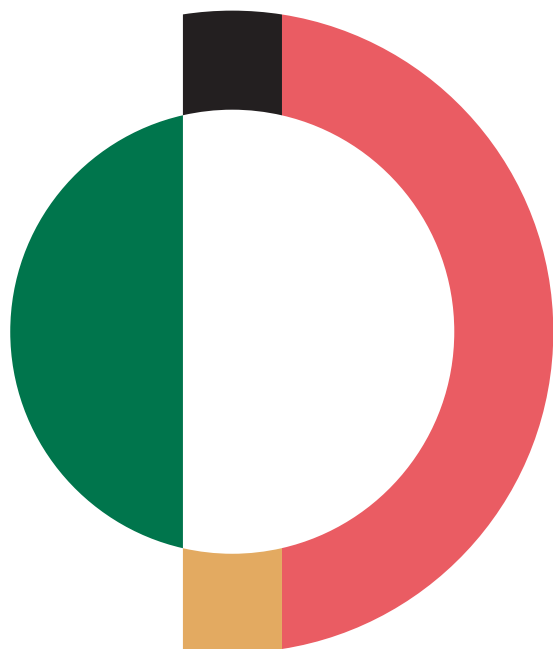


# woon - waard

algemene huurvoorwaarden  
maart 2021



W



## Algemene huurvoorwaarden Woonwaard

### Uw rechten en plichten als huurder van Woonwaard

Huurt u een woning van Woonwaard, dan leest u in deze algemene huurvoorwaarden wat uw rechten en plichten zijn. Deze voorwaarden zijn een deel van uw huurovereenkomst. Vanaf nu gebruiken we het woord 'voorwaarden' als we de algemene huurvoorwaarden bedoelen.

### Neem contact met ons op als u vragen heeft

We hebben ons best gedaan om onze huurvoorwaarden zo duidelijk mogelijk op te schrijven. Dus zonder moeilijke juridische taal. Wilt u ergens uitleg over? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen u graag!

- Artikel 1 Hoe houdt u zich aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst?
- Artikel 2 Huurt u uw woning samen met iemand?
- Artikel 3 Hoe neemt u uw woning in gebruik?
- Artikel 4 Hoe betaalt u afrekenbare servicekosten?
- Artikel 5 Wat zijn onze plichten?
- Artikel 6 Wat zijn uw plichten?
- Artikel 7 Hoe herstelt u uw woning?
- Artikel 8 Hoe voeren wij dringende werkzaamheden en renovaties uit?
- Artikel 9 Hoe doet u veranderingen aan uw woning?
- Artikel 10 Hoe stopt u uw huur?
- Artikel 11 Hoe laat u uw woning achter bij het einde van de huurovereenkomst?
- Artikel 12 Waarvoor zijn u en wij aansprakelijk?
- Artikel 13 Houdt één van ons zich niet aan de afspraken?
- Artikel 14 Welke andere kosten betaalt u?
- Artikel 15 Wanneer kunnen wij de huurprijs veranderen?
- Artikel 16 Wat is verder nog belangrijk?
- Artikel 17 Wat gebeurt er als we het ergens niet over eens zijn?



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

- 1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst**  
Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat.
- 1.2 Wij hebben deze voorwaarden op 1 februari 2020 vastgesteld**  
De Huurdersbelangenvereniging is het met deze voorwaarden eens.
- 1.3 Wij mogen deze voorwaarden veranderen**  
Dat mogen we doen als de veranderingen redelijk zijn. De nieuwe voorwaarden gelden vanaf die datum dan ook voor u.

## Artikel 2 Huurt u uw woning samen met iemand?

- 2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning**  
U leest in de huurovereenkomst wie de huurders van de woning zijn. Alle huurders hebben evenveel recht op de gehuurde woning.
- 2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten**  
Dat betekent dat wij aan één 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 huurder die overblijft, betaalt dit. Naast de huurprijs, betaalt u servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.
- 2.3 Alle huurders moeten samen de huurovereenkomst opzeggen**  
Behalve als wij het goed vinden als één van de huurders opzegt. Ook de andere huurders op het contract moeten hier akkoord mee gaan. Vindt iedereen het goed dat één huurder opzegt? Dan kunnen we extra voorwaarden stellen, bijvoorbeeld bij overlast.
- 2.4 Uw partner wordt automatisch medehuurder als u gaat trouwen of geregistreerd partners wordt**  
Laat het zo snel mogelijk weten als u trouwt of geregistreerd partner wordt. 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. Blijft de medehuurder de woning huren? Dan stuurt hij of zij ons hierover zo snel mogelijk een brief of e-mail. Zorg ervoor dat u beiden uw handtekening hieronder zet.



### **2.5 Uw partner kan ook medehuurder worden als u niet bent getrouwd of geregistreerd partner bent**

Voert u minimaal 2 jaar met uw partner een duurzame en gemeenschappelijke huishouding? Dan kunt u ons schriftelijk vragen om uw partner medehuurder te maken. Wij beoordelen dan of uw partner medehuurder kan worden. U kunt alleen medehuuderschap aanvragen voor uw partner. Anderen komen daar niet voor in aanmerking.

### **2.6 Onze afspraken met een van u gelden ook voor de ander**

Moeten wij iets aan u vertellen? Dan mogen we dat met één van u bespreken. De informatie geldt dan ook voor de andere huurder.

## **Artikel 3 Hoe neemt u uw woning in gebruik?**

### **3.1 U mag de woning vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst gebruiken**

De ingangsdatum van uw woning staat in uw huurovereenkomst. De ingangsdatum valt altijd op een werkdag. Kunt u niet op tijd in uw woning? Dan doen wij ons best om ervoor te zorgen dat u alsnog zo snel mogelijk uw woning in gebruik kunt nemen. Wij doen hiervoor dat wat redelijk is.

### **3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat**

U maakt deze beschrijving samen met ons. Hierin staat hoe de woning eruitziet op het moment dat u de woning accepteert. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst ondertekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u dat de beschrijving klopt en volledig is.

## **Artikel 4 Hoe betaalt u afrekenbare servicekosten?**

### **4.1 U betaalt elke maand servicekosten**

In uw huurovereenkomst staat voor welke servicekosten u betaalt. Voor afrekenbare servicekosten betaalt u elke maand een voorschot. Dat betekent dat wij inschatten hoeveel kosten wij denken te maken. Na afloop van het jaar berekenen wij of dit klopt.



#### **4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze afrekenbare kosten**

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 of we verrekenen het met een eventuele huurachterstand. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons. Dit geldt niet voor het abonnement huurdersonderhoud (AH) of een verzekering die wij hebben afgesloten. Hiervan krijgt u geen eindafrekening.

#### **4.3 Wij mogen het bedrag voor de servicekosten veranderen**

U betaalt het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten. Veranderen wij het bedrag voor servicekosten? Dan laten wij u weten wanneer dit nieuwe bedrag ingaat.

#### **4.4 In de volgende gevallen mogen wij de diensten waarover u servicekosten betaalt veranderen:**

- De verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren.
- Meer dan 70% van deze huurders gaat akkoord met de verandering. We mogen het bedrag voor de servicekosten dan ook veranderen.

#### **4.5 U kunt bezwaar maken tegen de nieuwe diensten en servicekosten**

U moet naar de rechter binnen 8 weken na onze brief waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met de verandering. Daarna kan het niet meer. U kunt alleen bezwaar maken als u zelf niet heeft ingestemd met de verandering.

#### **4.6 Meestal bent u verplicht om akkoord te gaan met de nieuwe diensten en servicekosten**

Soms gaat minder dan 70% van onze huurders akkoord met de verandering. U moet dan toch akkoord gaan met de nieuwe diensten en de servicekosten die daarbij horen. Dat moet in de volgende situaties:

- Wij hebben een belangrijke reden om de verandering door te voeren.
- Wij hebben u en eventueel de bewonerscommissie en huurdersorganisatie vooraf informatie gegeven over de verandering. En we hebben hierover overlegd.

#### **4.7 U betaalt de nieuwe servicekosten op de eerste dag van de volgende maand**

Veranderen wij de diensten bij uw woning? En betaalt u daardoor andere servicekosten? Dan betaalt u dat vanaf de eerste dag van de volgende maand.



- 4.8 We vragen een expert als de meters die het verbruik meten niet goed werken**  
Bepalen we de kosten met verbruiksmeters? En werken deze meters niet of niet goed? Dan vragen we een bedrijf dat hierin is gespecialiseerd om het verbruik te bepalen.

Dit geldt ook als:

- de meters beschadigd zijn;
- de meters vernietigd of verwijderd zijn;
- u of iemand anders de stand van de meters expres heeft veranderd. U betaalt dan alle schade.

- 4.9 De volgende kosten vallen niet onder de servicekosten**

- Alle kosten waarvoor u zelf een contract moet afsluiten met een netbeheerder. Denk hierbij aan water, gas, elektriciteit en andere energie.
- Kosten voor beeld-, geluid- en andere signalen. Hiervoor geldt artikel 16.4.

*U houdt zich aan de regels en voorwaarden van deze bedrijven*

Ook laat u toe dat deze bedrijven meters plaatsen als dat nodig is. En dat zij de meterstanden kunnen opnemen. Daarmee voorkomt u dat u eventuele boetes, kosten en schade betaalt die hierdoor ontstaan.

## Artikel 5 Wat zijn onze plichten?

- 5.1 Wij repareren gebreken aan uw woning**

Dit doen wij als u dat vraagt. Wij hoeven gebreken niet te repareren in de volgende drie situaties:

- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- Het is niet redelijk om zoveel reparatiekosten te betalen voor het gebrek.
- U bent volgens de wet en deze overeenkomst verplicht om de reparatie zelf uit te voeren. In artikel 7 leest u hier meer over.

- 5.2 De volgende gebreken hoeven wij niet te repareren**

- gebreken aan veranderingen die u zelf heeft aangebracht;
- gebreken aan veranderingen die u van de vorige huurder heeft overgenomen;
- gebreken en kleine herstellingen waarvoor u zelf aansprakelijk bent. In artikel 7 leest u hier meer over;
- gebreken aan niet-standaard voorzieningen.



## Artikel 6 Wat zijn uw plichten?

### 6.1 U betaalt ons elke maand een bedrag op de manier die wij aangeven

Dit bedrag bestaat uit de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, de servicekosten en/of warmtekosten. 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.

### 6.2 U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt

U betaalt dan rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt. Ook betaalt u incassokosten. Hierover leest u meer in artikel 13.2.

### 6.3 U mag geen geld verrekenen

Behalve als u dit doet omdat wij een gebrek niet (op tijd) oplossen terwijl wij dat wel zouden moeten doen. U moet ons dan eerst in gebreke stellen. Dat betekent dat u ons moet melden dat er een gebrek is. We lossen het gebrek dan binnen zes weken op. Lukt dat niet? Dan overleggen we met u over een oplossing. Reageren wij niet binnen zes weken en lost u het gebrek zelf op? Dan kunt u de kosten hiervan verrekenen met geld dat u ons moet betalen. Dat kan alleen als de kosten die u maakte redelijk zijn. Dit staat in Artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

### 6.4 U gedraagt zich als goed huurder

Dat betekent dat u zich als huurder netjes gedraagt, onder meer in de omgang met verhuurder en omwonenden. Dat u de woning binnen 2 maanden inricht (met meubels en vloerbedekking), netjes gebruikt, onderhoudt en schoonhoudt. Vloerbedekking in gestapelde bouw moet zodanig worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is.

### 6.5 U gebruikt de woning alleen om in te wonen

Ook de berging en de gemeenschappelijke ruimten die bij de woning horen gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U mag uw woning en de gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken voor een bedrijf. Alleen voor registratie van uw bedrijf, waarbij de werkzaamheden ergens anders plaatsvinden, kunt u toestemming vragen. Wij kunnen hier dan aparte voorwaarden aan stellen.

Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen we de ruimten die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld: trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, parkeerplaatsen, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

U mag in uw woning, berging of de gemeenschappelijke ruimten geen gevaarlijke spullen, zoals vuurwerk of chemicaliën opslaan.





## 6.6 U woont zelf in uw gehuurde woning

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u in deze woning woont. U laat niet iemand die geen huurder is in de woning wonen, behalve als dat een lid van uw huishouden is.

Vermoeden 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 bewijzen dat wij ongelijk hebben en dat u wel steeds in uw woning heeft gewoond.

## 6.7 U mag de woning of een deel daarvan niet onderverhuren of in gebruik geven zonder onze toestemming

Met onderverhuren bedoelen we dat u iemand anders in de woning laat wonen en daar geld voor vraagt. Iemand anders in de woning laten wonen (in gebruik geven) zonder daar geld voor te vragen mag ook niet.

Ook mag u uw woning niet aanbieden op internet, bijvoorbeeld via websites als [www.airbnb.nl](http://www.airbnb.nl) of [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl).

### *U vraagt om onze schriftelijke toestemming*

Wilt u een kamer verhuren? Dan heeft u daarvoor vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

### *U werkt mee aan onze onderzoeken naar onderverhuur*

Denken wij dat u de woning onderverhuurt zonder onze toestemming? Dan kunnen we hiernaar onderzoek doen. U werkt hier aan mee. Als wij daar om vragen, geeft u de persoonlijke gegevens van de gebruikers of onderhuurders. U moet bewijzen dat u de woning niet heeft onderverhuurd en dat u hier steeds zelf heeft gewoond.

### *U krijgt een boete 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,-.



### **6.8 U zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast van u hebben**

U mag geen overlast veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen. U en zij mogen geen overlast veroorzaken in en om uw woning en in de gemeenschappelijke ruimten.

*Voorbeelden van overlast:*

- Veroorzaken van lawaai.
- Uiten van intimidaties of bedreigingen.
- Achterlaten van afval in de gemeenschappelijke ruimten.
- Overlast door huisdieren. Veroorzaakt u toch overlast met uw huisdieren? Dan kunnen wij extra voorwaarden stellen of uw huisdieren verbieden.

Zorgt u of uw huisgenoten toch voor overlast? Dan kunnen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en moet u de woning verlaten.

### **6.9 U behandelt ons en onze medewerkers met respect**

Dat betekent dat u onder meer:

- niet scheldt;
- niet schreeuwt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen online verbaal geweld gebruikt, dan wel ander wangedrag online vertoont;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt;
- de privacy van onze medewerkers respecteert.

Dit geldt ook voor uw huisgenoten en bezoekers.

Houdt u zich hier niet aan? Dan kan dat leiden tot passende maatregelen zoals het beëindigen van uw huurovereenkomst en moet u de woning verlaten.

### **6.10 U mag geen drugs maken of verkopen in de woning**

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld hennep kweken, drogen of knippen. Doet u dit toch? Dan moet u de huur opzeggen. Wij beëindigen dan uw huurovereenkomst (indien nodig via een juridische procedure) en u moet uw woning verlaten. Ook betaalt u een boete en alle kosten van eventuele schade. Ook betaalt u de kosten van het terugplaatsen van energiemeters als die door de energieleverancier zijn weggehaald.

*U krijgt een boete 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,-.



### **6.11 U mag uw woning niet gebruiken voor prostitutie**

Wij laten geen prostitutie toe in onze woningen. Doet u dit toch? Dan moet u de huur opzeggen. Wij beëindigen dan uw huurovereenkomst (indien nodig via een juridische procedure) en u moet uw woning verlaten. Ook betaalt u een boete en alle kosten van eventuele schade aan de woning.

*U krijgt een boete 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,-.

### **6.12 U houdt uw tuin netjes**

Dit betekent dat u een verzorgde siertuin of moestuin onderhoudt. U zorgt dat de bomen en planten in uw tuin geen hinder veroorzaken. Dat doet u onder andere op de volgende manier:

- U snoeit uw bomen en struiken op tijd. Er mag geen groen uit uw tuin overhangen bij uw burens, de stoep, de straat, de sloot of de steeg.
- U slaat geen afval, spullen, boten, caravans, aanhangwagens of andere voertuigen op in uw tuin.
- U plant geen bomen, struiken of planten in uw tuin die hoger dan vier meter kunnen worden.
- Binnen twee meter van de grens met uw burens mogen geen bomen staan. Plant ook geen bomen binnen twee meter van de gevel, schuur of de berging.
- U laat geen klimop groeien tegen de gevel van de woning, schuur of berging.
- U gebruikt de tuin niet voor het houden van dieren.

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

Vinden wij uw tuin niet netjes genoeg als u de huur opzegt? Of zorgt uw tuin voor overlast? Dan vragen wij u om uw tuin aan te passen. Bijvoorbeeld door bomen of planten weg te (laten) halen. De kosten hiervan zijn voor u.

### **6.13 U houdt gemeenschappelijke ruimten vrij**

Bij 6.5 leest u wat wij bedoelen met gemeenschappelijke ruimten. U zet hier geen afval, spullen of bijvoorbeeld fietsen, rollators, scootmobiel en kinderwagens neer. Ook zet u hier geen spullen neer die gevaarlijk zijn of spullen die slecht zijn voor het milieu. Doet u dit toch? Dan mogen wij deze spullen weghalen. U betaalt de kosten hiervan. Ook kunt u een boete krijgen van € 20,- per overtreding.



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

Denk aan 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 kan ontstaan? Laat dat dan zo snel mogelijk aan ons weten. Neemt u geen contact met ons op en ontstaat er daardoor schade? Dan betaalt u zelf voor deze schade.

**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. Wij kunnen dan bijvoorbeeld uw cv-installatie onderhouden. Ook kunnen wij controleren of bijvoorbeeld de meterstanden kloppen. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit namens ons te doen. U laat de medewerkers van dit bedrijf dan ook binnen.

**6.16 U geeft uw nieuwe adres aan ons door als u niet meer in de woning woont**

Dit doet u zo snel mogelijk.

## Artikel 7 Hoe herstelt u uw woning?

**7.1 U doet en betaalt alle kleine herstellingen**

Herstellingen zijn bijvoorbeeld reparaties en onderhoud. In de wet staat welke reparaties en onderhoud u in ieder geval moet doen. Dit vindt u in het Besluit kleine herstellingen ([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)). Op onze website staat ons Onderhouds-ABC met de reparaties die u doet en die wij doen (zie [www.woonwaard.nl](http://www.woonwaard.nl)).

**7.2 U voert de reparaties uit volgens onze voorschriften**

U houdt zich ook aan voorschriften van de overheid, zoals het Bouwbesluit of regels van uw gemeente. Vervangt u iets? Dan zorgt u ervoor dat u dezelfde kwaliteit aanhoudt.

**7.3 U houdt de gemeenschappelijke ruimten schoon**

Behalve als we dit anders hebben afgesproken. Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen we onder andere trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en achterpaden/stegen.

**7.4 U onderhoudt de veranderingen die u zelf heeft aangebracht**

Ook betaalt u de kosten van dit onderhoud. U leest in artikel 9 wat we bedoelen met zelf aangebrachte veranderingen.



## Artikel 8 Hoe voeren wij dringende werkzaamheden en renovaties uit?

- 8.1. U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning**  
Met dringende werkzaamheden bedoelen we al het onderhoud en reparaties die niet kunnen wachten tot het einde van de huurovereenkomst. U werkt ook mee aan dringende werkzaamheden aan aangrenzende woningen of gemeenschappelijke ruimten en installaties.
- 8.2. U kunt geen lagere huur of vergoeding krijgen door onze werkzaamheden**  
Ervaart u ongemak door de dringende werkzaamheden? Dan krijgt u hiervoor geen vergoeding of een lagere huur.
- 8.3. U werkt mee aan een renovatie**  
Bij een renovatie doen wij een verandering of toevoeging aan uw woning. Hierdoor verhoogt uw woongenot. U moet aan een renovatie meewerken als wij u een redelijk voorstel doen. Gaan wij uw woning renoveren? Dan sturen we u een brief met een voorstel. Als meer dan 70% van de bewoners van uw gebouw of complex daarmee akkoord gaat, is het voorstel redelijk. Als u het er niet mee eens bent, kunt u binnen 8 weken nadat u onze brief met het voorstel heeft gekregen, uw bezwaar voorleggen aan de rechter. Die beslist dan of ons voorstel redelijk is.
- 8.4. Wij voeren werkzaamheden uit op werkdagen**  
U hoort van ons op of rond welke tijd we dat doen. Alleen bij spoedgevallen voeren we werkzaamheden uit in het weekend of in de avonduren. Werkt u niet mee aan dringende werkzaamheden of renovaties? En moet u dat wel doen volgens deze voorwaarden? Dan vragen wij of de rechter wil bepalen dat u alsnog moet meewerken.



## Artikel 9 Hoe doet u veranderingen aan uw woning?

### 9.1 U mag kleine veranderingen aan de binnenkant van 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.

Verven van de muren is toegestaan, maar alleen in een kleur die in één keer over te verven is naar een wittint. U mag radiatoren, lichtknoppen, scharnieren, sluitingen e.d. niet verven. Radiatoren en buizen mag u alleen verven met radiatorlak, in de oorspronkelijke kleur van de radiator of wit.

### 9.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen met onze toestemming

U heeft hiervoor vooraf onze toestemming in een e-mail of brief nodig. Krijgt u toestemming en wilt u op een later moment opnieuw veranderingen doen? Dan vraagt u altijd opnieuw onze toestemming. U vindt meer informatie over kleine en grote veranderingen op onze website ([www.woonwaard.nl](http://www.woonwaard.nl) > Klussen en Verbouwen).

### 9.3 Wij mogen voorwaarden stellen aan de verandering

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

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

#### *Wel of geen toestemming*

Krijgt u toestemming voor de verandering? Dan vermelden we ook of u de verandering mag laten zitten als u verhuist. Maar alleen als u de verandering goed heeft aangebracht en onderhouden.

Heeft u een verandering zonder onze toestemming aangebracht? Dan moet u deze weghalen als wij dat vragen. Eventuele schade die daardoor ontstaat, betaalt u.



#### **9.4 U krijgt alleen toestemming voor een verandering als u voldoet aan de volgende voorwaarden**

- Wij kunnen de woning met de verandering nog steeds goed verhuren.
- De waarde van de woning verandert niet door de verandering.
- Wij hebben geen grote bezwaren tegen de verandering. Dit betekent:
  - U houdt zich aan alle regels van de overheid.
  - De verandering is van goede technische kwaliteit.
  - U voorkomt dat wij uw woning en de woningen om u heen minder goed kunnen verhuren.
  - U zorgt dat wij de woning goed kunnen blijven onderhouden.
  - U voorkomt dat anderen last hebben van uw veranderingen.
  - U voorkomt dat de verandering schadelijk is voor uw woning of het gebouw waar uw woning deel van uitmaakt.
  - U voorkomt dat wij de woning niet meer kunnen verhuren aan onze doelgroep. Bijvoorbeeld als u een verandering doet waardoor de woning te duur wordt.

#### **9.5 De volgende veranderingen of werkzaamheden mag u nooit doen**

- U mag de materialen of kleuren aan de buitenkant van de woning niet veranderen, bijvoorbeeld van kozijnen, ramen, deuren, gevels, daken en dakranden.
- U mag niet in betonnen vloeren boren of hakken. Daarmee voorkomt u dat u leidingen van de centrale verwarming of elektriciteit beschadigt.

#### **9.6 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg**

Dit doet u direct nadat wij dit aan u vragen. Dat geldt ook voor veranderingen die u niet mag doen volgens deze voorwaarden. Of volgens de voorwaarden die u kreeg bij onze toestemming. Daarmee voorkomt u dat wij de verandering voor u weghalen. U betaalt hiervan dan de kosten.

#### **9.7 U onderhoudt de veranderingen zelf**

Dat betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren. Dit geldt ook voor veranderingen die u heeft overgenomen van een vorige huurder.

#### **9.8 U haalt de verandering weg als dat nodig is voor onderhoud of dringend werk**

Soms moeten wij dringende werkzaamheden of onderhoud doen aan uw woning. Zit uw verandering in de weg? Dan haalt u die zelf weg, als we dat vragen. U betaalt zelf de kosten daarvan.



- 9.9 U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering**  
Is er schade door de verandering? Bijvoorbeeld aan de woning of heeft iemand anders schade door uw verandering? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.
- 9.10 Artikel 9 geldt ook voor veranderingen die u overneemt van een vorige huurder**  
Wij spreken van tevoren met u af om welke veranderingen het gaat.

## Artikel 10 Hoe stopt u uw huur?

- 10.1 U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen**  
U stuurt ons dan een (aangetekende) brief. U kunt ook een e-mail sturen of de huur opzeggen via Mijn Woonwaard. Uw huuropzegging is alleen geldig als wij u een bevestiging sturen.
- 10.2 U kunt per elke werkdag uw huur opzeggen**  
U heeft een opzegtermijn van 1 maand. Als de laatste dag van uw opzegging in het weekend of op een feestdag valt, dan stopt uw huurovereenkomst op de eerste werkdag daarna.
- 10.3 Wij kunnen samen afspreken dat de huurovereenkomst op een andere datum stopt**  
Dat kan alleen als wij dat allebei goed vinden.
- 10.4 Wij zeggen alleen uw huur op als onze reden in het Burgerlijk Wetboek staat**  
Wij laten het u altijd weten waarom wij uw huur opzeggen.
- 10.5 Wij hebben een opzegtermijn van minimaal drie maanden**  
Voor elk jaar dat u in de woning woont, komt er 1 maand bij. Dat geldt alleen als u een heel jaar zonder onderbrekingen in de woning heeft gewoond. De maximale opzegtermijn is 6 maanden.
- 10.6 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? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken. Uiteraard geldt dit alleen voor mensen die kunnen aantonen dat zij kandidaat-huurder zijn.
- 10.7 U zegt uw huur op als u de woning definitief wilt verlaten**  
U blijft zich aan uw plichten houden totdat de huurovereenkomst eindigt. U zegt uw huur op zoals u dat in dit artikel leest. Zegt u uw huur niet op, maar verlaat u wel uw woning? Dan moet u zich aan de plichten blijven houden.





## Artikel 11 Hoe laat u uw woning achter bij het einde van de huurovereenkomst?

**11.1 U laat de woning leeg, schoon en zonder schade achter en u levert alle sleutels in**  
We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat zoals in de beschrijving staat. Over deze beschrijving leest u meer in artikel 3.2. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u de woning zelf aangepast? Dan geldt artikel 11.3.

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

Tijdens een eerste controle spreken wij met u af welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. U werkt mee aan deze controle. Bij het einde van uw huurovereenkomst levert u de woning aan ons op. Wij controleren dan of u de afspraken van de eerste controle goed heeft uitgevoerd. U leest in artikel 11.4 wat er gebeurt als u niet meewerkt aan deze controles, of als u de afspraken niet goed nakomt. Let op: Is uw woning voor 1994 gebouwd? Dan kunnen er asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Wacht met het verwijderen van vloeren tot Woonwaard bij u is geweest voor een eerste controle.

**11.3 Heeft u de woning zelf aangepast? Dan geldt het volgende:**

- Kleine veranderingen haalt u weg, zoals spiegels, lamellen en gordijnen.
- 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 9.2.
- U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.
- U mag uw eigen veranderingen meenemen als u de woning verlaat. U moet uw woning dan wel achterlaten op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.
- Wilt u de verandering niet meenemen? Dan mag u deze alleen laten zitten als wij dat met u hebben afgesproken. U krijgt hiervoor geen vergoeding.



**11.4 Laat u de woning niet goed achter? Dan betaalt u de kosten om de woning in orde te maken**

Doet u niet alle werkzaamheden die staan in de afspraken van de controle? Dan doen wij die werkzaamheden. U betaalt daar de kosten van. Daarover leest u meer in artikel 11.2. U betaalt ook de kosten voor werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het herstellen van schade als uw woning beschadigd is. Kunnen wij de woning hierdoor niet op tijd opnieuw verhuren? Dan betaalt u de huur die wij hierdoor mislopen ook.

**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. U doet afstand van de spullen die dan nog in de woning staan, ze zijn dan niet langer van u. Wij halen die spullen weg en bewaren ze niet. U betaalt alle kosten. Dit artikel geldt ook als de huurder overlijdt en er geen erfgenamen bekend zijn.

**11.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt**

Gebruik hiervoor het overnameformulier dat u van ons krijgt. Alleen dan laten wij deze spullen in de woning staan.

**11.7 Wij bepalen aan wie wij de woning na u verhuren**

Wij verhuren de woning aan een nieuwe huurder die hiervoor in aanmerking komt. Wij bepalen dat op basis van de regels voor de woonruimteverdeling van de gemeente.



## Artikel 12 Waarvoor zijn u en wij aansprakelijk?

### 12.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

U bent aansprakelijk voor schade die ontstaat doordat u uw plichten niet nakomt. Is de schade aan de binnenkant van uw woning? En vindt u dat u niet aansprakelijk bent? Dan moet u dit ook bewijzen. Dit geldt niet voor schade aan de buitenkant van uw woning. En voor schade die door brand is ontstaan. Dan zijn wij aansprakelijk, behalve als wij kunnen bewijzen dat de schade door uw toedoen is ontstaan.

### 12.2 U bent ook aansprakelijk voor uw huisgenoten, bezoekers en anderen die voor u in de woning komen

Maken zij schade of doen zij iets dat verboden is? Dan bent u hier aansprakelijk voor.

### 12.3 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;
- (burger)oorlogen;
- opstanden;
- onlusten;
- molest;
- andere grote rampen.

Het maakt niet uit of het gaat om schade aan zaken of aan personen. Wij zijn niet aansprakelijk volgens artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek.

### 12.4 Wij zijn niet aansprakelijk als u of iemand anders schade veroorzaakt

Sluit daarom een aansprakelijkheidsverzekering af.

### 12.5 U sluit een inboedelverzekering af voor uw spullen in de woning

Heeft u schade aan spullen in uw woning? Dan vraagt u aan uw verzekeraar of u hiervoor verzekerd bent met uw inboedelverzekering.



## Artikel 13 Houdt één van ons zich niet aan de afspraken?

### 13.1 Als één van ons zich niet aan de afspraken houdt, betaalt die de extra kosten

Bijvoorbeeld kosten van een deurwaarder of kosten van de rechter.

### 13.2 Moet u ons geld betalen? Dan moet u dat op tijd doen

Betaalt u niet op tijd? Dan betaalt u rente over het bedrag dat u te laat betaalt. Dat doet u vanaf de laatste dag dat u kon betalen. Daarnaast betaalt u ook incassokosten. Andersom geldt dit ook voor Woonwaard.

## Artikel 14 Welke andere kosten betaalt u?

### 14.1 U betaalt de volgende belastingen en heffingen

- afvalstoffenheffing en waterschapslasten voor de woning en gemeenschappelijke ruimten die u huurt;
- belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies;
- milieuheffingen en rioolheffing. Waaronder verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen volgens de Milieuwet.

Krijgen wij de rekening voor deze kosten? Dan betaalt u deze als wij u daar om vragen.

## Artikel 15 Wanneer kunnen wij de huurprijs veranderen?

### 15.1 Wij passen de huurprijs voor huurwoningen ieder jaar aan

Dit doen we volgens de wetten en regels van de overheid.



## Artikel 16 Wat is verder nog belangrijk?

### 16.1 Als u de bepalingen uit deze overeenkomst of de huurovereenkomst niet nakomt, dan is de boete € 25,- per dag

Dit is met een maximum van € 15.000,-. Daarnaast moeten de afspraken nog steeds worden nakomen. Deze boete is niet van toepassing als het gaat om overtreding van artikel 6.7 en/of 6.10. Daarvoor gelden de boetes die in dat artikel staan.

### 16.2 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. De betekenis van het niet geldige artikel blijft wel gelden voor zover dat mogelijk is.

### 16.3 Er gelden bijzondere afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat

De afspraken staan in de volgende documenten. U krijgt deze bij uw huurovereenkomst:

- de splitsingsakte;
- het splitsingsreglement;
- andere reglementen en voorschriften;
- besluiten van de Vereniging van Eigenaars;
- huishoudelijk reglement.

Wordt er een belangrijk besluit genomen nadat u uw huurovereenkomst heeft getekend? Dan houden wij u hiervan op de hoogte. De VvE zorgt voor het onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten en installaties.

### 16.4 U houdt zich aan de afspraken met uw leveranciers van water, energie en uw netbeheerder

U bent de enige die energie en water voor uw woning koopt. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U bent verplicht hiervoor overeenkomsten af te sluiten met uw leveranciers en netbeheerder. Wij zijn nooit aansprakelijk voor aanspraken van netbeheerders, energie- of waterleveranciers.

### 16.5 Wij mogen ons beleid veranderen

Dat mogen we doen als de veranderingen passen binnen de wet en deze voorwaarden. U houdt zich aan deze verandering. Wij laten het u weten als we ons beleid veranderen.



**16.6 U biedt afval en chemisch afval op de juiste manier aan**

U volgt hiervoor de regels van ons en de overheid, waaronder uw gemeente. Doet u dit niet? Dan kunt u een boete krijgen. Ook bent u aansprakelijk voor de schade die wij of anderen hierdoor hebben.

**16.7 Wij gaan met zorg om met uw gegevens**

Wij leggen persoonsgegevens vast en delen die met anderen. Dit doen wij zorgvuldig en volgens de regels in de wet. U vindt onze privacyverklaring op onze website.

**16.8 Onze toestemming is alleen geldig als u die krijgt in een brief of e-mail**

Daarmee voorkomen we dat het niet duidelijk is of u wel of geen toestemming heeft.

## **Artikel 17 Wat gebeurt er als we het ergens niet over eens zijn?**

**17.1 We overleggen eerst samen als we het ergens niet over eens zijn**

Zijn we het niet met elkaar eens? En staat niet in de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en de wetten hoe we dat kunnen oplossen? Dan gaan we eerst met u in overleg.

**17.2 Komen wij er samen niet uit? Dan kunt u naar de klachtencommissie**

Bent u het niet eens met de manier waarop wij uw klacht behandelen? Dan kunt u uw klacht voorleggen aan een onafhankelijke klachtencommissie.

**17.3 U en wij kunnen altijd naar de rechter of de Huurcommissie**

Dat kan als we er samen niet uitkomen. Als voor deze procedure een WOZ-beschikking ontbreekt, bent u verplicht deze beschikking aan te vragen en in de procedure te overleggen.

W

W





voor iedereen een thuis

[www.woonwaard.nl](http://www.woonwaard.nl)

