

Samenwerken aan prettig wonen

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

WOONCOMPAS

Inhoudsopgave

Inleiding ... 3

Uw huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden
Artikel 1. Deze voorwaarden horen bij uw huurovereenkomst ... 5
Artikel 2. Samen met anderen de woning huren ... 5

Hoe u de woning gebruikt
Artikel 3. Hoe u de woning gaat gebruiken ... 6
Artikel 4. U woont zelf in uw gehuurde woning. De woning is uw hoofdverblijf ... 6
Artikel 5. U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente ... 6
Artikel 6. Hoe u de woning gebruikt ... 6
Artikel 7. Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken ... 7

Huur en servicekosten betalen
Artikel 8. U betaalt de huur ... 8
Artikel 9. U betaalt servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht ... 8
Artikel 10. Hoe u uw energieleverancier kiest ... 9
Artikel 11. U sluit zelf een inboedelverzekering af ... 10

Prettig wonen in uw woning
Artikel 12. Hoe u prettig woont in uw woning ... 10

Reparaties, schade en veranderingen in uw woning
Artikel 13. Als er een reparatie nodig is ... 11
Artikel 14. Als er schade is ... 11
Artikel 15. Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren ... 12
Artikel 16. Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen ... 12

Wij kunnen controleren
Artikel 17. Wanneer wij uw woning mogen controleren ... 14

Prettig wonen met een tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimten
Artikel 18. Prettig wonen met een tuin (of balkon) ... 15
Artikel 19. Prettig wonen met gemeenschappelijke ruimtes ... 15

Prettig wonen zonder overlast
Artikel 20. Hoe u overlast voorkomt ... 16

De huur opzeggen
Artikel 21. Hoe u uw huur stopt ... 18
Artikel 22. Hoe u de woning achterlaat ... 18

Wat verder nog belangrijk is
Artikel 23. Wat verder nog belangrijk is ... 20

Inleiding

Samenwerken aan prettig wonen

De algemene huurvoorwaarden zijn afspraken die we met elkaar maken over wat u van ons kunt verwachten en wat wij van u kunnen verwachten. Zo zorgen we samen dat u prettig kunt wonen in een fijne en veilige woonomgeving. Het is daarom belangrijk dat u zich aan de afspraken houdt. Als u dat niet doet, kan dat vervelende gevolgen hebben.

Uitleg

- We leggen waar het kan in de tekst woorden uit. Maar dat lukt niet altijd. Een paar woorden leggen we hieronder al uit.
- Huurcontract: daarin staan het adres van uw woning. En onze afspraken over de huurprijs en de servicekosten.
- Huurder: iemand die een woning huurt. En waarmee wij een huurcontract hebben.
- Verhuurder: Wooncompas
- Woning: een huis, appartement, woonwagen, enz. De wet noemt dat een zelfstandige woonruimte, zoals beschreven in artikel 7:233 en 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.
- Gemeenschappelijke ruimte: ruimte in of bij een woongebouw, waar alle huurders mogen komen. Bijvoorbeeld portieken, liften, kelders, galerijen en binnentuinen.
- Medehuurder: iemand die samen met u (of een andere huurder) een woning huurt





Samen zorgen we ervoor dat u prettig kunt wonen in een fijne en veilige woonomgeving

Uw huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden

Artikel 1.
Deze voorwaarden horen bij 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, niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.

1.2 U kunt geen eigen voorwaarden opstellen
Die gelden niet.

1.3 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 die afspraak leggen we vast in de huurovereenkomst, een brief of een e-mail.

Artikel 2.
Samen met anderen de woning huren

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning
In de huurovereenkomst staat wie de huurders van de woning zijn. Dit is/zijn de hoofdhuurder(s) en mogelijk medehuurders.

2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten
Dat betekent dat wij aan één huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Elke huurder is hoofdelijk aansprakelijk. Stopt onze huurovereenkomst met een (van de) huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor de woning hetzelfde. De huurders die overblijven, betalen die kosten.

2.3 Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert
Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

- U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan.
- U gaat samenwonen.
- Iemand komt bij u inwonen.
- Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
- Uw partner of een medehuurder overlijdt.
- U gaat scheiden.

Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u zal betekenen. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw partner of medehuurder(s) gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden.



Hoe u de woning gebruikt

Artikel 3.
Hoe u de woning gaat gebruiken

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 eruitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke zaken bij uw woning horen. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving.

3.3 Wat u overneemt van een vorige huurder staat in een overnameverklaring
Misschien neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder. Dan maken we ook een overnameverklaring. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken we maken over wat u heeft overgenomen. De spullen of veranderingen die u overneemt, worden uw eigendom. U bent er verantwoordelijk voor.

Artikel 4.
U woont zelf in uw gehuurde woning. De woning is uw hoofdverblijf.

Dat betekent dat u zelf vast in de woning woont en dat u geen andere vaste woonruimte heeft. Het betekent ook dat u niemand in de woning laat wonen die geen huurder is, behalve als dat een lid van uw huishouden is. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij per brief of e-mail toestemming geven.

Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt hoe de situatie is. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat ons vermoeden niet klopt.
Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan een iemand anders die een woning zoekt.

Artikel 5.
U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente

U schrijft zich bij uw verhuizing in en blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur eindigt moet u zich weer uitschrijven.

Artikel 6.
Hoe u de woning gebruikt

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

6.2 U gebruikt uw woning niet voor een bedrijf
Dit mag alleen als:

- Wonen de belangrijkste bestemming blijft van de woning.
- U vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail.
- De activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor uw buren en omwonenden.
- U zich houdt aan alle wetten en regels.

Werkt u zo nu en dan thuis voor uw werkgever of bent u zzp'er, dan valt dat niet onder het gebruiken van uw woning voor een bedrijf. Dat mag dus. U mag de woning nooit gebruiken voor toeristische doeleinden of als seksinrichting.

Artikel 7.
Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken

7.1 U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming per e-mail of brief

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

Dit geldt ook als u geen geld of een andere vergoeding voor vraagt voor het gebruik van de woning. Bijvoorbeeld bij samenwonen of als iemand bij u komt wonen voor het geven of krijgen van mantelzorg.

Om te beslissen of u toestemming krijgt en welke voorwaarden daarbij gelden, kijken wij onder andere naar:

- Hoe lang u de woning wilt onderverhuren.
- Hoe groot de woning is.
- Hoeveel geld u verdient met de onderverhuur.
- Het risico dat er te veel mensen in de woning wonen
- Of u ooit overlast veroorzaakte.
- Of zich goed aan uw verplichtingen houdt.
- Of u mantelzorg nodig heeft of moet geven.

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

7.2 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 7.1

Behalve dat u uw woning kunt kwijtraken, moet u ons ook een boete betalen.

- U betaalt één 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 de rechtbank.



Huur en servicekosten betalen

Artikel 8.
U betaalt de huur

8.1 U betaalt ons elke maand een bedrag
Dit bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. En misschien kosten voor bijvoorbeeld warmte, gas, water en licht. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand (bijvoorbeeld: de huur en servicekosten voor mei betaalt u vóór 1 mei). Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

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

8.2 U geeft ons toestemming om het bedrag iedere maand van uw rekening af te schrijven
Dat heet een machtiging tot automatische incasso. U zorgt er dan voor dat er op de eerste (of de andere, afgesproken) dag van de maand genoeg geld op uw rekening staat. Kunnen wij 3 maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw machtiging. U krijgt dan iedere maand een factuur van ons die u zelf op tijd moet betalen. Wij kunnen u daarvoor administratiekosten rekenen.

8.3 U mag geen geld verrekenen
Dit betekent dat u geen bedragen van elkaar mag aftrekken. Bijvoorbeeld als u ons moet betalen, maar ook geld van ons terugkrijgt.

Verrekenen mag alleen als wij iets moeten repareren, maar dat niet doen. Dat staat beschreven in artikel 13.3.



Artikel 9.
U betaalt servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht

9.1 U betaalt elke maand servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld warmte, 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, wijkbeheer en schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimtes. Deze kosten heten servicekosten. U betaalt deze servicekosten elke maand vooruit. Dat heet een voorschot. Dat is een schatting van de uiteindelijke servicekosten. Ieder jaar wordt opnieuw gekeken of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij verwachten.

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. Heeft u geen individuele meter? Dan zitten de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht in de stook- en servicekosten.

9.2 U krijgt elk jaar voor 1 juli een eindafrekening van deze kosten
De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten. Dit verrekenen wij met de kosten die ook echt zijn gemaakt.

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

9.3 In de volgende gevallen mogen wij het voorschot veranderen
Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag

vast. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie artikel 9.2) van ons krijgt. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht.

9.4 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 het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten. Wij veranderen zaken als meer dan 70% van deze huurders akkoord gaat met de verandering. En altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet.

Als er een bewonerscommissie actief is in het gebouw overleggen wij de verandering ook met deze commissie.

9.5 U kunt bezwaar maken tegen het nieuwe bedrag
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. U kunt binnen 8 weken naar de rechter gaan. 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.

9.5 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.
- De verandering onze belangen niet schaadt op een onredelijke manier.
- De verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren.
- Als meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.

9.6 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. U kunt bijvoorbeeld denken 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 10.
Hoe u uw energieleverancier kiest

10.1 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.

10.2 Of 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 11.
U sluit zelf een inboedelverzekering af

Heeft u schade aan bijvoorbeeld uw vloerbedekking of meubels door lekkage of brand? Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 14.4. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.



Prettig wonen in uw woning

Artikel 12.
Hoe u prettig woont in uw woning

12.1 U richt uw woning in
Dat betekent dat u zorgt voor raambekleding, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die ervoor zorgt dat u en uw buren minder last hebben van geluid. Uw vloer moet een geluiddempende werking hebben van minimaal -10 decibel.
Op een houten draagvloer gebruikt u geen harde vloerbedekking. Behalve als u hiervoor van ons toestemming krijgt.

U zorgt dat de woning is ingericht binnen zes weken nadat u bent verhuisd.

12.2 U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning, kelder, garagebox, schuur, berging, tuin, balkon, gemeenschappelijke ruimtes of ergens anders rond uw woning
Zoals benzine, petroleum, chemische middelen (anders dan voor normaal gebruik thuis), lachgas en vuurwerk. Deze goederen of stoffen in en rond uw woning bewaren is gevaarlijk. Ook wapens of gestolen goederen horen niet in uw woning.

12.3 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.

12.4 U hangt geen (beveiligings)camera's op die de openbare weg filmen
En u richt deze camera's ook niet op anderen. U mag wel een (beveiligings)camera ophangen die alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmt. Een slimme deurbel is ook toegestaan. Houd u verder aan de privacywet- en regelgeving, die u o.a. vindt op www.autoriteitpersoonsgegevens.nl.

12.5 U heeft niet meer huisdieren dan passend is
U mag niet meer huisdieren hebben dan het aantal dat past in de woning en waarvoor u goed kunt zorgen. Stankoverlast en een vervuilde woning kunnen voor ons redenen zijn om te vinden dat u te veel huisdieren heeft. De dieren moeten dan weg. U mag geen beschermde of verboden diersoorten houden of dieren die geen huisdieren zijn.

12.6 U mag niet boren in de buitenkant van de woning, in kunststof kozijnen en in asbest
Als er ergens in uw woning nog asbest kan zitten, hoort u dat van ons.

12.7 U helpt legionellabesmetting te voorkomen
Als het nodig is, krijgt u hiervoor aparte regels en aanwijzingen.



Reparaties, schade en veranderingen in uw woning

Artikel 13.
Als er een reparatie nodig is

13.1 Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt.
Een gebrek wil zeggen dat er iets kapot is of niet goed werkt in uw woning. Normale slijtage is meestal geen gebrek.

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 gebrek is door uw schuld ontstaan.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om zoveel uit te geven voor de reparatie.

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

13.2 U doet en betaalt kleine reparaties zelf
En u houdt zich aan het Besluit kleine herstellingen. De overheid maakt dit besluit (kijk bijvoorbeeld op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder). Dat betekent dat u kleine reparaties aan uw woning of tuin uitvoert of laat uitvoeren. U houdt zich daarbij goed aan de regels en aanwijzingen van vakmensen.

U kunt een serviceabonnement voor kleine reparaties. U hoeft ze dan niet meer zelf te doen.

13.3 In deze gevallen mag u gebreken zelf repareren
Repareren wij het gebrek niet, terwijl we dan wel moeten doen? En heeft u ons hier in een brief of e-mail nog een keer om gevraagd? Dan mag u het gebrek zelf (laten) repareren. De kosten hiervan mag u van de huur aftrekken. Deze kosten moeten wel redelijk zijn. En u moet ze kunnen bewijzen met een rekening.

Ook moet u de werkzaamheden goed uitvoeren, volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen.

Artikel 14.
Als er schade is

14.1 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.

14.2 U bent ook aansprakelijk voor de mensen die voor u in of bij de woning zijn
Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan betaalt u de kosten die het gevolg zijn van schade of verboden activiteiten.

14.3 U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen
Vooral schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten, telefonisch of in een brief of e-mail.

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

14.4 In deze gevallen kunt 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 kunnen 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 15.
Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren

15.1 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.

Wij melden het altijd vooraf welke werkzaamheden we willen uitvoeren, wanneer en wat die voor u betekenen.

15.2 U krijgt alleen een schadevergoeding als wij zeer onzorgvuldig zijn geweest
Of als de werkzaamheden in redelijkheid (te) lang duren naar de omstandigheden.

15.3 U werkt mee als wij u een redelijk voorstel doen om uw woning of gebouw te renoveren of verbeteren
Met renoveren bedoelen we (gedeeltelijke) vernieuwing door een verandering of toevoeging aan uw woning of gebouw. Verduurzamen is ook renoveren of verbeteren.

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.

Stemt 70% of meer van de huurders van het gebouw in met ons voorstel? Dan mogen we de woning of het gebouw renoveren. Wij maken hier afspraken over met de bewonerscommissie (of Progressie). Als dat nodig is, doen we dit in een sociaal plan. Stemt u niet in met ons voorstel? Maar stemt meer dan 70% hier wel mee in? 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 moet u meewerken aan de werkzaamheden.

15.4 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 16.
Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen

16.1 U mag zelf kleine veranderingen aan uw woning doen
Het gaat om veranderingen zoals het ophangen van spiegels, lampen of lamellen. Veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten, en die geen gevaar opleveren voor u, uw buren of anderen. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven. Voor alle veranderingen aan de buitenkant heeft u altijd onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Als u onze toestemming krijgt, vertellen wij u ook wat de voorwaarden zijn.

16.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen na onze toestemming
U heeft hiervoor eerst onze toestemming in een brief of e-mail nodig. U hoort binnen 8 weken van ons of wij akkoord gaan met de aanpassing en wat de voorwaarden zijn.

16.3 Wij mogen u voorwaarden verbinden aan 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
- verzekering(en) die u moet afsluiten
- belasting(en) die u moet betalen
- uw aansprakelijkheden
- verplichtingen van de vereniging van eigenaren

16.4 De woning mag de waarde van de woning niet verminderen
Wij moeten de woning na de verandering nog goed kunnen verhuren. Ook zorgt u er altijd voor dat wij werkzaamheden kunnen blijven uitvoeren. Als het nodig is, moet u voor onderhoud of verbeteringen de verandering weghalen. Het kan zijn dat u deze daarna niet meer mag terugplaatsen.

16.5 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.

16.6 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg
Dat geldt dus ook voor 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.

16.7 U onderhoudt de veranderingen zelf
Dat betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren.

16.8 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.

16.9 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.



Wij kunnen controleren

Artikel 17.
Wanneer wij uw woning mogen controleren

17.1 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.

17.2 Wij controleren uw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik
Woonfraude of onrechtmatig gebruik betekent dat wij denken dat u met te veel mensen in de woning woont, dat u de woning niet volgens de regels gebruikt of deze onderverhuurt zonder onze toestemming (zie ook artikel 7). Wij kunnen ook de gemeente of politie vragen om de woning voor ons te controleren. Dit doen wij alleen als we dit vermoeden kunnen bewijzen. Dat noemen we een gegrond vermoeden.

17.3 Wij controleren uw woning op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur
We laten het u altijd vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als dit op een ander moment echt nodig is, bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. Ook als wij vermoeden dat u fraude pleegt of de woning verkeerd gebruikt kunnen wij ook langskomen zonder aankondiging of buiten werktijd.





Prettig wonen met een tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimten

Artikel 18.
Prettig wonen met een tuin (of balkon)

Als een woning een tuin heeft, gelden de algemene huurvoorwaarden ook voor de tuin. Verder geldt:

- U onderhoudt de tuin netjes.
- Nieuwe bomen staan minimaal 2 meter van de grens met de buren. Heggen en struiken moeten op minimaal 0,5 meter van de grens met de buren staan.
- Bomen mogen niet hoger dan 4 meter zijn. Andere planten en struiken niet hoger dan 2 meter.
- Aan de achterzijde mag de tuinafscheiding niet hoger zijn dan 1,8 meter, aan de voorkant niet hoger dan 1,0 meter.
- De tuin mag niet gebruikt worden voor (tijdelijke) opslag.
- De tuin mag niet gebruikt worden als parkeerplaats of werkplek.
- Voor het plaatsen van (grote) bouwwerken heeft u vaal toestemming nodig. Neem voor de zekerheid ook contact met ons op als u een vijver wilt maken in uw tuin.
- Wij vragen u niet meer dan de helft van de tuin te betegelen.

Artikel 19.
Prettig wonen met gemeenschappelijke ruimtes

19.1 U gebruikt de gemeenschappelijke ruimtes waarvoor ze bedoeld zijn
U volgt onze aanwijzingen over het gebruik altijd goed op.

19.2 U mag geen spullen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimtes
U mag in de gemeenschappelijke ruimtes geen fietsen of scootmobielen stallen, behalve als die plekken daarvoor zijn aangewezen. Ook mag u geen huisraad, afval, kratten of andere spullen neerzetten. En u houdt zich altijd goed aan onze aanwijzingen om brand te voorkomen.

Wij halen spullen die niet in de gemeenschappelijke ruimtes mogen staan weg. Als wij daarvoor kosten maken, betaalt u die. En als niet duidelijk is van wie de spullen zijn, verdelen wij de kosten over alle huurders die gebruikmaken van de gemeenschappelijke ruimte.

19.3 U mag alleen met toestemming voorwerpen ophangen of vastmaken
De huurder mag alleen met toestemming van de verhuurder voorwerpen vastmaken of ophangen aan de buitenkant van het gebouw.

19.4 U komt niet op het dak of in installatieruimten
Ook mag u niet in de goten lopen of staan. Behalve als u toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.

19.5 Als u langdurig de lift wilt gebruiken
Wilt u, bijvoorbeeld voor een verhuizing, langdurig de lift gebruiken, dan overlegt u dat met de wijkbeheerder.

19.6 U mag in de gemeenschappelijke ruimte stroom gebruiken voor een klein klusje
Als er in gemeenschappelijke ruimten of bergingen stopcontacten zijn met een gezamenlijke meter dan mag u die kort gebruiken. Bijvoorbeeld als u een klusje wilt doen met een boormachine.

Prettig wonen zonder overlast

Artikel 20.
Hoe u overlast voorkomt

20.1 U zorgt ervoor dat mensen die om u heen wonen 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 (lees ook artikel 12.1).

20.2 U pleegt geen misdrijf of overtreding in de (buurt van de) woning
Ook geeft u geen reden voor de overheid om op te treden, omdat u iets illegaals doet. Dat heet bestuursdwang. Dit staat in een besluit van de burgemeester. Daarmee voorkomt u dat wij uw huurovereenkomst beëindigen en u uit uw woning zetten. Dat doen we nadat de rechter ons hiervoor toestemming geeft.

20.3 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 of lachgas. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om hennep of harddrugs. U mag geen drugs of grondstoffen daarvoor bewaren, verkopen of bewerken. U mag ook geen apparatuur hebben als assimilatielampen, groeikasten, speciale elektravoorzieningen en dergelijke. Dit verbod geldt voor de woning zelf en voor de berging, de tuin, het balkon, het dak en gemeenschappelijke ruimtes. Doet u dit toch en staat het in een politierapport? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

20.4 U mag geen terroristische activiteiten in de woning voorbereiden of wapens in de woning hebben
U mag niets doen wat verboden is in de Wet wapens en munitie. U mag bijvoorbeeld geen wapens of munitie in de woning hebben zonder vergunning. Doet u dit toch en staat het in een politierapport? Dan beëindigen wij uw huurovereenkomst en vragen de rechter toestemming om uw woning te ontruimen en u eruit te zetten.

20.5 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 20.2 tot en met 20.4
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.

20.6 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. Zo kunnen medewerkers hun werk in uw woning veilig doen. Dat betekent dat u:
- niet scheldt
- niemand bedreigt
- geen geweld gebruikt
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt
- niemand filmt of fotografeert en geen foto's, film of geluidsopnamen verspreidt, bijvoorbeeld via sociale media

Geweld of agressie richting onze medewerkers staan wij niet toe. Het heeft daarom vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan dit artikel:
- Wij helpen u niet verder.
- Wij mogen uw huurovereenkomst opzeggen.
- Wij kunnen juridische maatregelen nemen.
- U betaalt een boete van maximaal € 50 per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 1.500.
- U betaalt eventueel ook een schadevergoeding.

20.7 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. Heeft u overlast, bijvoorbeeld geluidsoverlast van uw buren? En komt u er zelf niet uit met uw buren? Dan kunnen wij buurtbemiddeling inschakelen. Gaat de overlast niet over? Dan kunnen wij andere maatregelen nemen, bijvoorbeeld een gedragsaanwijzing. Dit is een officiële waarschuwing. Wij verplichten de huurder dan iets juist wel te doen (bijvoorbeeld zorg te accepteren) of juist niet te doen (bijvoorbeeld harde muziek te spelen in de nacht). In ernstige gevallen starten wij een juridische procedure bij de kantonrechter.

Tegen overlast van anderen bijvoorbeeld op straat kunnen wij niets doen. Dit kunt u bij de gemeente melden.

20.8 Denkt u dat er in uw gebouw of buurt criminele activiteiten plaatsvinden, zoals een hennepkwekerij?

Maak direct melding bij ons en bij de politie.
Politie: 0900-8844
Meld misdaad anoniem: 0800-7000

Want samen houden we het veilig en werken we aan prettig wonen. Een hennepkwekerij bijvoorbeeld kan zorgen voor brandgevaar, lekkages of stroomstoringen.



De huur opzeggen

Artikel 21.
Hoe u uw huur stopt

21.1 U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen
U stuurt ons dan een brief of e-mail waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten. Of u zegt de huur op via onze website www.wooncompas.nl.

21.2 U heeft een opzegtermijn van één maand
Dat betekent dat u de huur één maand van tevoren moet opzeggen. 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.

21.3 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.

21.4 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 tevoren. Ook vertellen we u in deze brief waarom wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of erg ingrijpend moeten renoveren.

21.5 U of wij kunnen de huur op ieder moment opzeggen als wij het er samen over eens zijn
Dat kunnen we doen op een datum die wij samen afspreken.

21.6 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. U kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

Artikel 22.
Hoe u de woning achterlaat

22.1 U laat de woning leeg en schoon achter en u levert alle sleutels in
We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat op de manier zoals die was toen u er kwam wonen. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u de woning zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt wat staat in artikel 16.

22.2 Wat voor de woning geldt, geldt ook voor de tuin, het balkon en de berging
Ook de tuin, het balkon en de berging bij uw woning moet u netjes achterlaten.

22.3 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.



22.4 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 (zie artikel 16).
- U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.
- U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.
- Voor woningen die gesloopt worden gelden andere regels.

22.5 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 omdat wij reparaties moeten doen die we niet konden zien bij de opname, maar die voor u wel duidelijk waren. Of omdat wij spullen moeten weghalen die nog in de woning staan. Of voor het herstellen van schade als uw woning beschadigd is.

22.6 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. 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.

Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt. Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Lees ook artikel 3.3 van deze algemene huurvoorwaarden.

22.7 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 vragen is minimaal de huurprijs.



Wat verder nog belangrijk is

Artikel 23.
Wat verder nog belangrijk is

23.1 Als er naast de algemene huurvoorwaarden nog andere regels zijn

Voor uw appartementengebouw, complex of buurt kunnen naast de algemene huurvoorwaarden ook nog andere regels bestaan. Bijvoorbeeld een huishoudelijk reglement, huisregels, woonafspraken of een sociaal statuut. U en uw huisgenoten houden zich ook aan die regels.

23.2 U houdt zich aan alle afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat en er een vereniging van eigenaren is

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 zijn verdeeld.
- het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de vereniging van eigenaren staan.
- het huishoudelijk reglement en voorschriften
- besluiten van de vereniging van eigenaren; wij zullen u steeds op de hoogte brengen als in de vereniging van eigenaren voor u belangrijke besluiten worden genomen.

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

Het kan zijn dat een wet of regel verandert. Dan kan het voorkomen dat een artikel in deze voorwaarden 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.

23.4 Wij mogen ons eigen beleid aanpassen

Zijn de huurdersorganisaties (zoals die staan in de Wet op het overleg huurders verhuurder) 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 met succes bezwaar heeft gemaakt. Dit geldt ook voor deze algemene huurvoorwaarden.

23.5 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 als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs wordt veranderd.

23.6 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).

23.7 Wij houden ons aan de regels uit de Wet goed verhuurderschap

Dat betekent bijvoorbeeld dat wij niet discrimineren of onredelijke servicekosten vragen en dat wij afspraken met u altijd vastleggen. Heeft u klachten over ons, dan kunt bij ons terecht. U kunt ze ook melden bij het meldpunt van de gemeente waarin u woont.

23.8 De boetebedragen kunnen elk jaar aangepast worden

De boetes die in deze algemene huurvoorwaarden staan, kunnen elk jaar aangepast worden met de Consumentenprijsindex (2025 = 100).

23.9 Wij zijn niet verantwoordelijk voor de verwijzingen

In deze algemene voorwaarden staan verwijzingen naar regels of andere informatie van bijvoorbeeld de overheid. Wij zijn niet verantwoordelijk voor de juistheid van die regels of andere informatie.

WOONCOMPAS

Koningsplein 50
2980 AB Ridderkerk
0180 - 49 49 49
wooncompas.nl