

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WOONRUIMTE STICHTING WONEN LIMBURG EN WONEN LIMBURG ACCENT

Uw rechten en plichten als huurder van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent

Huurt u een woning van Wonen Limburg of Wonen Limburg Accent, dan leest u in deze algemene huurvoorwaarden wat uw rechten en plichten zijn. Deze voorwaarden zijn een deel van uw huurovereenkomst. Vanaf nu gebruiken we het woord 'voorwaarden' als we de algemene huurvoorwaarden bedoelen. Deze huurvoorwaarden gelden vanaf 1 januari 2020 voor alle nieuwe huurovereenkomsten van Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent.

Neem contact met ons op als u vragen heeft

We hebben ons best gedaan om onze huurvoorwaarden voor iedereen zo duidelijk mogelijk op te schrijven. Dus zonder de moeilijke juridische taal, waarin ze vaak zijn geschreven. Waar dat niet anders kon, hebben we juridische begrippen zoveel mogelijk toegelicht.

Wilt u ergens uitleg over? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen u graag!

Inhoud

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

Artikel 1 De voorwaarden in relatie tot uw huurovereenkomst

1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst

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

1.2 Wij hebben deze voorwaarden op 25 oktober 2019 vastgesteld

De voorwaarden zijn ook gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken Limburg-Noord te Venlo onder nummer 13012102.

Artikel 2 Huurt u uw woning samen met iemand?

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

U leest in de huurovereenkomst wie de huurders van de woning zijn. Alle huurders hebben evenveel recht op de gehuurde woning.

2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten

Dat betekent dat wij aan 1 huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Dit heet 'hoofdelijk aansprakelijk'. Bijvoorbeeld: stopt onze huurovereenkomst met de andere huurder(s) van uw woning? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven, betalen dit. Naast de huurprijs, betaalt u servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.



2.3 Alle huurders moeten samen de huurovereenkomst opzeggen

Behalve als wij het goed vinden als 1 van de huurders opzegt. Ook de andere huurders op het contract moeten hier akkoord mee gaan. Vindt iedereen het goed dat 1 huurder opzegt? Dan kunnen wij extra voorwaarden geven, bijvoorbeeld bij overlast.

2.4 Uw partner wordt automatisch medehuurder als u gaat trouwen of geregistreerd partners wordt en u samenwoont in het gehuurde

Laat het zo snel mogelijk weten als u trouwt of geregistreerd partner wordt. Gaat u scheiden of stopt uw geregistreerd partnerschap? Dan is het belangrijk dat wij dit zo snel mogelijk weten. Ook als u uw woning blijft huren. Blijft de medehuurder de woning huren? Dan stuurt hij of zij ons hierover zo snel mogelijk een brief of e-mail. Zorg ervoor dat u beiden uw handtekening hieronder zet.

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

Voert u minimaal 2 jaar met iemand samen een duurzame en gemeenschappelijke huishouding? Dan kunt u ons vragen om uw partner medehuurder te maken. Daarvoor stuurt u ons een brief of e-mail die u samen ondertekent. Wij beoordelen dan of uw partner medehuurder kan worden.

2.6 Wij maken geen verschil tussen 1 huurder en alle huurders

Alle huurders zijn gelijk. Afspraken die we maken met 1 huurder, gelden voor alle huurders. Komen wij een afspraak na bij 1 van deze huurders? Dan hebben wij ons aan onze afspraak gehouden. De andere huurders kunnen dan niet nog een keer hetzelfde aan ons vragen. Bijvoorbeeld: 1 van de huurders krijgt een vergoeding voor verhuiskosten. De andere huurders krijgen deze dan niet meer.

Artikel 3 Hoe neemt u de woning in gebruik?

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

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

3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

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

Artikel 4 Hoe betaalt u servicekosten?

4.1 U betaalt elke maand servicekosten en/ of warmtekosten

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

4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten en/ of warmtekosten. Op de eindafrekening staat ook hoeveel u al heeft betaald als voorschot. Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons. Dit geldt niet als u de kosten betaalt voor een fonds dat wij hebben opgericht of een verzekering die wij hebben afgesloten. Hiervan krijgt u geen eindafrekening. In sommige gevallen laten we de voorschotten en afrekening opmaken door een andere partij. Deze mag 1% administratiekosten in rekening brengen voor hun diensten.

4.3 Wij mogen het bedrag voor de servicekosten en/ of warmtekosten veranderen

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

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

Dat mogen wij in de volgende gevallen:

- De verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren.
- Meer dan 70% van deze huurders gaat akkoord met de verandering.

4.5 U kunt bezwaar maken tegen de nieuwe diensten en servicekosten

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



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

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

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

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

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

4.8 We vragen een expert als de meters die het verbruik meten niet goed werken

Bepalen we de kosten met verbruiksmeters? En werken deze meters niet of niet goed? Dan vragen we een bedrijf dat hierin is gespecialiseerd om het verbruik te bepalen.

Dit geldt ook als:

- de meters beschadigd zijn;
- de meters vernietigd of verwijderd zijn;
- u of iemand anders de stand van de meters expres heeft veranderd.

In die gevallen moet u de schade betalen.

4.9 De volgende kosten vallen niet onder de servicekosten

- Alle kosten waarvoor u een contract moet afsluiten met een netbeheerder in uw woning. Denk hierbij aan water, gas, elektriciteit en andere energie.
- Kosten voor beeld-, geluid- en andere signalen.

4.10 U houdt zich aan de regels en voorwaarden van de bedrijven uit dit artikel

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

Artikel 5 Wat zijn onze plichten?

5.1 Wij repareren gebreken aan uw woning

Dat doen wij als u dat vraagt. Wij hoeven gebreken niet te repareren in de volgende 3 situaties:

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

5.2 De volgende gebreken hoeven wij niet te repareren

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

Artikel 6 Wat zijn uw plichten?

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

Dit bedrag bestaat uit de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, de servicekosten en eventueel de warmtekosten. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand waarvoor het bedrag is. Bijvoorbeeld: de huurprijs en servicekosten voor de maand mei betaalt u vóór 1 mei.

6.2 U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt

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

6.3 U mag geen geld verrekenen

Behalve als u dit doet omdat wij een gebrek niet (op tijd) oplossen terwijl wij dat wel zouden moeten doen. U moet ons dan eerst in gebreke stellen. Dat is een schriftelijke aanmaning waarin u aangeeft wat het gebrek is. We lossen het gebrek dan binnen 6 weken op. Lukt dat niet? Dan overleggen we met u over een oplossing. Reageren wij niet binnen 6 weken en lost u het gebrek zelf op? Dan kunt u de kosten hiervan verrekenen met geld dat u ons moet betalen. Dat kan alleen als de kosten die u maakte redelijk zijn.

6.4 U gedraagt zich als goed huurder

Dat doet u zoals wij dat mogen verwachten van een goed huurder. Dat betekent dat u zich als huurder netjes gedraagt. Maar ook dat u de woning netjes gebruikt, onderhoudt, inricht en schoonhoudt.



6.5 U gebruikt de woning alleen om in te wonen

Ook de gemeenschappelijke ruimten die bij de woning horen, gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U mag uw woning en de gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken voor een bedrijf. Dit mag alleen als wij hiervoor van tevoren toestemming geven in een brief of e-mail. Wij kunnen hiervoor dan aparte voorwaarden stellen.

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

6.6 U woont zelf in uw gehuurde woning

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

6.7 U mag de woning of een deel daarvan niet onderverhuren zonder onze toestemming

Met onderverhuren bedoelen we dat u iemand anders in de woning laat wonen en daar geld voor vraagt. Maar het is ook niet toegestaan om iemand anders in de woning te laten wonen zonder daar geld voor te vragen, behalve als dat een lid van uw huishouden is. Of als u uw woning op internet aanbiedt. Bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl.

6.8 U vraagt om onze schriftelijke toestemming

Wilt u (een deel van) uw woning onderverhuren of wilt u iemand laten inwonen? Dan heeft u hiervoor vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. Stuur ons daarvoor een brief of e-mail. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

6.9 U werkt mee aan onze onderzoeken naar onderverhuur

Denken wij dat u de woning onderverhuurt zonder onze toestemming? Dan kunnen we hiernaar onderzoek doen. U werkt hieraan mee. Als wij daar om vragen, geeft u de persoonlijke gegevens van de gebruikers of onderhuurders. Vermoeden wij dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont? Of dat u iemand anders in de woning laat wonen zonder onze toestemming? Dan heeft u een zogenaamde verzwaarde stel- en motiveringsplicht. Dit houdt in dat u feiten en omstandigheden naar voren moet brengen en moet onderbouwen dat u wel steeds in de woning heeft gewoond.

U krijgt een boete als u zich niet houdt aan dit artikel

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.

- U betaalt de inkomsten die u voor de onderhuur heeft ontvangen.

- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel.

U betaalt in totaal maximaal € 15.000,-.

6.10 U zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast van u hebben

U mag geen overlast veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen. U en zij mogen geen overlast veroorzaken in en om uw woning en in de gemeenschappelijke ruimten. Veroorzaakt u toch overlast met uw huisdieren? Dan kunnen wij u extra voorwaarden geven of uw huisdieren verbieden.

Voorbeelden van overlast:

- Veroorzaken van lawaai.

- Uiten van intimidaties of bedreigingen.

- Achterlaten van afval in de gemeenschappelijke ruimten.

6.11 U behandelt ons en onze medewerkers met respect

Dat betekent dat u:

- niet scheldt;

- niemand bedreigt;

- geen geweld gebruikt;

- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.

Dit geldt ook voor uw huisgenoten en bezoekers.

Houdt u zich hier niet aan? Dan kunnen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en moet u de woning verlaten.

6.12 U mag geen drugs maken of verkopen in de woning

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld hennep kweken, drogen of knippen. Doet u dit toch? Dan moet u de huur opzeggen. Het gedoogbeleid in Nederland heeft hier niets mee te maken. Wij beëindigen uw huurovereenkomst, als het moet via een juridische procedure, en u moet uw woning verlaten. Ook betaalt u een boete en alle kosten bij eventuele schade.

U krijgt een boete als u zich niet houdt aan dit artikel

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.

- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 5.000,-.

- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding. U betaalt alleen een schadevergoeding als onze schade hoger is dan de boete die u moet betalen, en alleen het deel van de schade dat hoger ligt dan de boete.

Voorbeeld:



Als u € 5000,- boete moet betalen, maar onze schade is € 7000,-, dan moet u naast de boete nog € 2000,- schadevergoeding betalen.

6.13 U houdt uw tuin netjes

Dit betekent dat u een verzorgde siertuin of moestuin onderhoudt en deze niet gebruikt voor stalling van voertuigen, vaartuigen, caravans, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken enz. U zorgt dat de bomen en planten in uw tuin geen overlast kunnen veroorzaken. Dat doet u onder andere op de volgende manier:

- U snoeit uw bomen en struiken op tijd.
- U slaat geen afval, spullen, boten, caravans, aanhangwagens of andere voertuigen op in uw tuin.
- U plant geen bomen, struiken of planten in uw tuin als deze overlast kunnen veroorzaken.
- U gebruikt de tuin niet voor het houden van dieren.

Wij mogen op uw kosten uw tuin (laten) aanpassen als u zich hier niet aan houdt.

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

6.14 U houdt gemeenschappelijke ruimten vrij

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

6.15 U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen

Vooraf voor schade door brand, storm, water of vorst. Maar denk hierbij ook gevaarstelling door opslag van brandbare stoffen, zoals aanstekervloeistof of stoffen die verbranding van brandbare stoffen kunnen versterken zoals lachgas. Is er toch schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade kan ontstaan? Laat dat dan zo snel mogelijk aan ons weten. Neemt u geen contact met ons op en ontstaat er daardoor schade of een gevaarlijke situatie? Dan betaalt u zelf voor deze schade. In ernstige gevallen kunnen wij dan de huurovereenkomst beëindigen en moet u de woning verlaten.

6.16 U stoffeert en meubileert de woning

Vooraf bij gestapelde bouw dient bijvoorbeeld een vloerbedekking aangebracht te worden zodat er voldoende geluiddemping is. Maar ook raambekleding en meubilering van de woning zijn belangrijk.

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

Wij controleren dan of u zich aan alle voorwaarden en aan uw huurovereenkomst houdt. Ook kunnen wij controleren of bijvoorbeeld de meterstanden kloppen. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit namens ons te doen. U laat de medewerkers van dit bedrijf dan ook binnen.

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

Dit doet u zo snel mogelijk. Daarmee voorkomt u dat wij het adres van uw huurwoning als uw adres blijven zien en hier onze post naar blijven sturen.

Artikel 7 Hoe herstelt u uw woning?

7.1 U doet en betaalt alle kleine herstellingen

Herstellingen zijn bijvoorbeeld reparaties en onderhoud. In de wet staat welke reparaties en onderhoud u in ieder geval moet doen. Dit vindt u in het Besluit kleine herstellingen. In de folder 'Onderhoud aan uw woning: Daar zorgen we samen voor' op onze website vindt u een overzicht van de reparaties die wij doen en die u moet doen.

7.2 U voert de reparaties uit volgens onze voorschriften

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

7.3 U houdt de gemeenschappelijke ruimten schoon

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

7.4 U onderhoudt de veranderingen die u zelf heeft aangebracht

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

Artikel 8 Hoe voeren wij dringende werkzaamheden en renovaties uit?

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

Met dringende werkzaamheden bedoelen we al het onderhoud en reparaties die niet kunnen wachten tot het einde van de huurovereenkomst. U werkt ook mee aan dringende werkzaamheden aan aangrenzende woningen of gemeenschappelijke ruimten en installaties.



8.2 U kunt geen lagere huur of vergoeding krijgen door onze werkzaamheden

Ervaart u ongemak door de dringende werkzaamheden? Dan krijgt u hiervoor geen vergoeding of een lagere huur.

8.3 U werkt mee aan een renovatie

Bij een renovatie doen wij een verandering of toevoeging aan uw woning. Hierdoor verhoogt uw woongenot. U moet aan een renovatie meewerken als wij u een redelijk voorstel doen. Een voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als 70% van de huurders van het complex akkoord gaat. Gaan wij uw woning renoveren? Dan krijgt u hierover altijd een brief van ons.

8.4 Wij voeren werkzaamheden uit op werkdagen

U hoort van ons of onze onderhoudspartner op of rond welke tijd we dat doen. Alleen bij spoedgevallen voeren we werkzaamheden uit in het weekend of in de avonduren. Werkt u niet mee aan dringende werkzaamheden of renovaties? En moet u dat wel doen volgens deze voorwaarden? Dan vragen wij de rechter om te bepalen dat u alsnog moet meewerken.

Artikel 9 U wilt klussen aan uw woning?

9.1 U mag kleine veranderingen aan de binnenkant van uw woning doen

Het gaat om veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten. En die geen gevaar opleveren voor u, uw burens of anderen. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven.

9.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen als ze voldoen aan onze voorwaarden

Deze voorwaarden zijn:

- 1) De verandering is veilig en van technisch goede kwaliteit. Bijvoorbeeld wijzigingen aan gas-, water- en elektrische installaties moeten door een erkende installateur uitgevoerd worden. Er moet een keuringsrapport overlegd worden.
- 2) De verandering voldoet aan de regels van de overheid. Voor het aanbrengen van een aantal veranderingen is bijvoorbeeld een vergunning nodig.
- 3) De verandering doet geen afbreuk aan de energieprestatie van de woning of de energieprestatiegarantie van de aannemer. Aanpassingen aan de thermische schil zijn daarom niet toegestaan als dit een negatieve invloed heeft op de energieprestatie. Aanpassingen aan voorzieningen voor afkoppeling van regenwater zijn niet toegestaan. Bij twijfel of het regenwater is afgekoppeld of de aanpassing effect heeft op de energieprestatie kan advies van Wonen Limburg worden gevraagd. Wonen Limburg kan bij een gewenste aanpassing aan de thermische schil adviseren in eventuele mogelijke varianten die geen negatief effect hebben op de energieprestatie.
- 4) De verandering moet intact zijn, onderhouden zijn en goed werken.
- 5) U voorkomt dat anderen last hebben van uw veranderingen en de veranderingen zijn niet schadelijk voor uw woning of het gebouw waar uw woning deel van uitmaakt.

9.3 Veranderingen die niet aan deze voorwaarden voldoen, haalt u weer weg

Dit doet u direct nadat wij dit aan u vragen. Daarmee voorkomt u dat wij de verandering voor u weghalen. U betaalt hiervan dan de kosten.

9.4 U onderhoudt de veranderingen zelf

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

9.5 U haalt de verandering weg als dat nodig is voor renovatie of dringend werk

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

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

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

9.7 Artikel 9 geldt ook voor veranderingen die u overneemt van een vorige huurder

Wij spreken van tevoren met u af om welke veranderingen het gaat.

Artikel 10 Hoe stopt uw huur?

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

U stuurt ons dan een aangetekende brief. U kunt ook een brief of e-mail sturen of telefonisch opzeggen. Dan is uw opzegging alleen geldig als wij u een bevestiging sturen.



10.2 U heeft een opzegtermijn van tenminste 1 maand

U kunt de huur opzeggen tegen elke dag van een kalendermaand, zolang deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt opgezegd tegen de eerstvolgende werkdag erna.

10.3 Wij kunnen samen afspreken dat de huurovereenkomst op een andere datum stopt

Dat kan alleen als wij dat allebei goed vinden.

10.4 Wij zeggen alleen uw huur op als onze reden in het Burgerlijk Wetboek staat

Dat doen wij bijvoorbeeld als wij renovaties willen doen die niet gaan als u een huurovereenkomst heeft of als u zich niet als goed huurder heeft gedragen. Wij laten het u altijd weten waarom wij uw huur opzeggen.

10.5 Wij hebben een opzegtermijn van minimaal 3 maanden

Voor elk jaar dat u in de woning woont, komt er 1 maand bij. Dat geldt alleen als u een heel jaar zonder onderbrekingen in de woning heeft gewoond. De maximale opzegtermijn is 6 maanden.

10.6 U laat anderen binnen om uw woning te bekijken

Heeft u of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken.

10.7 U zegt uw huur op als u de woning definitief wilt verlaten

U blijft zich aan uw plichten houden totdat de huurovereenkomst eindigt. U zegt uw huur op zoals u dat in dit artikel leest. Zegt u uw huur niet op, maar verlaat u wel uw woning? Dan moet u zich aan de plichten blijven houden.

Artikel 11 Hoe laat u uw woning achter?

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

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat zoals in de beschrijving staat. Over deze beschrijving leest u meer in artikel 3.2. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u de woning zelf aangepast? Dan geldt artikel 11.3.

11.2 Voor het einde van de huur controleren wij de woning

Op uw verzoek plannen we een verhuisadviesgesprek. We lopen dan met u door het huis en geven aan welke reparaties u uit moet voeren. Ook schatten we de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. Het kan voorkomen dat wij een verhuisadviesgesprek verplichten. U werkt dan mee aan dit verhuisadviesgesprek. Houd er rekening mee dat wij tijdens het verhuisadviesgesprek, als de woning nog bewoond en ingericht is, niet alles kunnen zien. De beschrijving is dan ook leidend. Bij het einde van uw huurovereenkomst levert u de woning aan ons op. Wij controleren dan of u de afspraken van het verhuisadviesgesprek goed heeft uitgevoerd en of de woning klopt met de beschrijving. U leest in artikel 11.4 wat er gebeurt als u niet meewerkt aan deze controles, of als u de afspraken niet goed nakomt.

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

- Kleine veranderingen haalt u weg. Zoals spiegels, lamellen en jaloezieën.
- Veranderingen die niet voldoen aan artikel 9.2, haalt u weg.
- U mag uw eigen veranderingen meenemen als u de woning verlaat. U moet uw woning dan wel achterlaten op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.
- Wilt u de verandering niet meenemen? Dan mag u deze alleen laten zitten als hij voldoet aan artikel 9.2. Soms krijgt u hier een vergoeding voor van ons. Dit hangt van veel omstandigheden af. In het Zelf Aangebrachte Voorzieningenbeleid op onze website leest u of u een vergoeding kunt krijgen.

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

Verricht u niet alle werkzaamheden die staan in de afspraken van het verhuisadviesgesprek? Dan verrichten wij die werkzaamheden. U betaalt daar de kosten van. U betaalt ook de kosten voor werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het herstellen van schade als uw woning beschadigd is. Kunnen wij de woning hierdoor niet op tijd opnieuw verhuren? Dan betaalt u de huur die wij hierdoor mislopen ook.

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

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

11.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan.

11.7 Wij bepalen aan wie wij de woning na u verhuren

Wij hoeven de woning niet te verhuren aan iemand die u voorstelt. Ook niet als deze persoon veranderingen of andere zaken van u wil overnemen.



Artikel 12 Waarvoor zijn u en wij aansprakelijk?

12.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

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

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

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

12.3 Wij zijn verplicht schade te vergoeden als het gebrek onze schuld is

Als er door een gebrek schade is ontstaan en het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan ons is toe te rekenen moeten wij de schade aan u vergoeden.

12.4 Wij zijn niet aansprakelijk bij natuurrampen of geweld

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade door de volgende oorzaken:

- storm;
- vorst;
- blikseminslag;
- sneeuw;
- overstromingen;
- stijging of daling van het grondwater;
- atoomreacties;
- gewapende conflicten;
- burgeroorlogen;
- opstanden;
- onlusten;
- molest;
- andere grote rampen.

Het maakt niet uit of het gaat om schade aan zaken of aan personen. Wij zijn niet aansprakelijk volgens artikel 6:173 en 6:174 van het Burgerlijk Wetboek.

12.5 Wij zijn niet aansprakelijk als iets of iemand anders overlast veroorzaakt

En als u hierdoor schade heeft.

12.6 U heeft een inboedelverzekering voor uw spullen in de woning

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

Artikel 13 Houdt u zich niet aan de afspraken?

13.1 Houdt u zich niet aan de afspraken? Dan betaalt u extra kosten

Dit zijn kosten die de wij moeten maken omdat u zich niet aan de afspraken houdt. Zoals kosten van een deurwaarder, of proceskosten.

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

Betaalt u niet op tijd? Dan betaalt u rente over het bedrag dat u te laat betaalt. Dat doet u vanaf de laatste dag dat u kon betalen. Daarnaast betaalt u minimaal € 40,- incassokosten.

Huurt u als stichting of bedrijf? Dan betaalt u 15% van het totale bedrag dat u verschuldigd bent. Of minimaal € 75,-.

Artikel 14 Welke andere kosten betaalt u?

14.1 U betaalt de volgende belastingen en heffingen

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

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

Artikel 15 Wanneer kunnen wij de huurprijs veranderen?

15.1 Wij passen de huurprijs voor sociale huurwoningen ieder jaar aan

Dit doen we volgens de wetten en regels van de overheid. Deze regels gelden niet voor geliberaliseerde huurwoningen.



15.2 Wij passen de huurprijs van geliberaliseerde huurwoningen ieder jaar aan

We verhogen de huur maximaal met het indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI). Dit geeft aan hoeveel de prijzen gemiddeld zijn gestegen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert dit cijfer. U moet de hogere huurprijs ook betalen als wij u hierover niets hebben laten weten.

Artikel 16 Wat is verder nog belangrijk?

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

U betaalt maximaal € 15.000,-. Betaalt u een boete? Dan moet u de afspraken nog steeds nakomen. Deze boete hoeft u niet te betalen als u al een andere boete krijgt volgens deze voorwaarden. U betaalt dus geen 2 boetes tegelijk voor dezelfde overtreding.

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

Stel: de wet verandert. Dan kan het zijn dat een artikel in deze voorwaarden vanaf dan tegen de wet in gaat. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. De betekenis van het niet geldige artikel blijft wel gelden voor zover dat mogelijk is.

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

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

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

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

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

U bent de enige die energie en water voor uw woning koopt. Dit doet u vanaf het moment dat de overeenkomst ingaat. U bent verplicht hiervoor een overeenkomst af te sluiten. Dat doet u met 1 of meer energie- en waterleveranciers. U houdt zich goed aan de afspraken in deze overeenkomst.

U houdt zich ook aan de afspraken in de overeenkomst die u heeft met de netbeheerder. Wij zijn nooit aansprakelijk voor aanspraken van netbeheerders, energie- of waterleveranciers.

16.5 U houdt rekening met zakelijke rechten van nutsbedrijven

Het kan voorkomen dat nutsbedrijven voorzieningen in of om het gehuurde hebben getroffen waarvoor ze zakelijke rechten hebben moeten vestigen. Als hier werkzaamheden aan verricht moeten worden door deze nutsbedrijven werkt u hieraan mee.

16.6 Wij mogen ons beleid veranderen

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

16.7 U biedt afval en chemisch afval op de juiste manier aan

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

16.8 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

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

Artikel 17 Wat gebeurt er als u en wij het ergens niet over eens zijn?

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

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

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

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

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

Dat kan als we er samen niet uitkomen.