat .....	12
Artikel 12: waarvoor u aansprakelijk bent.....	12
Artikel 13: waar wij u bij betrekken .....	13
Artikel 14: wat verder nog belangrijk is.....	14

## WIE U EN WIJ ZIJN

Wij zijn	Staedion. Wij zijn een woningcorporatie in de regio Den Haag. Wij zijn gevestigd aan het Koningin Julianaplein 2 in Den Haag.
U bent	Onze huurder. U huurt één van onze woningen in Den Haag.

## WAT WIJ BEDOELEN MET ...

Huurder	Alle personen van wie de naam in de huurovereenkomst staat. U bent onze huurder vanaf het moment dat u uw huurovereenkomst hebt getekend. Vanaf dat moment gelden alle rechten en plichten zoals beschreven in de voorwaarden en in uw huurovereenkomst.
Huisgenoot	Iemand die bij u woont. Uw huisgenoot staat ingeschreven bij de gemeente op uw adres, maar staat niet in uw huurovereenkomst. Ook uw kinderen zijn huisgenoten. U bent verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoot.
Medehuurder	Iemand die bij u woont. Uw medehuurder staat ingeschreven bij de gemeente op uw adres. De naam van uw medehuurder staat in uw huurovereenkomst of in een brief bevestiging medehuurderschap. U bent samen met uw medehuurder verantwoordelijk om u te houden aan de voorwaarden en uw huurovereenkomst.
Voorwaarden	De algemene huurvoorwaarden, zoals beschreven in de juridische versie en deze handleiding. Bij een conflict geldt de juridische versie van de algemene huurvoorwaarden.

## Artikel 1: u moet zich houden aan de voorwaarden en uw huurovereenkomst

### **1.1 De voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst**

Staat er iets in uw huurovereenkomst dat niet klopt met de voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat.

### **1.2 Is een onderdeel van de voorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest wel geldig**

De rechter kan bepalen dat een artikel uit de voorwaarden niet geldig is. Dit artikel veranderen wij dan, zodat het wel weer geldig is. Alle andere artikelen in de voorwaarden blijven wel geldig.

### **1.3 Veranderingen in de voorwaarden en uw huurovereenkomst gelden alleen als wij ze schriftelijk bevestigen**

Met schriftelijk bedoelen wij via de e-mail, via een brief of via de website. Kortom, de veranderingen staan altijd op papier. Veranderingen die niet op papier staan, gelden niet.

### **1.4 Wij kunnen de voorwaarden wijzigen**

De voorwaarden veranderen wij altijd pas na overleg met de huurdersvereniging. Bent u het niet (meer) eens met de verandering in de voorwaarden? Dan kunt u uw huurovereenkomst opzeggen. In artikel 10 leest u hoe u dat doet.

### **1.5 Veranderingen in de voorwaarden zetten wij altijd op onze website**

Soms zetten wij ook een bericht in uw plaatselijke krant.

## **Artikel 2: als u met meer dan één huurder woont**

### **2.1 Elke huurder mag de gehuurde woning gebruiken**

Alle personen van wie de naam in de huurovereenkomst staat, zijn de huurders van uw woning. Deze huurders hebben evenveel recht op de gehuurde woning.

### **2.2 Alle huurders betalen samen alle kosten**

U mag zelf weten hoe u het betalen van de huurprijs en de servicekosten onderling verdeelt. Zolang wij elke maand maar het totale bedrag van u krijgen.

### **2.3 Elke huurder is persoonlijk verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten**

Dat betekent dat wij aan elke huurder afzonderlijk kunnen vragen om de hele huurprijs en alle servicekosten te betalen. Dit heet "hoofdelijk aansprakelijk". Dus stel dat de huurovereenkomst met de andere huurder(s) van uw woning stopt, dan betalen de overgebleven huurder(s) de totale huurprijs en servicekosten voor de woning.

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

Beloven wij iets aan alle huurders van één woning en komen wij deze belofte na bij één van deze huurders? Dan zijn wij onze belofte nagekomen. De andere huurders kunnen dan niet nog een keer aan ons vragen de belofte na te komen.

### **2.5 Alle huurders moeten individueel de huurovereenkomst opzeggen**

Een andere huurder van uw woning kan niet uw huur opzeggen. Stuurt u geen bericht om uw huurovereenkomst te stoppen? Dan loopt uw huurovereenkomst door. Ook als de andere huurder(s) in uw woning hun huurovereenkomst wel opzeggen.

### **2.6 Laat het ons zo snel mogelijk weten als u gaat scheiden van uw partner**

Gaat u scheiden of stopt uw geregistreerd partnerschap? Dan is het belangrijk dat wij dit zo snel mogelijk weten. Ook als u uw woning blijft huren. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw partner gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden.

### **2.7 Laat het ons zo snel mogelijk weten als u een officiële partner krijgt**

Gaat u trouwen of begint u een geregistreerd partnerschap? Dan is het belangrijk dat wij dit zo snel mogelijk weten. Uw partner wordt dan namelijk uw medehuurder. U stuurt ons:

- een kopie van het identiteitsbewijs van uw man of vrouw. Daarop moet duidelijk staan wat zijn of haar naam, geboortedatum en geboorteplaats is.
- een kopie van het bewijs van uw huwelijk of geregistreerd partnerschap. Daarop moet duidelijk de datum staan waarop u partners bent geworden.

### **2.8 Degene met wie u samenwoont kan medehuurder worden**

Staat de naam van degene met wie u samenwoont nog niet in uw huurovereenkomst? Dan is deze persoon niet uw medehuurder, maar uw huisgenoot. Aan het begin van deze handleiding leest u het verschil tussen een medehuurder en een huisgenoot.

### **Uw huisgenoot heeft geen recht op uw woning**

Ook kan uw huisgenoot geen aanspraak maken op de rechten die u heeft via uw huurovereenkomst. Dat heeft hij pas wanneer hij medehuurder wordt. Wil uw huisgenoot uw medehuurder worden? Dat kunnen u en uw huisgenoot bij ons aanvragen. Uw huisgenoot is pas uw medehuurder vanaf het moment dat wij dit bevestigen.

***Dit zijn de voorwaarden om medehuurder te kunnen worden:***

- U stuurt een kopie van het identiteitsbewijs van uw huisgenoot.
- U stuurt ons een uittreksel uit de Basisregistratie personen. Daaruit blijkt dat uw huisgenoot al minstens twee jaar bij de gemeente op uw adres staat ingeschreven. Hij kan dit uittreksel halen bij de afdeling Burgerzaken van uw gemeente. Het uittreksel is een overzicht waarop staat wie er op uw adres staan ingeschreven en vanaf wanneer. Het uittreksel mag niet ouder dan een week zijn.
- Uw huisgenoot woont al minstens twee jaar in uw woning. Wij kunnen aan u vragen dit te bewijzen aan ons.
- U deelt uw huishouden al minstens twee jaar. U bewijst dit aan ons door te laten zien dat u samen de kosten van bijvoorbeeld uw boodschappen deelt.

***Uw kind kan geen medehuurder worden***

Kinderen hebben in principe geen recht op de woning van hun ouders.

## **Artikel 3: hoe u uw woning in gebruik neemt**

### ***3.1 U mag vanaf de ingangsdatum gebruikmaken van de woning die u huurt***

U leest de ingangsdatum op uw huurovereenkomst. De ingangsdatum valt altijd op een werkdag. Is de woning nog niet klaar op de ingangsdatum? Bijvoorbeeld omdat de vorige huurder te laat vertrok of niet goed had opgeruimd. Dan spreken wij een nieuwe ingangsdatum met u af. Wij proberen te voorkomen dat dit gebeurt, maar wij zijn niet verantwoordelijk als dit gebeurt. Het gevolg voor u is dat u pas vanaf de nieuwe ingangsdatum in de woning kunt. U begint pas vanaf de nieuwe ingangsdatum met huur betalen.

### ***3.2 U krijgt de beschrijving van uw woning voordat u de huurovereenkomst tekent***

### ***3.3 U accepteert de woning door uw handtekening te zetten onder de beschrijving***

Hiermee bedoelen wij dat u akkoord gaat met de staat van de woning. In de beschrijving leest u wat de staat van de woning is.

## **Artikel 4: hoe u uw huur en servicekosten betaalt**

### ***4.1,2,4 Wij mogen ieder jaar uw huurprijs aanpassen***

Het verschilt per soort woning met hoeveel procent wij uw huurprijs mogen verhogen. In uw huurovereenkomst staat welke soort woning u heeft:

- Heeft u een zelfstandige woning met een niet-geliberaliseerde huurprijs? Dan volgen wij de wet waarin staat met hoeveel procent wij uw huurprijs mogen verhogen.
- Heeft u een zelfstandige woning met een geliberaliseerde huurprijs? Dan volgen wij de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De nieuwe huurprijs die wij met het CPI berekenen, mogen wij met maximaal 2,5% extra verhogen.

### ***4.3 Als het CBS geen CPI meer publiceert, kiezen wij een vergelijkbare manier om uw huurprijs te berekenen***

Bent u het niet eens met de verhoging van uw huurprijs? Dan kunt u bezwaar maken bij de directeur van het CBS. Die bepaalt dan of onze aanpassing van uw huurprijs terecht is. De kosten van deze procedure zijn voor degene die geen gelijk krijgt.

#### **4.5 U betaalt elke maand servicekosten**

U betaalt mee aan de gezamenlijke kosten van het gebouw waar u woont. Dit noemen wij "servicekosten". U betaalt elke maand een voorschot. Dat betekent dat wij inschatten hoe veel kosten wij denken te maken. Aan het einde van het jaar berekenen wij of dit klopt.

#### **U krijgt elk jaar een eindafrekening van de servicekosten**

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten. Op de eindafrekening staat ook hoeveel u al heeft betaald als voorschot. Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons.

#### **4.6 Wij mogen het voorschot voor servicekosten één keer per jaar aanpassen**

Dit doen wij alleen als uit de vorige eindafrekening blijkt dat u te veel of juist te weinig voorschot betaalt. U krijgt een brief van ons voordat wij het bedrag aanpassen. U betaalt het nieuwe bedrag vanaf de datum die in de brief staat.

#### **4.7 U kunt bezwaar maken tegen een wijziging van de servicekosten**

U bent niet verplicht om het nieuwe bedrag te betalen als:

- Minder dan 70% van onze huurders heeft ingestemd met de verandering. En de situaties bij voorwaarde 4.8 zijn niet van toepassing.
- Meer dan 70% van onze huurders heeft ingestemd met de verandering. Maar de rechter vervolgens besluit dat onze verandering niet redelijk is. Dit kan de rechter besluiten nadat u of een andere huurder bezwaar maakt.

U kunt alleen naar de rechter gaan binnen acht weken na onze brief waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met de verandering. En u kunt alleen bezwaar maken als u zelf niet heeft ingestemd met de verandering.

#### **4.8 Meestal bent u wel verplicht om het nieuwe bedrag voor de servicekosten te betalen**

Soms stemt minder dan 70% van onze huurders in met de verandering. U moet dan toch het nieuwe bedrag voor de servicekosten betalen in de volgende situaties:

- Wij hebben een geldige reden om de verandering door te voeren.
- Uw complex heeft een bewonerscommissie die heeft ingestemd met de verandering.

## **Artikel 5: wat onze plichten zijn**

### **5.1 Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt**

Wij hoeven dat niet te doen in de volgende drie situaties:

1. Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
2. Het bedrag dat wij voor de reparatie moeten betalen is niet redelijk.
3. U bent verplicht om de reparatie zelf uit te voeren. In artikel 7 leest u hier meer over.

### **5.2 Wij repareren geen schade die ontstaat door een gebrek in uw woning**

Tenzij er sprake is van één van de volgende situaties:

1. Het gebrek is onze schuld. En het gebrek ontstond nadat u en wij de huurovereenkomst hebben getekend.
2. Wij wisten van het gebrek op het moment dat u en wij de huurovereenkomst tekenden. Of wij hadden het toen moeten weten.

### **5.3 *Wij repareren geen schade die door iemand anders dan u ontstaat***

U bent zelf verantwoordelijk voor het repareren van schade die ontstaat door anderen. Bijvoorbeeld uw bezoek. Tenzij wij aansprakelijk zijn voor de persoon die uw woning beschadigt.

## **Artikel 6: wat u moet doen om een goede huurder te zijn**

### **6.1 *U betaalt elke maand via automatische incasso***

U betaalt de huurprijs en het voorschot voor de servicekosten. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand waarvoor het bedrag is. Bijvoorbeeld: de huurprijs en servicekosten voor mei betaalt u vóór 1 mei. Heeft u niet op tijd betaald? Dan betaalt u rente.

### **6.2 *U betaalt extra kosten als de automatische incasso niet lukt***

Lukt het ons drie maanden achter elkaar niet om het bedrag van uw rekening af te schrijven via de automatische incasso? Dan krijgt u voortaan van ons een factuur via de post. U betaalt hier dan extra kosten voor, namelijk administratiekosten.

### **6.3 *U mag geen bedrag van de huurprijs en servicekosten afhalen***

Er is één situatie waarin u dat wel mag doen. Namelijk als wij als verhuurder iets moeten repareren volgens de wet, maar wij doen het niet binnen een redelijke termijn. Het gaat niet om reparaties die u zelf moet uitvoeren (zie artikel 7.1). U moet ons daar wel om gevraagd hebben en vervolgens een "ingebrekestelling" naar ons sturen. Hiermee bedoelen wij dat u een brief stuurt waarin staat dat wij ons niet aan onze verplichting houden. Ook noemt u een redelijke datum waarvoor wij de reparatie wel moeten uitvoeren. Repareren wij het gebrek in uw woning alsnog niet? Dan mag u het gebrek zelf laten repareren. U mag dan de kosten van de reparatie van de huurprijs afhalen. Maar alleen als de kosten redelijk zijn.

### **6.4 *U houdt uw voortuin en achtertuin netjes***

U zorgt dat de bomen en planten in uw tuin geen overlast kunnen veroorzaken. Dit doet u door uw tuin goed te onderhouden. Dat doet u onder andere op de volgende manier:

- U snoeit alle bomen en struiken in uw tuin.
- U plant geen bomen, struiken of planten in uw tuin als deze overlast veroorzaken.
- U gebruikt uw tuin niet als opslagplaats van bijvoorbeeld afval, spullen of voertuigen.
- Bij alles wat u in uw tuin plaatst of verandert, houdt u zich aan de wet.

### ***Wij mogen op uw kosten uw tuin (laten) aanpassen***

Is uw tuin niet netjes? Of zorgt uw tuin voor overlast? Dan mogen wij uw tuin (laten) aanpassen. Dit kunnen wij ook doen wanneer uw huurovereenkomst stopt. De kosten hiervan zijn voor u.

### **6.5 *U gebruikt de gemeenschappelijk ruimtes waarvoor ze zijn bedoeld***

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen wij gezamenlijke trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

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

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u in deze woning woont en dat u op dit adres staat ingeschreven bij de gemeente. Vermoeden wij dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont? Of dat u een ander in de woning laat wonen zonder onze toestemming? Dan moet u bewijzen dat wij ongelijk hebben.

**6.7 U mag uw woning en de gemeenschappelijke ruimtes niet gebruiken voor een bedrijf**  
Wilt u (bedrijfs)activiteiten uitvoeren in uw woning of een gemeenschappelijke ruimte? Of spullen voor een bedrijf opslaan? Dan moet u hier eerst toestemming voor vragen aan ons.

**6.8 U mag niemand anders in (een deel van) uw woning laten wonen**  
Het maakt niet uit of u daar geld voor vraagt. U kunt ons wel toestemming vragen voor onderhuur. Dat kan alleen als het gaat om een tijdelijke periode. En als u vooraf om toestemming vraagt en wij dit geven.

**Toestemming voor onderhuur vraagt u door een brief of e-mail te sturen**

Daarin staat:

- De naam van de onderhuurder.
- Welke deel van de woning de onderhuurder van u huurt.
- De prijs die de onderhuurder aan u betaalt.
- De ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.
- Een scan of kopie van het identiteitsbewijs van de onderhuurder.

Let op: u mag uw woning niet onderverhuren via AirBNB of een zelfde soort bedrijf.

**Het heeft veel vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 6.8**

- Al uw inkomsten van het onderverhuren moet u aan ons afstaan.
- U betaalt een boete van € 150,- voor elke dag dat de ander in uw woning woont. U blijft deze boete betalen totdat u zich weer aan alle afspraken houdt.
- Het bedrag van de boete kan nog hoger worden. Bijvoorbeeld als schade ontstaat.
- Wij kunnen naar de rechter gaan om uw huurovereenkomst te laten beëindigen, omdat u tegen onze voorwaarden bent ingegaan.

**6.9 U zorgt ervoor dat de buurt geen last van u heeft**

U mag geen (geluids)overlast 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.

**U behandelt onze medewerkers en de medewerkers van bedrijven die werkzaamheden voor ons uitvoeren met respect**

Dat betekent dat u:

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

Houdt u zich hier niet aan? Dan gaan wij naar de rechter om uw huurovereenkomst te laten beëindigen.

**6.10 U houdt gangen en gemeenschappelijke ruimtes vrij**

Bij 6.5 leest u wat wij bedoelen met gemeenschappelijke ruimtes. U laat hier bijvoorbeeld niet uw huisdier rondlopen. En u zet er geen afval, spullen of voertuigen neer. Doet u dit toch? Dan mogen wij het weghalen. U betaalt de kosten hiervan.

**6.11 U sluit een overeenkomst met leveranciers van energie en water**

U houdt zich aan alle overeenkomsten die u sluit met de leverancier(s). U stopt de overeenkomst met de leverancier(s) vanaf de einddatum van uw huurovereenkomst. Wij zijn niet aansprakelijk bij een conflict met de energie- of waterleverancier over uw woning.

**6.12 *Wij zijn niet verantwoordelijk als de energie- of waterleverancier zich niet aan zijn afspraken houdt***

In onze overeenkomst met energie- en waterleveranciers staat dat zij verantwoordelijk zijn voor schade die ontstaat doordat zij zich niet aan hun afspraken houden.

**6.13 *U mag geen drugs maken, (onder)houden of verkopen in de woning***

U mag niets doen wat verboden is in de wet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld hennep kweken, drogen of knippen. Doet u dit toch? Dan vragen wij de rechter om uw huurovereenkomst te laten beëindigen.

***Wij mogen in uw woning als wij aanwijzingen hebben dat u strafbare activiteiten uitvoert met drugs***

Welke activiteiten strafbaar zijn, staat in de Opiumwet. De politie of justitie komt dan uw huis doorzoeken.

***U krijgt een boete en betaalt alle kosten die ontstaan doordat u drugs heeft***

Bijvoorbeeld als er brand, wateroverlast of sabotage ontstaat. Of als wij verhuis- of ontruimingskosten maken.

**6.14 *U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen***

Vooraf voor schade door brand, storm, water of vorst. Is er toch schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Laat dat dan zo snel mogelijk aan ons weten. Is er schade in uw woning of de woning van iemand anders? En had u dat kunnen voorkomen? Dan betaalt u zelf om die schade te repareren.

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

Wij controleren dan of u zich aan alle voorwaarden en aan uw huurovereenkomst houdt. Dit doen wij alleen als wij denken dat u zich niet aan uw huurovereenkomst houdt. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit namens ons te doen.

**6.16 *U heeft geen gevaarlijke stoffen of voorwerpen in uw woning***

Met gevaarlijk bedoelen wij alles wat ontplofbaar, brandgevaarlijk of op een andere manier schadelijk is. Bijvoorbeeld wapens en explosieven (zoals veel vuurwerk).

**6.17 *U mag geen gevaarlijke of storende activiteiten uitvoeren in en om uw woning***

Hiermee bedoelen wij dat het voor u verboden is om:

- open vuur te gebruiken. Bijvoorbeeld het stoken van een vuurtje in de tuin.
- de natuur te beschadigen. Bijvoorbeeld het weggooien van schoonmaakwater met chemische schoonmaakmiddelen in de natuur rondom uw woning.
- gevaarlijke spullen of stoffen op te slaan. Bijvoorbeeld spullen of stoffen die stinken, brandgevaarlijk zijn of kunnen ontploffen.
- op het dak te zijn.
- reclame op te hangen.

**6.18 *U neemt een inboedel-, brand- en aansprakelijkheidsverzekering***

U houdt de verzekeringen zolang uw huurovereenkomst duurt.



## **Artikel 7: hoe u uw woning herstelt en onderhoudt**

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

Voorbeelden van kleine reparaties zijn:

- Het verven en behangen van uw muren.
- Het repareren van sloten, schakelaars, stopcontacten en de deurbel.
- Het vegen van de schoorsteen.
- Het schoonhouden van de gezamenlijke ruimtes.
- Het schoonhouden van de dakgoten.
- Het onderhoud aan de (gemeenschappelijke) tuin.
- Het onderhoud (bijvullen en ontluchten) van uw geiser, boiler of centrale verwarming.
- Het onderhoud van de waterkranen en waterleidingen.
- Het schoonhouden van de ventilatie, zoals afzuigkappen.

**Een volledige lijst vindt u in de wet Besluit Kleine Herstellingen**

Twijfelt u of u een reparatie zelf moet doen? Vraag het dan aan ons.

### **7.2 U voert de reparaties professioneel uit**

U houdt zich ook aan alle voorschriften die bij de reparaties horen.

### **7.3 Iedereen is verantwoordelijk voor de schade die hij zelf maakt**

Het maakt niet uit of de schade met of zonder opzet ontstaat. Degene die schade veroorzaakt, regelt via zijn verzekering dat de schade wordt hersteld en betaalt alle kosten hiervan.

## **Artikel 8: hoe wij (dringende) werkzaamheden en renovaties uitvoeren**

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

Met dringende werkzaamheden bedoelen wij reparaties die nodig zijn. Of onderhoud dat nodig is. De werkzaamheden kunnen in én om uw woning zijn. U ontvangt hiervoor altijd een brief.

### **8.2 U kunt niet minder huur betalen of een vergoeding krijgen door onze werkzaamheden**

Er zijn wel een paar uitzonderingen:

- Als wij schade veroorzaken die wij konden voorkomen.
- Als het bedrijf dat de werkzaamheden voor ons uitvoert schade veroorzaakt.
- Als het in de wet staat.
- Als wij dit met u hebben afgesproken.

### **8.3 U krijgt altijd een brief met een voorstel wanneer wij uw woning of uw complex willen renoveren**

Willen wij tien of meer woningen of ruimtes renoveren? En is uw woning één van deze woningen? Dan kunt u vóór of tegen ons voorstel voor renovatie stemmen. Ons voorstel gaat door als minstens 70% van de mensen in uw complex vóór stemt.

Wilt u bezwaar maken tegen de renovatie? Dan kunt u naar de rechter gaan. Dit kan alleen binnen acht weken na onze brief waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met het voorstel. En u kunt alleen bezwaar maken als u zelf niet instemde met het voorstel.

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

Alleen bij spoedgevallen voeren wij werkzaamheden uit in het weekend.

### **8.5 Wij mogen uw huurovereenkomst opzeggen als dat nodig is**

Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn als er een grote renovatie komt en u niet meer in uw woning kunt (blijven) wonen. In artikel 10.3 leest u hier meer over.

## **Artikel 9: hoe u aanpassingen aan uw woning doet**

### **9.1 U mag kleine aanpassingen aan uw woning doen**

Het gaat om aanpassingen die u makkelijk weer weg kunt halen. En die geen gevaar opleveren voor u, uw burens of anderen. Ook mag een kleine aanpassing geen overlast geven.

### **9.2 U mag alleen grote aanpassingen aan uw woning doen na onze toestemming**

Het gaat om lange termijn aanpassingen. En waarbij het erg moeilijk is om ze weer weg te halen. Wij spreken dan met u af of u de aanpassing mag doen. Voorbeelden van grote aanpassingen zijn bijvoorbeeld:

- Delen van uw woning aanbouwen, bijbouwen of verbouwen.
- Muren wegbreken.
- Isolatievoorzieningen toevoegen.
- De buitenkant van uw woning verven.
- Zonweringen ophangen.
- Schotels, antennes of zendmasten plaatsen.
- Reclame ophangen.
- Zonnepanelen op uw dak aanleggen.

### **9.3 Wij geven u alleen toestemming als u voldoet aan de volgende voorwaarden**

- U houdt zich aan alle wetten en regels van de overheid. U heeft bijvoorbeeld alle vergunningen die nodig zijn.
- U voorkomt blijvende schade in uw woning.
- U voorkomt dat anderen last hebben van uw aanpassingen.
- U voorkomt dat wij uw woning op een andere manier moeten onderhouden en beheren.
- U voorkomt dat uw woning en de woningen van uw burens er slechter uitzien.
- U voorkomt dat uw woning en de woningen van uw burens minder waard worden.

### **9.4 Wij spreken met u af of u de aanpassing zo mag laten als u uit uw woning gaat**

Dit spreken wij met u af op het moment dat u toestemming krijgt voor de aanpassing. Het kan dus zijn dat u de woning weer naar de oude staat moet terugbrengen wanneer uw huurovereenkomst stopt.

### **9.5 Krijgt u geen toestemming? Dan vertellen wij u altijd waarom**

U krijgt een brief van ons. Daarin leggen wij u uit wat onze reden is om u geen toestemming te geven. De reden kan bijvoorbeeld zijn:

- Wij vinden dat uw woning minder waard wordt door de aanpassing.
- Uw burens hebben last van de aanpassing.

### **9.6 Wij mogen u voorwaarden geven voor het doen van de aanpassing**

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

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

Een volledige lijst kunt u bij ons opvragen.

**9.7 U betaalt de kosten van de aanpassing zelf**

Wij betalen alleen kosten als wij dat aangeven. U leest hierover in de brief of e-mail waarin wij u toestemming geven voor de aanpassing.

**9.8 U onderhoudt de aanpassingen zelf**

Dat betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren. De kosten die u daarvoor maakt, betaalt u zelf. Tenzij wij hier samen met u andere afspraken over hebben gemaakt.

**9.9 U haalt de aanpassing weg als dat nodig is voor dringende werkzaamheden**

Soms moeten wij dringend werkzaamheden doen aan uw woning. Staat uw aanpassing dan in de weg? Dan haalt u die aanpassing weg als wij dat vragen. U betaalt zelf de kosten hiervan.

**9.10 U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de aanpassing**

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

**9.11 Grote aanpassingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg**

Dat geldt ook voor aanpassingen die u niet mag doen volgens de voorwaarden.

**9.12 Artikel 9 geldt ook voor aanpassingen die u overneemt van een vorige huurder**

In de bijlage van uw huurovereenkomst staat welke aanpassingen er zijn gedaan aan uw woning.

## **Artikel 10: hoe u uw huur beëindigt**

**10.1 Zegt u de huur op? Stuur ons dan een brief of e-mail**

Wij bevestigen het opzeggen van uw huur altijd via een brief.

**10.2 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 nadat u de huur opzegde.

**10.3 Wij hebben een opzegtermijn van minimaal drie maanden**

Voor elk jaar dat u in de woning woont, komt er één maand bij. Dat geldt alleen als u een heel jaar zonder onderbrekingen in de woning heeft gewoond. De maximale opzegtermijn is 6 maanden. Uw huur wordt altijd opgezegd vanaf de eerste dag van een nieuwe betaalperiode.

***Wij zeggen alleen uw huur op als onze reden staat in artikel 274 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek***

In dit artikel staan alle redenen. Voorbeelden van een reden is:

- Wij moeten grote renovatiewerkzaamheden uitvoeren, waarbij u niet in uw woning kan blijven wonen.

Zeggen wij uw huur op? Dan krijgen alle huurders van uw woning een brief.

**10.4 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.

## **Artikel 11: hoe u de woning achterlaat**

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

U laat de woning achter zoals toen u er kwam wonen. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten.

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

Dit noemen wij de voorinspectie. Tijdens de voorinspectie schatten wij in welke reparaties u nog moet doen en welke kosten hiervoor nodig zijn.

#### **Na de voorinspectie hoort u van ons wat u nog moet herstellen aan de woning**

Alle nodige reparaties zetten wij in een rapport. Dit rapport sturen wij naar u op. In het rapport staat welke werkzaamheden u moet doen om uw woning leeg en schoon achter te laten. U bent verplicht om deze werkzaamheden uit te voeren.

### **11.3 U haalt uw aanpassingen aan de woning weg voordat u uit de woning gaat**

U moet uw woning achterlaten zoals toen u er kwam wonen. U mag de aanpassingen alleen zo laten als wij dat met u hebben afgesproken.

### **11.4 Laat u de woning niet goed achter? Dan doen wij dat 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 voorinspectie staan. En om werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het weghalen van uw spullen als die nog in de woning staan. Of het herstellen van schade als uw woning beschadigd is.

### **11.5 Staan er nog spullen in de woning? Dan halen wij die weg op uw kosten**

Na het einde van uw huurovereenkomst mag u geen spullen meer bewaren in de woning. Spullen die dan nog in de woning staan, zijn niet langer van u. U kunt de spullen dus niet meer terug vragen. Wij halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten hiervan.

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

Dat doet u door een lijst van de spullen naar ons te sturen. Op deze lijst moet een handtekening van u en de nieuwe huurder staan. Dan laten wij uw spullen in de woning staan.

### **11.6 U betaalt een vergoeding als uw woning niet op tijd leeg en onbewoond is**

De vergoeding is even hoog als uw huurprijs en servicekosten. Ook betaalt u alle extra kosten die ontstaan doordat u niet op tijd uit uw woning bent.

## **Artikel 12: waarvoor u aansprakelijk bent**

### **12.1,2 U bent aansprakelijk voor de schade aan de woning**

U bent aansprakelijk als de schade door u ontstaat of als u uw plichten niet nakomt. Ook schade aan de buitenmuren van uw woning en schade aan leidingen, kabels en buizen in de grond vallen onder uw aansprakelijkheid.

### **12.3 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 daarvan zijn.

***U doet uw best om schade te voorkomen***

Is er toch schade ontstaan of is er een kans dat er schade ontstaat? Dan laat u dit zo snel mogelijk aan ons weten.

**12.4 *Wij zijn niet aansprakelijk bij natuurrampen of geweld***

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade door de volgende oorzaken:

- Storm
- Vorst
- Blikseminslag
- Sneeuw
- Overstromingen
- Stijging of daling van het grondwater
- Atoomreacties
- Gewapende conflicten
- Burgeroorlogen
- Opstanden
- Onlusten
- Terrorisme
- Andere grote rampen

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

**Artikel 13: waar wij u bij betrekken**

**13.1 *U kunt inspraak hebben op ons beleid en onze keuzes over uw woning***

Om inspraak te hebben kunt u bijvoorbeeld lid worden van de huurdersorganisatie of een bewonerscommissie. Hiermee overleggen wij vaak over alle onderwerpen die voor u belangrijk zijn.

**13.2 *Wij houden ons aan de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder***

Wij kunnen besluiten om de huurdersorganisatie of een bewonerscommissie extra bevoegdheden te geven. Dit doen wij alleen na overleg.

**13.3 *Wij stimuleren en ondersteunen bewonerscommissies***

Een bewonerscommissie komt op voor de belangen van alle bewoners van een complex. Wij kunnen u helpen een bewonerscommissie op te richten. Maar dit doen wij alleen als onze huurders laten weten dat zij dit willen. Het initiatief om een bewonerscommissie op te richten ligt altijd bij u.

**13.4 *Natuurlijk kunt u ons ook een brief of e-mail sturen met een idee, opmerking of klacht***

Wij willen u graag helpen of naar u luisteren als dat kan.

## **Artikel 14: wat verder nog belangrijk is**

### **14.1 U houdt zich aan alle afspraken als uw woning onderdeel is van een gebouw met verschillende appartementen waarvan bewoners eigenaar kunnen zijn**

De afspraken staan in de volgende documenten. U kunt al deze documenten bij ons opvragen:

- de splitsingsakte
- de statuten
- andere reglementen en voorschriften
- besluiten van de Vereniging van Eigenaars

### **14.2 Als u fraude pleegt mogen wij uw huurovereenkomst per direct opzeggen**

Met fraude bedoelen wij dat u onjuiste of onvolledige informatie geeft. U geeft ons bijvoorbeeld de verkeerde bedragen over uw inkomen door.

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

In sommige situaties is de boete hoger:

- Als dit staat in een artikel uit de voorwaarden.
- Als de schade van uw overtreding groter is dan € 25,- per dag. U betaalt de hele schade.
- Als u geld verdiende aan uw overtreding. U betaalt dan ook al dit verdiende geld aan ons.

U blijft de boete betalen tot de dag dat u stopt met de overtreding. Ook kunnen wij naar de rechter gaan om uw huurovereenkomst te laten beëindigen.