

**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN BIJ DE
HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
(versie 14 februari 2023)**

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

1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst

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

1.2 In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze voorwaarden

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

Artikel 2 Als u samen met anderen de woning huurt

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

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

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. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Stopt onze huurovereenkomst met een van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven betalen dit.

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

Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

- U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan.
- 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.

Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u zal betekenen. 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 er uitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. U krijgt dozo beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving.

Misschien neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder. Dan maken we ook een overnameverklaring. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken we maken over wat u heeft overgenomen.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder(s)

3.3 U krijgt bij aanvang van de huurovereenkomst – na betaling van de eerste maand huur -de sleutels van de woning van ons.

Het is niet toegestaan sleutels na te laten maken. Verliest u een sleutel die wij aan u hebben gegeven dan zullen de kosten voor het namaken voor u zijn. Bij buitensluiting zullen deze kosten ook voor uw rekening zijn.

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 voor uw eigen woning. Dit noemen we nutsvoorzieningen. Meestal heeft u hiervoor zelf een meter in uw woning. Dit noemen we een individuele meter. Heeft u geen individuele meter? Dan zitten de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht in de servicekosten.

U betaalt elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar wordt opnieuw gekeken of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij verwachten.

4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten

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

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

4.3 In de volgende gevallen mogen wij het voorschot veranderen

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie artikel 4.2) van ons krijgt. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht.

4.4 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen

Welke zaken en diensten wij aan u leveren staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Dat gaat dan om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld als het gaat om schoonmaak van algemene ruimten of het aanbrengen van zonnepanelen. Wij sturen u daarover dan een brief of e-mail. Ons voorstel stemmen wij af met de **bewonerscommissie**. Om er zo voor te zorgen dat de belangen van de huurders en ons belang goed zijn afgewogen.

Als 70% van de huurders instemt met de wijziging dan laten we u dat weten met een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor u. Tenzij u binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als u

vindt dat u onredelijk benadeeld wordt door de verandering. U kan niet meer naar de rechter als u zelf heeft ingestemd met de verandering.

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

Meestal gaan we daarmee akkoord als:

- uw belang groot genoeg is om de verandering door te voeren, en
- de verandering onze belangen niet schaadt op een onredelijke manier, en
- de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. En meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.

4.6 *Er zijn heffingen, belastingen of andere kosten die wij aan de overheid betalen. Als die kosten eigenlijk voor u zijn, dan moet u deze kosten aan ons terugbetalen zodra wij u daar om vragen.*

Denkt u bijvoorbeeld aan:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes;
- milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/ of aanslagen of heffingen op grond van enige milieuwet.

Artikel 5 Hoe u uw energieleverancier kiest

Er zijn verschillende mogelijkheden.

5.1 *U kiest zelf een energieleverancier*

Als niet in de overeenkomst is afgesproken dat wij u gas, water of licht leveren dan bent u verplicht om zelf een overeenkomst voor energie af te sluiten met een energieleverancier en Waterleidingbedrijf Limburg WML (water). Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de energieleverancier, WML en netbeheerder.

U betaalt zelf de rekeningen van uw energieleveranciers, WML of netbeheerders. Doet u dit niet of tijdens/na de huurperiode blijkt dat u illegaal energie afneemt of heeft afgenomen, dan komen deze kosten geheel voor uw rekening. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.

5.2 *U sluit een overeenkomst af met de leverancier van stadsverwarming of andere collectieve warmtevoorziening*

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

Artikel 6 Wat onze plichten zijn

6.1 *Wij nemen maatregelen tegen onze huurders die voor overlast zorgen*

Wij doen alles wat wij kunnen om ervoor te zorgen dat u rustig en fijn in de woning kunt wonen. Ervaart u ernstige overlast van een van onze andere huurders, die u in redelijkheid niet hoeft te verwachten, dan gaat u altijd eerst zelf in gesprek met de huurder die voor de overlast zorgt. Mocht u er niet samen uitkomen dan kunnen zullen we samen onderzoeken welke wij passende maatregelen mogelijk zijn. Maar wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders. Daartegen kunnen wij namelijk niet zo veel doen.

6.2 *Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt.*

Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als het gebrek door uw schuld is ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen. Zie artikel 7.6.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.

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

6.3 *In deze gevallen mag u gebreken zelf repareren*

Bijvoorbeeld als u ons vraagt een gebrek te repareren en wij repareren het niet. Heeft u ons hier in een brief of e-mail nog een tweede keer om gevraagd? Dan mag u daarna 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 kan u ons om vergoeding van uw schade vragen*

- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende, en wij wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten.
- Het gebrek door onze schuld is ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst.

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

6.5 *U moet zelf een inboedelverzekering en een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering afsluiten*

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, of door uw eigen toedoen schade ontstaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 6.4. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.

Artikel 7 Wat uw plichten zijn

7.1 *U betaalt ons elke maand een bedrag via een automatische 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.

Betaalt u helemaal niet, dan bent u nalatig cq in verzuim. U bent vanaf dat moment een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend volgens artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste een minimumbedrag van € 40,-- verschuldigd zal zijn.

Treedt u in verzuim en bent u geen natuurlijk persoon (instelling of bedrijf), dan bent u direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,--.

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 in het geval zoals hierboven beschreven in artikel 6.3. 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.

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

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. U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats en u plaatst geen fietsen op het balkon of de galerij. Ook laat u hier geen huisdieren uit. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij.

De tuin en ander gehuurde buitenruimten mogen niet gebruikt worden voor opslag en/of stalling van voer- en vaartuigen, caravans, aanhangwagens, afval en andere zaken van welke aard dan ook.

Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan overlegt u met ons en uw burens. U volgt ook de regels van de gemeente.

Gaat u verhuizen? En heeft u grote bomen of planten in de tuin gezet? Dan kunnen wij u vragen die op eigen kosten te (laten) weghalen. Doet u dit niet dan kunnen/zullen wij de door u geplante bomen, haag en overige beplanting op uw kosten laten verwijderen.

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. Misschien heeft u ook een serviceabonnement, bij Wonen Witterm het Onderhoudsabonnement. Daarin staan dan de afspraken m.b.t. 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.

U bent verantwoordelijk voor het schoonhouden van o.a. gemeenschappelijke ruimten, waaronder trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, brandpaden en binnenplaatsen.

8.2 U woont zelf in uw gehuurde woning. Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf.

Dat betekent dat u feitelijk in deze woning woont en dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. Het betekent ook dat u niet iemand anders in de woning laat wonen. Behalve als het gaat om uw partner of uw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij per brief of e-mail toestemming geven.

Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt hoe de situatie is. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat ons vermoeden niet klopt.

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

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. Als de huur eindigt moet u zich weer uitschrijven.

8.4 U mag geen spullen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimtes

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld o.a. het trappenhuis, de lift, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, brandpaden, binnenplaatsen en andere buitenruimten.

U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij. En u houdt zich altijd goed aan onze aanwijzingen om brand te voorkomen. U mag in de gemeenschappelijke ruimtes, die bij de woning horen zoals de galerijen of het portiek dus geen fietsen of scootmobielen stallen. Ook mag u geen huisraad, afval of andere spullen neerzetten.

Doet u dit toch dan mogen wij deze zaken zonder vooraankondiging weghalen. De hieraan verbonden kosten komen geheel voor uw rekening. U betaalt ons een boete van € 30,- per dag met een maximum van € 3.000,-. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen zich aan de regels te houden. En we mogen u vragen de schade te betalen.

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

8.5 U gebruikt uw woning niet voor een bedrijf.

Dit mag alleen als:

- U vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder(s)

- 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 seksinrichting.

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.

U mag de wanden voorzien van behang. U mag de muren niet in een andere kleur dan wit (of afgeleide lichte kleuren) schilderen. De plafonds zijn standaard voorzien van pleisterwerk, gipsboard en/of spackspuitwerk in de kleur wit. Alle overige plafond- en wandafwerkingen zijn niet toegestaan, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is gegeven door ons. Hiervoor kunt u tevens ons ZAV beleid raadplegen.

De woning wordt standaard opgeleverd met een niet nader afgewerkte (betonnen) dekvloer. De verdere vloerafwerking is voor uw rekening en dient op dusdanige wijze te worden aangebracht ("zwevend") dat deze bij einde huurovereenkomst eenvoudig en zonder beschadigingen van de dekvloer kan worden verwijderd. Bij meergezinswoningen (gestapelde bouw) dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is en geen overlast ontstaat voor medebewoners in het wooncomplex.

8.7 *U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning bijbehorende buitenruimte en/of gemeenschappelijke (groen)voorzieningen.*

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

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 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.

8.11 *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 alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmt.

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 voldoende geluiddempend is.

U mag in of bij uw woning dan ook geen (huis)dieren houden die door hun grootte, gedrag, eigenschappen en/of aantal overlast kunnen veroorzaken. U mag geen huisdieren los laten lopen op de galerijen, in de trappenhuizen en/of andere gemeenschappelijke ruimten, binnenterreinen en/of tuinen en brandpaden etc.

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Veroorzaakt u ernstige en voortdurende overlast dan zullen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en uw woning laten ontruimen.

9.2 U mag geen drugs hebben in de (buurt van de) woning

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Hennep of harddrugs maakt niet uit. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

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

9.3 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 9.2

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

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

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

9.4 Wij behandelen elkaar met respect

U behandelt ons, onze medewerkers en de mensen die wij inhuren, met respect. Dat mag u ook van onze medewerkers verwachten. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn behandelen ons en andere mensen die wij inhuren met respect. Dat betekent dat u:

- Niet scheldt.
- Niemand bedreigt.
- Geen geweld gebruikt.
- Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.
- Geen foto- of filmmateriaal verspreidt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder. Ook dan gaan wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

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

10.1 U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming per mail of brief

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

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

10.2 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 10.1

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

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding, waaronder de kosten die wij moeten maken aan juridische bijstand, deurwaarders en rechtbankkosten.

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

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 het nodig is dat we controles uitvoeren

Wij controleren dan of er technische of andere gebreken zijn. Of wij nemen de meterstanden op. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. U kunt de medewerkers aan de deur vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

12.2 Wij controleren uw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik

Dat is (over)bewoning, gebruik of onderverhuur van de woning zonder onze toestemming in een brief of e-mail.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder(s)

12.3 Wij controleren uw woning op werkdagen tussen 8.00 en 17.00 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 werkzaamheden uitvoeren

13.1 U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning

Met dringende werkzaamheden bedoelen we onderhoud, reparaties en inspecties die nodig zijn. Ook werkzaamheden om uw woning te verduurzamen kunnen dringende werkzaamheden zijn. Bijvoorbeeld het gebouw waar u woont aansluiten op een duurzaam warmtenet of het aardgasvrij maken van het gebouw.

Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.

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

Of als de werkzaamheden in redelijkheid (te) lang duren naar de omstandigheden. Of als wij schade aan uw spullen hebben gemaakt. Dan kunt u schadevergoeding krijgen.

13.3 U werkt mee als wij u een redelijk voorstel doen om verbeteringen aan uw woning aan te brengen.

Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren van het wooncomfort van uw woning. Dit noemen we renoveren. Dit willen we doen zonder uw huurovereenkomst op te zeggen.

U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren. In dit voorstel staat hoe wij dat willen doen en wat dat voor u betekent. In het voorstel houden we rekening met uw belangen.

Wij maken hierover afspraken met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie in een sociaal plan. Wij zullen u in ons voorstel vragen om ons per brief of email te vertellen wat u van het voorstel vindt. Of u het eens bent met het voorstel. Of dat u ons voorstel niet redelijk vindt.

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

13.4 U gaat akkoord met een huurverhoging door de verbeteringen aan uw woning

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 zoals het ophangen van spiegels, lampen of lamellen. Veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten. En die geen gevaar opleveren voor u, uw burens of anderen. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven.

Voor alle veranderingen aan de buitenkant heeft u altijd onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Als u onze toestemming krijgt, vertellen wij u ook wat de voorwaarden zijn.

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 *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.

U moet er altijd voor zorgen dat wij onderhoud en renovatie kunnen blijven uitvoeren. Mocht het nodig zijn, dan moet u op eigen kosten de door uw aangebrachte veranderingen weg halen. Het kan zijn dat u deze daarna niet meer mag terugplaatsen.

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

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

14.5 *Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg*

Dus ook de kleine veranderingen. Dit doet u meteen als wij dit aan u vragen. Dat geldt ook als u wel toestemming heeft gekregen maar de verandering niet voldoet aan de voorwaarden die we hebben gesteld.

14.6 *U onderhoudt de veranderingen zelf*

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

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

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

14.8 *Deze afspraken gelden ook voor 'overgenomen' veranderingen*

Heeft u veranderingen, die door een vorige bewoner zijn aangebracht, overgenomen toen u de huurovereenkomst ondertekende? Dan geldt hetzelfde als u zelf de veranderingen zou hebben aangebracht.

14.9 *Zie voor veranderingen aan de woning ook ons Zelf Aangebrachte Voorzieningen beleid. Het ZAV-beleid*

van Wonen Wittem geeft informatie omtrent de mogelijkheden en uitgebreide informatie. Bij tegenstrijdigheden met deze algemene huurvoorwaarden prefereert het ZAV beleid van Wonen Wittem.

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 waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten. Of u zegt de huur op via onze website.

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 samen opzeggen. Ook uw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder moeten de opzegging ondertekenen. Als u wilt opzeggen maar de andere huurders of medehuurders willen in de woning blijven, dan vraagt u daarvoor eerst onze toestemming. Dan krijgt u van ons een brief of e-mail waarin we aangeven of we instemmen en welke voorwaarden zullen gelden.

15.4 Wij kunnen de huur ook opzeggen.

Wij sturen dan altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 tot 6 maanden van te voren. Ook vertellen we u in deze brief om welke wettelijk toegestane reden wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of heel erg ingrijpend moeten renoveren.

15.5 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.

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 veranderingen aangebracht? 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 de voorwaarden die we hadden gesteld.
- 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. Behalve als we eerder iets anders hebben afgesproken. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.

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 opnamerapport 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.

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

Na het inleveren van de sleutels moet de woning leeg zijn. Staan er nog spullen in de woning? Dan doet u hier afstand van. Deze spullen zijn dan niet meer van u. Wij mogen naar binnen in de woning en halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten van het weghalen. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

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

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Lees ook artikel 3.2 van deze algemene huurvoorwaarden.

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

Dan betaalt u ons een vergoeding voor het niet tijdig opleveren van de woning. Dat noemen we een schadeloosstelling. We kijken dan naar de schade die wij hebben, omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren. De schadeloosstelling die wij dan vragen is minimaal de huurprijs maar kan ook meer zijn.

Artikel 17 Wat verder nog belangrijk is

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

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

17.2 *U houdt zich aan alle afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat*
De afspraken staan in de volgende documenten:

- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de Vereniging van Eigenaars (VvE) staan.
- Het huishoudelijk reglement en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Wij zullen u steeds op de hoogte brengen als in de VvE er voor u relevante besluiten worden genomen

17.3 *Wij mogen ons beleid aanpassen*

Zijn de huurdersorganisaties volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) het eens met deze aanpassingen? Dan passen we ons beleid aan. En hebben wij deze aanpassing in een brief, e-mail of op onze website bekendgemaakt? Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden. Tenzij u bezwaar heeft gemaakt. U bent gebonden aan wijzigingen in het door ons gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen de strekking van deze algemene huurvoorwaarden.

17.4 Wij mogen de huurprijs veranderen

Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurovereenkomst. Wij laten altijd in een brief of e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs wordt veranderd.

17.5 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen. Dat doen we als dat nodig is om de huurovereenkomst uit te voeren. We houden ons aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen (geldend vanaf 12-10-2021 t/m heden)

- A. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- B. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- C. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- D. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor het toilet;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- E. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- F. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- G. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- H. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- I. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en

- J. daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- K. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- L. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- M. het onderhoud aan tuinen, brandpaden, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangs- / brandpaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- N. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- O. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;

- P. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- Q. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- R. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- S. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- T. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- U. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- V. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- W. het legen van zink- en beerputten en septictanks.