

Algemene Huurvoorwaarden

Informatie over al onze woningen en andere zaken vindt u op onze website www.habekowonen.nl

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	4
Artikel 4. Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht betaalt	5
Artikel 5. Hoe u gas, water en licht regelt	6
Artikel 6. Wat u van Habeko wonen kunt verwachten	6
Artikel 7. Wat wij van u verwachten	6
Artikel 8. Hoe u de woning gebruikt	8
Artikel 9. Hoe u overlast voorkomt	9
Artikel 10. Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken	10
Artikel 11. Waarvoor u aansprakelijk bent	10
Artikel 12. Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren	11
Artikel 13. Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen	11
Artikel 14. Hoe u uw huur opzegt	13
Artikel 15. Hoe u de woning achterlaat	13
Artikel 16. Wat verder nog belangrijk is	14

U leest in uw huurovereenkomst dat de algemene huurvoorwaarden gelden

Dat zijn deze voorwaarden.

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

Onze afspraken staan in uw huurovereenkomst

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

In deze algemene huurvoorwaarden staat wat u van ons kunt verwachten en wat wij van u verwachten

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

U bent de huurder

Dit is de persoon of zijn de personen waarmee wij een huurovereenkomst hebben en die daarmee op uw huurovereenkomst vermeld staan.

U huurt een woning van ons

Dat is een huis of appartement. Dit noemen we een onroerende zaak. Een berging of tuin horen hier bijvoorbeeld ook bij. Dit noemen we de onroerende aanhorigheden.

Artikel 1

Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst

1.1 Deze voorwaarden horen bij uw huurovereenkomst.

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

1.2 Wij kunnen wijzigingen aanbrengen aan deze algemene huurvoorwaarden.

Dit kunnen wij alleen doen als de wijziging redelijk is. Als de voorgenomen aanpassing redelijk is, moet u zich als huurder aan deze wijziging houden. Wij vragen vooraf toestemming aan de huurdersorganisaties. Als zij het eens zijn met de aanpassingen dan houden wij ons allemaal aan deze aanpassing.

1.3 Wij kunnen wijzigingen aanbrengen in ons beleid

Dit doen we natuurlijk alleen als de wijzigingen passen binnen de wet- en regelgeving en deze Algemene Huurvoorwaarden. Hier houdt u zich aan.

Artikel 2

Als u samen met anderen de woning huurt

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

U kunt de woning met meerdere mensen tegelijk huren. In de huurovereenkomst staat wie de huurders van de woning zijn. Alle huurders hebben los van elkaar en gelijktijdig evenveel recht op de huurovereenkomst. Als u de huurovereenkomst wilt opzeggen moet dit door uzelf en eventuele andere huurders die op de huurovereenkomst staan, worden gedaan. De huurders die op de huurovereenkomst staan kunnen alleen gezamenlijk de huurovereenkomst opzeggen, behalve als Habeko wonen instemt met een gedeeltelijke huuropzegging door één van de huurders.

Als Habeko wonen de huurovereenkomst wil opzeggen, wordt dat ook aan alle huurders van de woning bevestigd. Als we de opzegging niet naar alle huurders die in de huurovereenkomst vermeld staan sturen, loopt de huurovereenkomst met de andere huurders door.

2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten en het nakomen van alle andere verplichtingen uit de huurovereenkomst

Alle (mede) huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het hele bedrag van de huurprijs en voor alle andere verplichtingen die uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien. Bijvoorbeeld: stopt onze huurovereenkomst met de andere huurder(s) van uw woning? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven betalen dit.



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

Als u gaat trouwen of een geregistreerd partnerschap aangaat geeft u dit schriftelijk aan ons door. Dit doet u ook als u gaat samenwonen. Dit doet u direct na uw huwelijk, het aangaan van een geregistreerd partnerschap of nadat u bent gaan samenwonen.

U laat het ons schriftelijk weten als u door een scheiding of bij einde van het geregistreerd partnerschap niet meer in de woning mag wonen. U doet dat direct nadat de beslissing van de rechter vaststaat. U bent aansprakelijk voor het nakomen van alle huurverplichtingen die ontstaan vóór het moment waarop wij uw mededeling hierover ontvangen.

Als u medehuurder bent en hoofdhuurder wordt, dan laat u dit ons direct schriftelijk weten. Dat geldt ook als u medehuurder bent, maar u geen hoofdverblijf meer heeft in de woning. Als u als medehuurder ergens anders gaat wonen, dan bent u aansprakelijk voor het nakomen van uw huurverplichtingen. Dit doet u tot het moment dat wij bericht van u krijgen dat u gaat verhuizen.

U geeft bij het aangaan van de huurovereenkomst eerlijk aan ons door wie er tot uw huishouden behoort. Als daar iets in verandert, dan geeft u ons dit schriftelijk door.

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. U kunt de woning op de afgesproken datum gebruiken, tenzij dit in het weekend of op een feestdag valt.

3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

In deze beschrijving is de staat van de woning opgenomen. U krijgt de beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving. Habeko wonen zorgt ervoor dat de woning op de afgesproken datum voor u beschikbaar is.



Misschien neemt u iets over van de vorige huurder. Op het overnameformulier staat precies vermeld wat u van de vorige huurder heeft overgenomen en welke voorwaarden en verplichtingen hierbij horen.

Artikel 4

Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht betaalt

4.1 U betaalt elke maand een voorschot voor de servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht

Dit staat ook in uw huurovereenkomst. U betaalt bijvoorbeeld mee aan de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw en andere zaken en diensten die wij of derden aan u leveren. Zoals kosten voor elektriciteitsverbruik van de lift, complexbeheer, schoonmaakkosten. Deze kosten heten servicekosten. U betaalt zelf de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. Dit noemen we de nutsvoorzieningen.

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. Dit geldt niet als het gaat om een fonds of een verzekering.

Een maand nadat u de eindafrekening servicekosten heeft gekregen, kan het voorschotbedrag verhoogd worden, tenzij Habeko wonen met u andere afspraken heeft gemaakt. U krijgt dan van ons een overzicht van het nieuwe servicekostenvoorschot.

4.3 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren en het voorschotbedrag dat hiervoor geldt veranderen

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

4.4 Als wij leveringen en diensten aan u willen wijzigen

Het kan zijn dat wij een aantal leveringen en diensten aan u willen wijzigen die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk wordt geleverd. U bent dan gebonden aan de wijziging als meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering. Ook als de 70% niet wordt bereikt, moet u zich houden aan een wijziging als:

- > als het belang van Habeko wonen zo zwaar weegt, met uw belangen meegewogen, dat hieraan uw toestemming niet in de weg mag staan.
- > Habeko wonen op tijd heeft aangekondigd dat de wijziging op de planning staat en dit eventueel met een aanwezige bewonerscommissie of huurdersorganisatie heeft besproken.

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

U krijgt een brief of e-mail waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met de verandering. Daarna kunt u binnen 8 weken naar de rechter gaan. Dat kan alleen als u zelf niet heeft ingestemd met de verandering.

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

In de volgende gevallen gaan we hiermee akkoord:

- > uw belang is groot genoeg om de verandering door te voeren, en
- > de verandering schaadt onze belangen niet op een onredelijke manier; en
- > de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren, en
- > 70% of meer van de huurders van uw complex heeft ingestemd met de verandering. Bijvoorbeeld extra schoonmaak in de algemene ruimten.

Artikel 5

Hoe u gas, water en licht regelt

5.1 U regelt zelf gas, water en licht in uw woning

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

Wij zijn niet aansprakelijk voor betalingen aan water- en energieleveranciers of netbeheerders.

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

Dit geldt alleen als er voor uw woning stadsverwarming of blokverwarming beschikbaar is en als uw woning geen gasaansluiting heeft. Als er een collectieve installatie aanwezig is voor warmte en/of warm tapwater, dan wordt er een leveringscontract hiervoor afgesloten.

Artikel 6

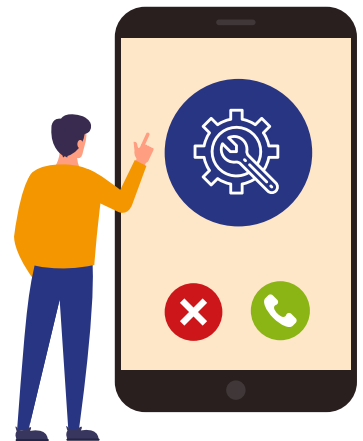
Wat u van Habeko wonen kunt verwachten

Wij repareren gebreken aan uw woning als u deze direct bij ons meldt.

Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

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

Dit leggen we altijd uit. En we gaan op zoek naar andere oplossingen als dat mogelijk is.



Artikel 7

Wat wij van u verwachten

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

Of op een andere manier als er wat anders is afgesproken bij het sluiten van de huurovereenkomst.

Dit bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand.

U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt. U betaalt dan rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt.

U betaalt deze rente vanaf de eerste dag dat u niet op tijd heeft betaald.

7.2 U mag geen huur verrekenen

Behalve als u dit doet om een reden die in artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek staat.

7.3 U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen

Vooral schade door brand, storm, water of vorst voor zover dit door u te zien is. Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten in een brief, e-mail of via de telefoon. Doet u dit niet, dan zal de daardoor ontstane schade zowel aan de woning als aan eigendommen van derden voor uw rekening komen.

7.4 U houdt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes netjes

Een eventuele privétuin richt u in en onderhoudt u. U gebruikt uw voor- en achtertuin alleen als sier- of moestuin. U gebruikt uw tuin of balkon niet om spullen die daar niet horen op te slaan zoals vuilniszakken of het stallen van caravans.

Ook laat u hier geen huisdieren uit. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij. Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan mogen deze geen overlast veroorzaken.

7.5 U doet en betaalt kleine reparaties zelf

En u houdt zich in ieder geval aan het besluit kleine herstellingen. Dat betekent dat u kleine reparaties aan uw woning of tuin goed uitvoert of door een professional laat uitvoeren. U houdt zich daarbij goed aan de regels van de overheid en volgt de aanwijzingen van vakmensen.

7.6 U laat onze medewerkers binnen als wij de woning willen controleren

Als wij eraan twijfelen of u uw verplichtingen uit de huurovereenkomst wel naleeft, mogen wij of door ons aangewezen personen ook uw woning betreden om inspecties uit te voeren.

7.7 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. U zorgt dat ook andere leden van uw huishouden dat doen. U mag andere personen uw woning niet (laten) gebruiken als postadres.

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

7.8 U gebruikt de woning alleen om in te wonen

En de gemeenschappelijke ruimtes die bij de woning horen, gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U volgt onze aanwijzingen over het gebruik altijd op. Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift en de galerijen.

7.9 U gebruikt uw woning en de gemeenschappelijke ruimtes niet bedrijfsmatig

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 overlast of hinder veroorzaken voor uw burens en omwonenden.
- > U zich houdt aan alle wetten en regels.



7.10 U zorgt dat u de woning volledig 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. In het geval van hoogbouw mag u alleen een harde vloer leggen als u toestemming van ons krijgt. In onze toestemming zijn voorwaarden opgenomen over geluidsisolatie. Dit alles doet u binnen 6 weken nadat u bent verhuisd.

7.11 U mag geen brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning, schuur, berging of andere delen van het gehuurde bewaren of voorhanden hebben

Zoals, maar niet uitsluitend, benzine, petroleum, lachgas, (illegaal) vuurwerk of andere niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën. Dit brengt uw eigen veiligheid en de veiligheid van uw omgeving in gevaar.

7.12 U houdt zich aan de huisregels

Dit zijn de regels die gelden voor het gebouw waarin u woont.

7.13 U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij

En u houdt zich altijd aan instructies die wij geven met het oog op brandveiligheid. Zoals over het neerzetten van spullen op de galerij of het stallen van een scootmobiel in gemeenschappelijke ruimtes. Als u deze spullen toch plaatst in gemeenschappelijke ruimtes, dan mag Habeko wonen deze op uw kosten verwijderen.

7.14 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.

7.15 U mag op uw balkon geen open vuur maken of een barbecue met hout of kolen gebruiken

Artikel 8

Hoe u de woning gebruikt

8.1 U onderhoudt en gebruikt de woning op een goede manier

Dat doet u zoals wij dat mogen verwachten van een goed huurder.

8.2 U woont zelf in uw gehuurde woning

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u permanent in deze woning woont en dat u geen andere permanente woonruimte heeft. En dat u niet iemand die geen huurder is in de woning laat wonen. Behalve als dat een lid van uw huishouden is. Denken wij dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont? Of dat u iemand anders in de woning laat wonen zonder onze toestemming? Dan moet u aantonen dat u aan een stuk door in de woning heeft gewoond.



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 aan omwonenden. U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die met uw toestemming in de woning zijn. Ook voorkomt u dat de inrichting van uw woning voor overlast zorgt. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer geluiddempend is.

9.2 Wij behandelen elkaar met respect

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

Dat betekent dat u:

- > Niet scheldt.
- > Niemand bedreigt.
- > Geen (fysiek) geweld gebruikt.
- > Geen discriminerende en/of beledigende opmerkingen maakt.
- > Niemand filmt of fotografeert en geen foto of filmmateriaal verspreidt. Bijvoorbeeld via sociale media.

9.3 In uw woning vinden geen prostitutie of strafbare activiteiten plaats

Bij strafbare feiten moet u denken aan de aanwezigheid van wapens, (soft) drugs of gestolen waar. Het is u niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

9.4 Het heeft gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 9.3

- > Habeko wonen start een procedure om uw huurovereenkomst te ontbinden en ontruiming van het gehuurde te vorderen. Hiervoor wordt u eerst in de gelegenheid gesteld uw huur vrijwillig op te zeggen.
- > U betaalt ons direct een boete van € 2.500,-.
- > U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel met een maximum van € 15.000,-
- > U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

Bij een beroep op dit boetebeding kan Habeko wonen niet ook een beroep doen op het algemene boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde gedragingen.



Artikel 10

Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken

10.1 U onderverhuurt uw woning (of een deel daarvan) niet zonder onze voorgaande schriftelijke toestemming. Dit geldt ook voor bruikleen. U heeft deze toestemming ook nodig voordat u uw woning publiceert op internet of andere kanalen. Bijvoorbeeld airbnb.nl en marktplaats.nl

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen en daar geld voor vraagt.

In uw verzoek vermeldt u wie de onderhuurder is, wat de onderhuurprijs is en wat de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst is. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

Dit geldt ook als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken. Bijvoorbeeld bij samenwonen of inwoning bij mantelzorg. Of als u iemand anders langer dan 14 dagen in uw woning wilt laten overnachten.

Voor onderhuur waarvoor wij geen toestemming hebben gegeven gelden boetes:

- > U betaalt ons direct een boete van € 2.500, -.
- > U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel met een maximum van € 15.000, -.
- > Als u uw onderhuurder meer laat betalen dan u ons verschuldigd bent, dan betaalt u ons het verschil.

Artikel 11

Waarvoor u aansprakelijk bent

11.1 U bent aansprakelijk voor schade in de woning

U bent aansprakelijk voor schade die tijdens uw huurperiode aan de woning, ook de buitenzijde, ontstaat doordat u een verplichting uit de huurovereenkomst of de wet niet naleeft. Wij gaan ervan uit dat alle schade, behalve brandschade, aan de woning door uw gedrag ontstaan is. Tenzij u bewijst dat dit niet zo is. Het is aan u om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering moet u eerst uw inboedelverzekeraar aanspreken.

11.2 U bent ook aansprakelijk voor de mensen die met uw goedkeuring uw woning en alles wat daarbij hoort gebruiken of zich daarin bevinden

Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan betaalt u de kosten die het gevolg zijn van schade of verboden activiteiten.

11.3 Habeko wonen is niet aansprakelijk voor de schade die u lijdt door storm, rechtsgeldig politieoptreden, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, vernieling, natuurrampen, atoomreacties en andere calamiteiten.

11.4 Wij zijn niet verantwoordelijk voor gedrag van anderen dat uw woongenot verstoort

Artikel 12

Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren

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

Met dringende werkzaamheden bedoelen we werkzaamheden die noodzakelijk zijn en niet kunnen worden uitgesteld (zonder extra schade) tot het einde van uw huurovereenkomst. U laat niet alleen Habeko wonen toe maar ook door ons ingeschakelde personen die voor ons het werk uitvoeren. Ook werkzaamheden die bijdragen aan de verduurzaming van uw woning of wooncomplex kunnen hieronder vallen. Bijvoorbeeld aansluiting van een warmtenet of uw woning aardgas vrijmaken. Als er werkzaamheden gedaan worden die ook zien op verhoging van het woongenot, dan kunnen deze worden aangemerkt als renovatie/verbeteringen.

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

Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als 70% of meer van de huurders van dat complex hiermee instemmen. Wij kondigen schriftelijk aan of we 70% van de stemmen opgehaald hebben. Als u niet heeft ingestemd kunt u na deze aankondiging de rechter vragen ons voorstel te toetsen. Doet u dit niet, dan bent u na die acht weken gebonden aan de werkzaamheden. Wij maken vooraf bekend wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd.

In onze brief of e-mail met een voorstel om uw woning of gebouw te renoveren, kunnen wij ook een huurverhoging voorstellen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de verandering klaar is.

12.3 U heeft geen recht op een lagere huurprijs of schadevergoeding vanwege deze werkzaamheden

Door het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie heeft u hier geen recht op, behalve als dit in de wet is bepaald en de rechter dat heeft bepaald

Artikel 13

Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen

13.1 U mag zelf kleine veranderingen aan uw woning doen

Het gaat om veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder al te hoge kosten. En die geen gevaar of hinder opleveren voor u, uw burens of anderen. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven. Voor alle overige veranderingen heeft u onze schriftelijke toestemming nodig. U heeft altijd schriftelijke toestemming nodig voor veranderingen aan de buitenkant van de woning.

13.2 U mag alleen grotere 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.

13.3 De verandering mag de waarde van de woning niet verminderen

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

13.4 Wij mogen u voorwaarden geven voor het doen van de verandering

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- > De constructie.
- > De materialen.
- > De uitstraling van het gebouw.
- > De manier waarop u de aanpassing uitvoert.
- > De manier waarop u de aanpassing onderhoudt.
- > Wat u doet om overlast te voorkomen.
- > De verzekering(en) die u moet afsluiten.
- > De belasting(en) die u moet betalen.
- > Uw aansprakelijkheden.
- > Verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars (VvE).

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

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

13.6 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u direct weer weg

Dit doet u meteen nadat wij dit aan u vragen. Dat geldt ook voor veranderingen die u niet mag doen volgens deze voorwaarden. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.

13.7 U onderhoudt de veranderingen zelf

U voert het volledige onderhoud uit aan de verandering die u heeft aangebracht of heeft overgenomen van de vorige huurder. Dit betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren.

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

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

13.9 U haalt veranderingen weg die in de weg staan om dringende werkzaamheden of renovatie uit te voeren

Dit doet u meteen nadat wij dit aan u vragen.

13.10 Artikel 13 geldt ook voor de veranderingen die u heeft overgenomen van de vorige huurder

Artikel 14

Hoe u uw huur opzegt



14.1 U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen

U kunt uw huurovereenkomst tegen elke dag van de maand opzeggen. U stuurt ons dan een brief, e-mail of u zegt de huur op via onze website. Wij kunnen de huur ook opzeggen. Dat doen we altijd met een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor ieder jaar da de huurovereenkomst duurde met een maximum van zes maanden. Wij kunnen de huurovereenkomst op elke dag van de maand opzeggen als het gaat om bepalingen die in het Burgerlijk Wetboek staan benoemd.

14.2 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.

14.3 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? Wanneer de woning is aangeboden aan een kandidaat, dan geeft u deze de kans om uw woning te bekijken. U kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

Artikel 15

Hoe u de woning achterlaat

15.1 U laat de woning schoon, veilig, heel en leeg achter en u levert alle sleutels in

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat op de manier zoals die was toen u er kwam wonen. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u de woning zelf veranderd? Dan geldt artikel 16.3.

15.2 Voor het einde van de huur controleren we gezamenlijk de woning

Door Habeko wonen wordt aangegeven hoe u de woning moet achterlaten. Dit wordt vastgelegd in een opnamerapport en u ontvangt hiervan een exemplaar. Bij deze eindopname controleert Habeko wonen of u de woning goed heeft achtergelaten zoals is aangegeven.

15.3 Heeft u de woning zelf veranderd? Dan geldt het volgende:

- > Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft of niet nodig had, haalt u weg. Dat doet u als wij dat verzoeken. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan artikel 13.4.
- > U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u van ons toestemming voor de verandering kreeg.
- > U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen. Dit geldt niet voor woningen die worden gesloopt.

15.4 Laat u de woning niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op uw kosten

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het rapport van de controle staan (opnamerapport). En om werkzaamheden die verder nog nodig zijn zoals het weghalen van uw spullen als die nog in de woning staan. Of het herstellen van schade als uw woning beschadigd is en niet onder normale slijtage valt

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

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

Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt. Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Lees ook artikel 3.2 van deze algemene huurvoorwaarden.

15.6 Blijft u of iemand anders in de woning wonen nadat uw huurovereenkomst gestopt is? Dan betaalt u een vergoeding aan ons

Dit bedrag is in ieder geval de huurprijs omdat u de woning dan onrechtmatig onder u houdt. Daarnaast kunnen wij dit bedrag verhogen als wij extra schade lijden.

Artikel 16

Wat verder nog belangrijk is

16.1 U betaalt maximaal € 25,- per dag als u zich niet houdt aan deze algemene huurvoorwaarden met een maximum van € 15.000,-

U betaalt deze boete zonder tussenkomst van de rechter en ook moet u de afspraken in deze algemene huurvoorwaarden nog steeds nakomen. Ook kunnen we nog steeds een andere schadevergoeding aan u vragen. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing als aan een overtreding van een van de bepalingen uit deze huurvoorwaarden een specifieke boete is gekoppeld.

Alle in deze huurvoorwaarden genoemde bedragen zijn op het prijspeil november 2013 gebaseerd. Deze worden jaarlijks bijgesteld volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle huishoudens.

Naast winstafracht en het in rekening brengen van een boete kan Habeko wonen overgaan tot het opstarten van een gerechtelijke procedure om daarin nakoming of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen alsook schadevergoeding.

In een brief of e-mail laten wij u weten dat u zich niet houdt aan de algemene huurvoorwaarden. Daarnaast geldt artikel 6:96 van het Burgerlijk Wetboek als u of wij ons niet aan de wet of dit contract houden.

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

Het kan zijn dat een bepaling uit de huurovereenkomst of algemene huurvoorwaarden in strijd is met wettelijke regelingen terwijl dat niet mag. Voor de bepalingen die in strijd zijn met een wettelijke regeling, geldt dan wat het dichtst in de buurt komt van wat u en Habeko wonen hebben afgesproken en wat wel is toegestaan. De overige bepalingen blijven ongewijzigd gelden.

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

De afspraken staan in de volgende documenten:

- > De splitsingsakte: dat is het document waarin staat dat het gebouw en de grond zijn gesplitst in verschillende appartementen. En hoe die appartementen precies zijn verdeeld.
- > Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van uw Vereniging van Eigenaars (VvE) staan.
- > Andere reglementen en voorschriften.
- > Besluiten van de Vereniging van Eigenaars.

16.4 Voor uw rekening komen belastingen en heffingen, tenzij dit volgens de wet niet is toegestaan

- > De afvalstoffenheffing en waterschapslasten van de door u gehuurde woning. En het eventuele gebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- > Overige bestaande of toekomstige belastingen, lasten, heffingen van uw woning en/of zaken van huurder;
- > Milieuheffingen

Krijgt Habeko wonen een rekening voor belastingen en heffingen die voor de huurder zijn bedoeld? Dan voldoet u deze op eerste verzoek aan Habeko wonen.

16.5 Wij mogen de huurprijs veranderen

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



Deze Algemene huurvoorwaarden zijn, in overleg met de Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen vastgesteld.



Habeko wonen

Dorpsstraat 50
2391 BJ Hazerswoude-Dorp

Telefoon

0172 583 111

E-mail

info@habekowonen.nl

Website

www.habekowonen.nl

Oktober 2022