

Algemene huurvoorwaarden



LEKSTEDEwonen

Inhoudsopgave

Artikel 1	Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst	3
Artikel 2	Als u samen met anderen de woning huurt	3
Artikel 3	Hoe u de woning in gebruik neemt	3
Artikel 4	Hoe u servicekosten en kosten voor gas, water en licht betaalt	3
Artikel 5	Hoe u uw energieleverancier kiest	4
Artikel 6	Wat onze plichten zijn	5
Artikel 7	Wat uw plichten zijn	5
Artikel 8	Hoe u de woning gebruikt	6
Artikel 9	Hoe u overlast voorkomt	7
Artikel 10	Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken	8
Artikel 11	Waarvoor u aansprakelijk bent	8
Artikel 12	Wanneer wij de woning mogen controleren	8
Artikel 13	Hoe wij werkzaamheden uitvoeren	9
Artikel 14	Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen	9
Artikel 15	Hoe u uw huur stopt	10
Artikel 16	Hoe u de woning achterlaat	10
Artikel 17	Wat verder nog belangrijk is	11

Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

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 huurders? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven betalen dit.
- 2.3 Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert. Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:
 - U gaat trouwen.
 - U gaat een geregistreerd partnerschap aan.
 - U gaat samenwonen.
 - Iemand komt bij u inwonen, ook als dit een eigen (klein) kind betreft.
 - Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
 - Uw partner of een medehuurder overlijdt.
 - U gaat scheiden.
 - U beëindigt het geregistreerd partnerschap.

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 deze 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 maakt u samen met de vertrekkende huurder een overnameverklaring die wij aan de huurovereenkomst hechten. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken we maken over wat u heeft overgenomen.

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.

Gelijk met de betaling van uw maandelijkse huur betaalt u 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 het afgelopen 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 die wij hebben opgericht. Zoals het glasfonds en het ontstoppingsfonds. Daarvoor 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. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. Bij tussentijdse verhogingen van de servicekosten, kunnen wij ook op een ander moment het voorschot voor servicekosten verhogen. Dit doen wij alleen als het verschil tussen kosten en voorschotten te hoog wordt bijvoorbeeld door stijgende energieprijzen.

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 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 kunt niet meer naar de rechter als u zelf heeft ingestemd met de verandering.

Als niet 70% van de huurders instemt met het voorstel tot wijziging mogen wij de wijzigingen in de levering van zaken of diensten, en het bijbehorende gewijzigde voorschot toch doorzetten als:

- Het belang van de verhuurder bij de wijziging zo groot is dat huurder daar wel goedkeuring voor moet geven. Uiteraard worden de belangen van beide partijen daarbij goed in de gaten gehouden.

- Wij de huurder over de wijziging op tijd hebben geïnformeerd en met de huurder en eventueel aanwezige bewonerscommissie of de huurdersorganisatie overlegd hebben.

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. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

U betaalt zelf de rekeningen van uw energieleveranciers of netbeheerders. 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 nemen wij passende maatregelen. Maar wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders. Daartegen kunnen wij 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 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 zijn wij niet aansprakelijk.

Artikel 7 Wat uw plichten zijn

7.1 U betaalt ons elke maand een bedrag via automatische incasso, het huurdersportaal of via een handmatige bankoverschrijving. 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 of op de eerste van de maand. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

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

Wij kunnen extra kosten bij u in rekening brengen als u niet op tijd betaalt. U betaalt dan rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt. U betaalt deze rente vanaf de eerste dag dat u niet op tijd heeft betaald.

7.2 Als u ons heeft gemachtigd om het bedrag iedere maand van uw rekening te schrijven. Dan zorgt u dat er op de eerste werkdag van de maand genoeg geld op uw rekening staat. Kunnen wij 3 maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw machtiging en moet u het bedrag zelf op tijd overmaken.

7.3 U mag geen geld verrekenen. Het is niet toegestaan om kosten of andere bedragen met de huur te verrekenen. De enige uitzondering hierop is als u ons heeft gevraagd om een gebrek te repareren en wij repareren het niet. Heeft u ons hier in een brief of e-mail nog een tweede keer op gevraagd? Dan mag u daarna het gebrek zelf (laten) repareren. Deze kosten mag u bij ons terugvragen. Wij kunnen u dan toestemming geven om de kosten te verrekenen met de huur. Deze kosten moeten wel redelijk zijn. Ook moet u de kosten kunnen aantonen met een factuur. U moet de werkzaamheden goed uitvoeren, volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen.

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 dit zo snel mogelijk aan ons weten in een brief of e-mail.

Meldt u niet, of niet op tijd gebreken of heeft u geen of onvoldoende maatregelen genomen om schade te voorkomen? Dan kan er schade aan uw woning ontstaan. U moet dan de kosten voor die reparaties zelf 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 of balkon netjes. U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moes-

tuin. U gebruikt uw tuin of balkon niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Zoals vuilniszakken. U mag de tuin, eventuele achter- en zijpaden niet gebruiken als parkeerplaats voor auto's, caravans of andere voer- of vaartuigen. Ook laat u hier geen huisdieren uit. Het is niet toegestaan om huisdieren die geluid maken te houden in de tuin of op het balkon.

Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan overlegt u met ons en uw burens. Het is niet toegestaan om ondergronds woekerende planten, zoals bijvoorbeeld bamboe of duizendknoop te planten omdat deze overlast kunnen veroorzaken. Hedera (klimop) is alleen toegestaan als heg of tegen de schutting. Het mag niet tegen de woning aan groeien. 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. Wij hanteren regels voor uw tuin, deze staan in de folder "De 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 en de overheid. Mogelijk heeft u ook een serviceabonnement. In het Onderhouds-ABC van **LEKSTEDEWONEN** (onderhoud en reparaties, wie doet wat?) staan de afspraken over kleine reparaties.

7.7 U moet zelf een inboedelverzekering afsluiten. Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) de kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u alles zelf betalen.

Bij het afsluiten van de verzekering is het belangrijk dat u ook het huurdersbelang meeverzekert. Als huurder brengt u mogelijk zelf veranderingen aan in het huis. Denk bijvoorbeeld aan de badkamer of de keuken of een parketvloer die verlijmd is. Dat soort verbeteringen noemt men het huurdersbelang. Hieronder vallen ook verbeteringen aan de woning die de vorige bewoner heeft aangebracht en die u (tegen betaling) hebt overgenomen. Wij hebben die zaken niet verzekerd.

Artikel 8 Hoe u de woning gebruikt

8.1 U onderhoudt en gebruikt de woning netjes. Dat doet u zoals wij dat kunnen verwachten van een goede huurder.

8.2 U woont zelf in uw gehuurde woning. Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u 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. U kunt een juridische procedure voorkomen omdat wij u in de gelegenheid stellen om de huurovereenkomst zo snel mogelijk zelf op te zeggen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan 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 het portiek, het trappenhuis, de lift, de bergingsgangen, de galerijen en buitenruimten.

U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij. En u houdt zich altijd goed aan onze aanwijzingen om brand en gevaar 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, deurmatten, afval of andere spullen neerzetten.

Doet u dit toch, dan mogen wij deze zaken weghalen. 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 overtreding.

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.
- 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 rol-gordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is. Harde vloeren waarbij geen ondervloer mogelijk is, zijn niet toegestaan in flatwoningen. Bij het leggen van een vloer houdt u aanwezige vloerluiken vrij voor onderhoud.

Als er in de woning HR of HR++ glas in de ramen zit, mag u geen plakfolie op het glas plakken. Door de warmte kan het glas breken. Dit wordt niet gedekt door het glasfonds dus u bent zelf verantwoordelijk voor de schade.

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

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 kweken, 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 of berging, 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 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. U dient er rekening mee te houden dat wij aangifte doen bij de politie en wij gaan de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u 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, dan noemen we dit woonfraude. Wij vragen dan de rechter 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 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, waaronder de kosten die wij moeten maken voor 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 en/of in de gemeenschappelijke ruimten 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)be-woning, gebruik of onderverhuur van de woning zonder onze toestemming in een brief of e-mail.

12.3 Wij controleren uw woning op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur. Behalve als dit op een ander moment echt nodig is, bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. We laten het u altijd vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als er sprake is van een controle op grond van artikel 12.2. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langkomen.

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 gemaakt hebben. 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 verbeteringen 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 het Huurdersberaad en/of de bewonerscommissie in een sociaal plan. Wij zullen u in ons voorstel vragen om ons per brief of e-mail te vertellen wat u van het voorstel vindt. Of u het eens bent met het voorstel. Of dat u ons voorstel niet redelijk vindt.

Stemt meer dan 70% van de andere huurders in met het voorstel? Maar bent u het niet mee eens met het voorstel? 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 de binnenzijde van uw woning doen. Het gaat om veranderingen zoals het ophangen van spiegels, lampen of lamellen. Veranderingen die u gemakkelijk 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 of hinder geven.

14.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen na onze toestemming. Voor alle veranderingen aan de buitenzijde en grote veranderingen aan de binnenkant heeft u altijd van tevoren onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Het plaatsen van zonnepanelen en een schotelantenne valt hier ook onder. Als u onze toestemming krijgt, vertellen wij u ook 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 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.

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 ingevuld opzeggingsformulier of e-mail waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten. Op het opzeggingsformulier moet uw handtekening staan. 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, dat hoeft niet de eerste dag van de maand te zijn. 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. U ontvangt vooraf een e-mail met de naam van de kandidaat.

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 in de situatie (op de manier) zoals die was toen u er kwam wonen. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u in of aan 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 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 in de situatie (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 spullen die zijn achtergebleven in de woning. Of het herstellen van schade in of aan de woning.

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 appartementen met verschillende eigenaren 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 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.

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.

17.6 Verzuim huurder of verhuurder. Als u als huurder of **LEKSTEDEWONEN** een verplichting niet nakomt, en er worden kosten gemaakt voor een gerechtelijke of buitengerechtelijke procedure (bijvoorbeeld voor een advocaat), dan moet degene die de verplichting niet nakomt, alle kosten betalen. Tenzij de rechter hierover anders beslist.

17.7 Signaleringsmodule. Bij ongewenst huurdersgedrag of fraude maken wij gebruik van de signaleringsmodule in het woonruimteverdeelsysteem. Huurders of woningzoekenden die een signalering hebben kunnen voor langere tijd niet reageren op sociale huurwoningen in de regio Utrecht. De volgende zaken kunnen reden zijn voor het opvoeren van een signalering:

- Overlast.
- Ontruiming van de woning vanwege huurachterstand.
- Niet betalen van mutatieschade.
- De woning wordt voor zaken gebruikt die wettelijk niet toegestaan zijn zoals een hennepkwekerij, prostitutie, drugshandel of onderverhuur.
- Agressie tegen medewerkers van de verhuurder of medewerkers die ingehuurd zijn door de verhuurder.
- Opzettelijke brandstichting.

Prettig wonen doe je samen!



versie januari 2024