

Algemene Huurvoorwaarden WonenBreborg

Versie 2.0 - 1 oktober 2021

Inhoud

1.	Waarvoor zijn deze algemene huurvoorwaarden?	2
2.	Voor wie gelden deze algemene huurvoorwaarden?	2
3.	Wat verwachten we van u?.....	2
4.	Waarvoor gebruikt u de 'Woning' of andere ruimten die u huurt?	2
5.	Verboden activiteiten in de 'Woning'	3
6.	Waar mag u niet (aan) komen?	3
7.	Waar mag u geen spullen neerzetten of bewaren?	3
8.	Gebruik van de parkeerplaats	4
9.	Het onderhoud	4
10.	Medewerking aan werkzaamheden	4
11.	Klussen: wat mag u zelf doen?	4
12.	Schotelantennes	5
13.	Binnen gaan van de 'Woning'	5
14.	Servicekosten betalen	5
15.	Wie betaalt voor schade?	5
16.	Verrekenen van bedragen.....	6
17.	Hoe laat u de 'Woning' achter als u verhuist?	6
18.	Als u zich niet aan de huurovereenkomst of de wet houdt	6
19.	Geldt een deel van deze algemene huurvoorwaarden niet meer?.....	6
20.	Hoe beëindigt u de huur?	7
21.	Wat doen wij met uw persoonsgegevens?	7
22.	Appartementencomplex	7

1. Waarvoor zijn deze algemene huurvoorwaarden?

In deze algemene huurvoorwaarden staan regels die gelden als u een 'Woning' van ons huurt. Onder 'Woning' verstaan wij in deze algemene huurvoorwaarden de 'Woning' inclusief andere onroerende zaken die bij uw 'Woning' horen of waarvan u gebruik mag maken. Deze algemene huurvoorwaarden gelden naast de wet en de huurovereenkomst. In deze algemene Huurvoorwaarden staan ook bepalingen waaraan u zich moet houden. Ondertekent u de huurovereenkomst? Dan gaat u ook akkoord met deze algemene Huurvoorwaarden. Lees ze dus goed door.

2. Voor wie gelden deze algemene huurvoorwaarden?

2.1. Voor wie gelden de algemene huurvoorwaarden?

De algemene huurvoorwaarden gelden voor:

- Alle personen die in de huurovereenkomst genoemd staan als huurder;
- De persoon met wie u trouwt of een geregistreerd partnerschap heeft en die met u in de 'Woning' woont. Het maakt niet uit of u bent getrouwd of een geregistreerd partnerschap bent aangegaan voordat u de overeenkomst ondertekent of daarna;
- De persoon die (met onze toestemming) medehuurder wordt;

2.2. U bent (samen) verantwoordelijk

De personen in artikel 2.1 moeten zelf maar ook samen doen wat er in deze algemene huurvoorwaarden, de huurovereenkomst en de wet staat. Wij kunnen u ook individueel aanspreken op het naleven van alle regels. Let op: U moet ervoor zorgen dat ook gezinsleden, inwoners en bezoekers zich houden aan de algemene huurvoorwaarden.

3. Wat verwachten we van u?

3.1 U gedraagt zich als een goede huurder.

3.2 U schreeuwt of scheldt niet tegen burens, tegen onze medewerkers of personen die voor ons werken, of tegen andere mensen. U mag hen niet beledigen, bedreigen en/of intimideren. U gebruikt geen geweld. U veroorzaakt geen overlast in en om uw 'Woning', algemene ruimtes of andere ruimtes die u huurt. En u zorgt ervoor dat de personen die bij u wonen, uw bezoekers en uw huisdieren dit ook niet doen. Met overlast bedoelen we in ieder geval het volgende:

- geluidsoverlast;
- stankoverlast;
- overlast door dieren;
- vervuiling;
- vandalisme;
- inbreuk op de privacy van anderen, bijvoorbeeld door het maken van beeldmateriaal.

Houdt u zich niet aan het bovenstaande? Dan kunnen wij u een boete opleggen van maximaal € 50,- per dag. U betaalt in totaal maximaal € 2.000,- boete.

4. Waarvoor gebruikt u de 'Woning' of andere ruimten die u huurt?

4.1 U gebruikt de 'Woning' om erin te wonen. De andere onroerende zaken die bij uw 'Woning' horen gebruikt u waarvoor ze bestemd zijn (bijvoorbeeld: een berging als berging).

4.2 De 'Woning' moet uw hoofdverblijf zijn. Dit betekent dat u hier ingeschreven staat en (de meeste tijd) woont.

4.3 U mag uw 'Woning' niet geheel of gedeeltelijk verhuren of in gebruik geven aan anderen. Hieronder valt ook het verhuren van kamers.

4.4 Alleen met onze vooraf gegeven schriftelijke toestemming mag u:

- De 'Woning' (geheel of gedeeltelijk) voor bedrijfsmatige doeleinden gebruiken;
- De 'Woning' (geheel of gedeeltelijk) aan iemand anders verhuren;
- Iemand laten inwonen.

U vraagt ons toestemming door ons een brief of een e-mail te sturen.

Houdt u zich niet aan het bovenstaande? Dan kunnen wij u een boete opleggen van maximaal € 100,- per dag. U betaalt in totaal maximaal € 5.000,- boete.

4.5 Vinden wij dat u zich niet aan de regels uit dit artikel houdt? Dan geldt het volgende:

- U moet bewijzen dat u zich wel aan de regels houdt;
- U moet meewerken aan eventuele onderzoeken naar het gebruik van de 'Woning' (bijvoorbeeld huisbezoek).

5. Verboden activiteiten in de 'Woning'

U mag de 'Woning' in ieder geval niet (geheel of gedeeltelijk) gebruiken voor de volgende activiteiten:

- Verboden middelen (waaronder hennep) kweken, drogen, knippen, verwerken of verkopen;
- Verboden middelen gebruiken, maken, telen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, afleveren, verstrekken, vervoeren, vervaardigen, aanwezig hebben;
- Opslag van (milieu)gevaarlijke zaken (zoals bijvoorbeeld stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen);
- Andere activiteiten die in strijd zijn met de (Opium)wet.

U mag ook niet toelaten dat een ander dit doet. In de Opiumwet leest u wat verboden middelen zijn. Voor de verboden activiteiten uit dit artikel hebben wij een zero tolerance beleid, omdat hiervan bekend is dat deze vaak leiden tot schade, gevaarstelling, overlast, vervuiling, vandalisme, en criminaliteit aantrekken. Als er sprake is van een verboden activiteit, kunnen wij een procedure starten om de huurovereenkomst te beëindigen.

Houdt u zich niet aan het bovenstaande? Dan kunnen wij u een boete opleggen van maximaal € 250,- per dag. U betaalt in totaal maximaal € 15.000,- boete.

6. Waar mag u niet (aan) komen?

U mag niet komen op de plaatsen die niet vallen onder het normale gebruik van de 'Woning'. Dit zijn in ieder geval:

- het dak en de dakgoot;
- de brandtrap (behalve in geval van nood);
- de dienstruimte of technische ruimte.

U mag door ons aangebrachte systemen/installaties, zoals brandmeldinstallaties, rookmelders, noodverlichting, CV niet verwijderen.

7. Waar mag u geen spullen neerzetten of bewaren?

U mag zonder onze toestemming geen spullen zoals meubels, fietsen, scootmobielen, dozen, vuilniszakken of ander afval neerzetten of bewaren op de plaatsen die daar niet voor bedoeld zijn. Dit zijn in ieder geval:

- de gemeenschappelijke tuin;
- het balkon;
- de galerij;
- alle gemeenschappelijke ruimtes;
- het dak;
- een vluchtweg.

Doet u dit toch? Dan laten wij de spullen op uw kosten weghalen.

Voor uw eigen balkon geldt dat het plaatsen van tuinmeubelen is toegestaan.

Houdt u zich niet aan het bovenstaande? Dan kunnen wij u een boete opleggen van maximaal € 50,- per dag. U betaalt in totaal maximaal € 2.000,- boete.

8. Gebruik van de parkeerplaats

De parkeerplaats die bij uw 'Woning' hoort mag u enkel gebruiken voor het parkeren van uw auto of motor. Uw aanhanger of caravan mag u daar alleen tijdelijk parkeren voor laden en lossen. De regels die de gemeente daaraan stelt in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) gelden ook voor u.

9. Het onderhoud

9.1 Wat doen wij?

Wij zorgen voor groot onderhoud en grote reparaties aan de 'Woning'.

9.2 Wat doet u zelf?

U onderhoudt, verwarmt en ventileert de 'Woning' goed. U zorgt ervoor dat er geen schade aan de 'Woning' ontstaat (bijvoorbeeld door bevriezing van de waterleiding). U houdt de 'Woning' schoon. Kleine reparaties in en om uw 'Woning' moet u zelf regelen en betalen. Wat een kleine reparatie is, staat in het Besluit Kleine Herstellingen. U moet ook de gemeenschappelijke ruimten schoonmaken en schoon houden. Als we hebben afgesproken dat een schoonmaakbedrijf dit doet dan moet u ervoor zorgen dat de gemeenschappelijke ruimten tussentijds schoon blijven. Onderhoudt u de 'Woning' niet goed? Of voert u kleine reparaties niet of niet goed uit? En reageert u niet op onze waarschuwing? Dan doen wij dit op uw kosten. Het besluit kleine herstellingen is een wettelijke regeling die vaststelt welke (kleine) reparaties voor rekening van de huurder zijn, deze regeling is eenvoudig op internet terug te vinden.

9.3 Moeten wij iets repareren?

Als wij iets moeten repareren moet u ons dat direct laten weten. Let op: laat u ons niet weten dat wij iets moeten repareren? Of houdt u zich niet aan de afspraken van artikel 9.2? En ontstaat hierdoor schade? Dan moet u die betalen.

10. Medewerking aan werkzaamheden

U bent verplicht mee te werken aan (onderhouds)werkzaamheden aan en in de 'Woning', die wij uitvoeren. Dit betekent dat u ervoor moet zorgen dat wij de werkzaamheden kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld door aanwezige spullen of door u aangebrachte zaken te verwijderen. U krijgt geen huur terug of vergoeding wanneer wij werkzaamheden uitvoeren. Behalve als sprake is van een van de situaties in de omgangscode (www.wonenbreburg.nl).

11. Klussen: wat mag u zelf doen?

U mag zelf (laten) klussen in of aan de 'Woning' als u zich houdt aan onderstaande afspraken:

- De verandering moet vakkundig worden uitgevoerd;
- De verandering bestaat uit materiaal dat daarvoor geschikt is;
- De verandering moet veilig zijn;
- De verandering moet voldoen aan de eisen van de gemeente, energie- en waterleidingbedrijven, de brandweer en de vereniging van eigenaren (als die er is in uw woongebouw);
- Uw burens mogen geen (over)last hebben na de verandering;
- De verandering mag geen afbreuk doen aan de verhuurbaarheid;
- Alle onderhoud, kosten en risico's die voortkomen uit de verandering zijn voor uw rekening en risico;
- U zorgt zelf voor de juiste verzekering, nadat u iets aan uw 'Woning' veranderd heeft;
- Voert WonenBreborg onderhoud uit aan uw 'Woning'? En lukt dat niet door de verandering? Dan moet u de verandering weghalen en de kosten daarvan betalen;
- WonenBreborg moet altijd onderhoud in en aan uw 'Woning' kunnen doen, de verandering mag dat niet onmogelijk maken;
- Verandert u iets aan een installatie in uw 'Woning' met gas of elektriciteit? Dan mag u dit alleen laten doen door een erkende installateur. Zegt u daarna de huur van uw 'Woning' op? Dan moet u een nieuw keuringsrapport van die installatie bij uw huuropzegging inleveren;

- Verandert u iets aan de manier waarop uw 'Woning' gebouwd is, bijvoorbeeld een aanbouw aan uw huur'Woning'? En zegt u daarna de huur op? Dan moet u een recent bouwkundig rapport van die verandering bij uw huuropzegging inleveren;
- WonenBreburg schildert uw 'Woning' aan de buitenkant. Dit mag u zelf niet doen.

Voldoet het kluswerk niet aan onze algemene huurvoorwaarden? Dan moet u dit op ons eerste verzoek (terug) veranderen. Doet u dit niet? Dan zullen wij daarvoor zorgen en moet u de kosten daarvan betalen.

Wij informeren u in ieder geval als u gaat verhuizen over wat u wel en niet moet (terug) veranderen.

12. Schotelantennes

U mag een schotelantenne plaatsen als u zich houdt aan een aantal afspraken. Op de website van WonenBreburg leest u welke afspraken dat zijn.

13. Binnen gaan van de 'Woning'

Wij mogen alleen bij nood en/of acuut gevaar zonder uw toestemming de 'Woning' binnengaan.

14. Servicekosten betalen

14.1 Welke servicekosten betaalt u?

Waarvoor u precies servicekosten betaalt, staat in uw huurovereenkomst. Servicekosten zijn kosten die betrekking hebben op bepaalde zaken of diensten in uw eigen 'Woning' en/of voor het complex.

14.2 Sommige servicekosten zijn een voorschot

Is een deel van uw servicekosten voor gas, water, licht en verwarming? Of voor diensten, zoals de schoonmaker? Dan is het bedrag dat u hiervoor betaalt een voorschot. Na een jaar berekenen we de werkelijk gebruikte hoeveel heden en rekenen die met u af. Als het voorschot te hoog was krijgt u geld terug en als het te laag was moet u bij betalen Sommige servicekosten zijn een bijdrage aan een fonds.

Is een deel van uw servicekosten voor een fonds zoals bijvoorbeeld het glas of ontstoppingsfonds? Dan is het bedrag dat u hiervoor betaalt geen voorschot maar een vaste bijdrage. Dit bedrag wordt dus niet achteraf met u afgerekend.

14.3 Is uw 'Woning' een deel van een wooncomplex?

Als uw 'Woning' een deel van een wooncomplex is, betaalt u mee aan de servicekosten voor het complex, zoals bijvoorbeeld de verlichting van de galerij, elektra voor de lift of het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten. Het maakt niet uit of u van deze voorzieningen ook echt gebruik maakt of niet; u betaalt daar altijd aan mee. Dit bedrag is ook een voorschot en wordt achteraf met u verrekend.

15. Wie betaalt voor schade?

15.1 U heeft de schade veroorzaakt

Indien u schade heeft veroorzaakt aan de 'Woning', bijvoorbeeld een kapotte ruit of deur, dan moet u die betalen. Ook als u niet zorgvuldig bent, bijvoorbeeld wanneer u (dreigende) schade zoals een lekkage niet gelijk meldt en hierdoor (extra) schade ontstaat. De schade moet u ook betalen als iemand anders, die met uw toestemming in de 'Woning' was, de schade heeft veroorzaakt. U bent ook verantwoordelijk voor huisdieren en aansprakelijk voor de eventuele schade die huisdieren hebben veroorzaakt.

15.2 Schade in gemeenschappelijke ruimtes

De kosten van herstel van schade in gemeenschappelijke ruimten of aan gemeenschappelijke installaties kunnen voor rekening van de betrokken gezamenlijke huurders worden gebracht. Dit geldt ook als wij het volgende moeten doen:

- Extra schoonmaken in een gemeenschappelijke ruimte;
- Spullen opruimen uit een gemeenschappelijke ruimte;
- Schade aan gemeenschappelijke installaties laten herstellen.

15.3 Schade aan u of aan uw spullen

Wij zijn niet aansprakelijk voor de schade aan u of uw huisgenoten of aan spullen van u of uw huisgenoten als die is veroorzaakt door overmacht. Bijvoorbeeld storm, vorst, blikseminslag, overstromingen, stijging of

daling van het grondwaterpeil, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder als eigenaar van het gebouw krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

16. Verrekenen van bedragen

Wij mogen bedragen die u aan ons betaalt verrekenen met achterstanden. Betaalt u ons in een bepaalde maand de huur? Dan mogen wij dit geld gebruiken voor het oudste bedrag dat u nog aan ons moet betalen. Het maakt hierbij niet uit of u bij de betaling vermeldt waarvoor het bedrag bedoeld is.

Betaalt u ons niet op tijd? Dan moet u ons rente betalen vanaf de dag dat u ons moest betalen. Het gaat om de wettelijke rente. Betalen wij u niet op tijd? Dan moeten wij u de wettelijke rente betalen.

17. Hoe laat u de 'Woning' achter als u verhuist?

17.1 Wij laten u weten hoe de 'Woning' eruit moet zien

U krijgt van ons een brief of e-mail waarin staat hoe de 'Woning' eruit moet zien bij het einde van de huurovereenkomst. Ook op onze website staat alle informatie. Het volgende geldt in ieder geval:

- De 'Woning' is leeg.
- De 'Woning' is schoon.
- Er is niets kapot in de 'Woning'.
- De wijzigingen aan de 'Woning', die niet zijn toegestaan, moet u terug veranderen in de oude staat voordat de wijziging was aangebracht.
- U moet de sleutels van de 'Woning' bij ons inleveren.

17.2 De 'Woning' controleren

Het kan zijn dat we een afspraak met u maken om de 'Woning' te controleren. Een dergelijke controle wordt niet standaard door ons uitgevoerd. Bij vragen of twijfels over de staat bij oplevering, kunt u contact met ons opnemen.

17.3 Kosten voor herstel en ontruiming

Als de 'Woning' er op het moment dat u de sleutels inlevert niet uitziet zoals afgesproken, geldt het volgende:

- Wij zorgen ervoor dat de 'Woning' eruit komt te zien zoals afgesproken. U betaalt de kosten hiervan. Let op: deze kosten zijn meestal hoger dan wanneer u dit zelf doet;
- Als wij hierdoor andere schade lijden, bijvoorbeeld doordat de volgende huurder pas later in de 'Woning' kan en de 'Woning' daardoor tijdelijk leeg staat, dan betaalt u ook deze kosten;
- Heeft u spullen achtergelaten in de 'Woning', terwijl u die eigenlijk mee moest nemen? Dan zullen wij deze spullen weghalen. Wij gaan ze niet voor u bewaren. U betaalt de kosten van het leeghalen van uw 'Woning' en afvoeren van spullen.

17.4 U heeft spullen verkocht aan de volgende huurder

Misschien verkoopt u spullen aan de volgende huurder. Als u ons hierover een brief of e-mail stuurt met de afspraken die u gemaakt heeft en wij zijn akkoord? Dan mag u deze spullen wel achterlaten in de 'Woning'. Maar als er iets met de spullen gebeurt, betalen wij de schade niet.

17.5 Als u de sleutels heeft ingeleverd

Heeft u de sleutels bij ons ingeleverd? Vanaf dat moment mag u de 'Woning' niet meer gebruiken. U doet daarmee automatisch afstand van spullen die u in de 'Woning' achterlaat.

18. Als u zich niet aan de huurovereenkomst of de wet houdt

Houdt u zich niet aan de huurovereenkomst of de wet? En hebben wij daardoor kosten? Dan moet u deze kosten betalen, waaronder de eventuele incassokosten.

19. Geldt een deel van deze algemene huurvoorwaarden niet meer?

Als een deel van deze algemene huurvoorwaarden juridisch niet klopt of niet meer geldt, blijft de rest nog wel gelden. U en wij moeten ons dus nog steeds houden aan die algemene huurvoorwaarden die op dat moment nog wel gelden. Voor het deel dat niet klopt of geldt, houden we ons aan de wet. We kijken in dat geval naar dat artikel in de

wet dat het meeste lijkt op het deel van de algemene huurvoorwaarden dat achteraf gezien juridisch niet klopt of niet meer geldt.

20. Hoe beëindigt u de huur?

U kunt de huurovereenkomst opzeggen door:

- een aangetekende brief naar ons te sturen, of;
- een volledig ingevuld huuropzeggingsformulier bij ons in te leveren, of;
- via Mijn WonenBregburg uw huuropzegging in te vullen.

De opzegtermijn is één maand.

Als er meerdere personen in de huurovereenkomst genoemd staan als huurder, dan kunt u alleen samen met hen de huur opzeggen.

Als de rechter de 'Woning' bij echtscheiding of scheiding van tafel of bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap heeft toegewezen aan u of uw ex-partner dan moet u ons hier direct schriftelijk over informeren.

Zolang u dit niet doet, blijft u allebei verantwoordelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst

21. Wat doen wij met uw persoonsgegevens?

Bij de uitvoering van deze huurovereenkomst maken wij gebruik van uw persoonsgegevens. Door ondertekening van deze huurovereenkomst gaat u daarmee akkoord. Wij houden ons aan de geldende privacyregelgeving. Op onze website vindt u daarover meer informatie.

22. Appartementencomplex

Woont u in een appartementencomplex? Dan moet u zich houden aan de afspraken in deze documenten:

- de splitsingsakte;
- het splitsingsreglement;
- het huishoudelijk reglement

U moet zich dan ook houden aan de besluiten van de vereniging van eigenaren (vve). Wij informeren u over besluiten van de vereniging van eigenaren.