Uitleg

Algemene huurvoorwaarden Jutphaas Wonen 2025

Wat zijn algemene huurvoorwaarden?

De algemene huurvoorwaarden horen bij de huurovereenkomst met Jutphaas Wonen. Hierin staan de belangrijkste regels die gelden voor u als huurder en voor Jutphaas Wonen als verhuurder.

Wat kunt u hierin vinden?

In de algemene huurvoorwaarden staan regels over het gebruik van de woning, de tuin, het balkon, de gemeenschappelijke ruimtes en de woonomgeving. Bijvoorbeeld:

- hoe u de woning mag gebruiken;
- wanneer u toestemming moet vragen bij woningaanpassingen;
- hoe u overlast voorkomt;
- wat u moet doen bij schade of gebreken;
- welke regels gelden voor betalen, servicekosten en huurverhoging;
- hoe u de huur kunt opzeggen;
- hoe u de woning achterlaat als u verhuist;
- welke gevolgen het heeft als u zich niet aan de voorwaarden houdt.

Waarom zijn de algemene huurvoorwaarden belangrijk?

Deze algemene huurvoorwaarden zijn belangrijk omdat ze duidelijk maken wat we van elkaar mogen verwachten. De voorwaarden zijn vooral gebaseerd op het Burgerlijk Wetboek en op het beleid van Jutphaas Wonen. Zo weet u welke regels gelden voor de woning en woonomgeving.

De regels gaan bijvoorbeeld over op tijd huur betalen, overlast voorkomen en zelf in de woning wonen. Ook leest u wanneer u vooraf schriftelijke toestemming nodig heeft, bijvoorbeeld als iemand bij u komt wonen of als u iets aan de woning wilt veranderen.

Door de algemene huurvoorwaarden te lezen, weet u beter wat wel en niet mag. Houdt u zich niet aan deze voorwaarden? Dan kan dat gevolgen hebben, zoals kosten, een boete of in ernstige situaties het einde van de huurovereenkomst.

Heeft u vragen over de algemene voorwaarden? Neem dan contact op met Jutphaas Wonen. Wij leggen graag uit wat er bedoeld wordt.

Algemene huurvoorwaarden Jutphaas Wonen 2025

Artikel 1: Deze algemene voorwaarden en uw huurovereenkomst

1.1 Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst

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

1.2 Aanpassing van deze algemene voorwaarden

Huurovereenkomsten hebben vaak een lange looptijd. Oude contracten zijn daarom regelmatig verouderd door nieuwe wetgeving of rechtspraak. Daarom controleren wij elke vijf jaar de algemene voorwaarden. Indien nodig passen wij ze aan om ze weer actueel te maken. De volgende aanpassing kan op 1 januari 2030 plaatsvinden.

Voordat wij de algemene voorwaarden wijzigen, leggen wij de wijzigingen ter instemming voor aan ons huurdersplatform. Wij maken de nieuwe algemene voorwaarden bekend via brief of e-mail. De nieuwe algemene voorwaarden gelden voor iedereen, tenzij u binnen één maand bezwaar gemotiveerd maakt of binnen twee maanden de huurovereenkomst opzegt.

Artikel 2: Passend toewijzen van woningen

2.1 Informatie over uw huishoudinkomen en gezinssamenstelling

De overheid wil dat u een sociale woning huurt die past bij uw huishoudinkomen en gezinssamenstelling. Voor een passende toewijzing zijn wij afhankelijk van de informatie die u verstrekt. Wij hebben de woning aan u toegewezen omdat u voldoet aan de geldende voorwaarden. Bij de toewijzing zijn wij uitgegaan van de door u verstrekte informatie.

Daarom verklaart u dat u vóór de aanvang van de huurovereenkomst naar waarheid informatie heeft gegeven over uw huishoudinkomen en de leden van uw gezin. Ook verklaart u eerlijk en volledig te zijn geweest over uw woon- en betalingsgedrag in het verleden.

2.2 U bezit, huurt of gebruikt geen andere woning

Sociale huurwoningen zijn schaars. Het is daarom niet de bedoeling dat u een woning van ons huurt terwijl u ook een woning bezit, ook niet in het buitenland. Dit geldt ook voor het huren of gebruiken van een andere woning. Wij gaan er daarom van uit dat u bij het aangaan van de huurovereenkomst geen woning bezit, huurt of gebruikt.

Is dat wel het geval, dan dient u de eigen woning binnen zes maanden na aanvang van de huur te hebben verkocht en tekent u hiervoor een verklaring. Huurt u een andere woning? Dan zegt u binnen drie maanden de huur van de andere woning op.

2.3 Ernstige gevolgen bij onjuiste of onvolledige informatieverstrekking

Bij onjuiste of onvolledige informatie die betrekking heeft op het passend toewijzen of het bezitten, huren of gebruiken van een andere woning, betaalt u een boete van € 2.500. Bovendien gaan wij altijd over tot beëindiging van uw huurovereenkomst en ontruimen wij de

woning. Wij voeren op dit punt een nultolerantiebeleid.

Artikel 3 Huurbetalingen en hulp bij betalingsachterstand

3.1 Huurbetaling vóór de eerste van de maand

Dit bedrag bestaat uit de huur, servicekosten en andere componenten zoals afgesproken in de huurovereenkomst. U betaalt het bedrag altijd vóór de eerste dag van de maand. Bijvoorbeeld: de huur en servicekosten voor de maand mei betaalt u vóór 1 mei. Tenzij we iets anders zijn overeengekomen.

Het is belangrijk om op tijd te betalen. Als u niet op tijd betaalt, leidt dat tot extra kosten voor u. Denk bijvoorbeeld aan rente over het bedrag dat u niet op tijd heeft betaald.

Betaalt u, maar heeft u een betalingsachterstand? Dan verrekenen wij deze betaling met de oudste openstaande vordering. Daarbij geldt de volgorde: eerst de bijkomende kosten, dan de rente en ten slotte de hoofdsom. Dit passen wij altijd toe, ook als u in de omschrijving een andere openstaande vordering heeft aangewezen.

3.2 Contact opnemen bij huurachterstand en onze meldplicht bij de gemeente

Als u niet op of vóór de eerste dag van de maand de huur kunt betalen, neemt u altijd contact met ons op. Wij proberen afspraken met u te maken over de huurachterstand. Misschien is een eenmalige betalingsregeling nog mogelijk. Ook informeren wij u bij wie u terecht kunt voor (financieel) advies en ondersteuning. Op grond van de wet zijn wij verplicht een huurachterstand te melden bij de gemeente.

Artikel 4: Huurprijswijziging en afrekening en bijstellen van service(kosten)

4.1 De huurprijs staat in uw huurovereenkomst

We mogen de huurprijs wijzigen. Dat doen we op grond van de geldende wettelijke regeling. Wij laten altijd schriftelijk weten of en op welke wijze de huurprijs verandert.

4.2 Eindafrekening van de servicekosten

U betaalt meestal mee aan de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw en de zaken en diensten die wij aan u leveren (servicepakket). Bijvoorbeeld onderhoud, beheer en verbruik van gas, water en elektriciteit. Deze kosten worden servicekosten genoemd en staan in uw huurovereenkomst.

Wij verstrekken jaarlijks een eindafrekening van deze kosten. De eindafrekening is een overzicht van de daadwerkelijke kosten. Het voorschot wordt met de daadwerkelijke kosten verrekend. Dit geldt niet als u de kosten betaalt voor een fonds dat wij hebben opgericht: zoals het glasfonds en ontstoppingsfonds. De afrekening is in dat geval gelijk aan het 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.

4.3 Bijstellen voorschotbedrag en wijzigen van servicepakket

Als het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog blijkt, stellen wij het voorschotbedrag bij. Het nieuwe voorschotbedrag wordt afgestemd op de laatste eindafrekening en gaat in vanaf de maand na de ontvangst van de eindafrekening. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor de servicekosten.

4.4 Wijziging van servicepakket van een groep huurders

Als een wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, dan moet ten minste 70% van die huurders daarmee instemmen.

In dat geval gelden de nieuwe afspraken ook voor u; tenzij u binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als u vindt dat u onredelijk benadeeld wordt door de verandering. U kunt niet meer naar de rechter als u heeft ingestemd met de verandering.

4.5 Wijziging of bijstelling op uw verzoek

U mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen. We gaan daarmee akkoord als uw belang groot genoeg is om de verandering door te voeren en de verandering onze belangen niet op een onredelijke manier schaadt.

Voor de wijziging van zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren geldt een aanvullende voorwaarde. We hebben in dat geval ook de medewerking nodig van ten minste 70% van deze huurders.

Artikel 5: Als u samen met anderen huurt

5.1 Een zelfstandig recht van huur

In de aanhef van de huurovereenkomst staan de huurders vermeld. De genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig uitoefenen en met respect voor elkaars rechten, plichten en belangen.

5.2 Elke huurder is zelf verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten

Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem of haar en de andere huurders uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien. Als de overeenkomst van een of meer huurders eindigt, blijven de andere huurders de volledige huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd.

5.3 Verandert uw woonsituatie? Laat het ons zo snel mogelijk schriftelijk weten

Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

• U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan

• U gaat samenwonen

• Uw duurzame relatie is beëindigd (bijvoorbeeld: echtscheiding, einde geregistreerd

partnerschap)

• Iemand komt bij u inwonen

• Een bewoner overlijdt

Artikel 6: Het in gebruik nemen van de woning

6.1 Verplichting tot ingebruikname

U bent verplicht de gehuurde woning zelf in gebruik te nemen en houden. Dat doet u binnen 6 weken na de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

6.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

Deze beschrijving gaat over de staat van de woning bij aanvang van de huur. Ook is hierin vermeld welke voorzieningen de woning heeft. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Neemt u iets over van de vorige huurder, dan legt u dat vast in een overnameverklaring.

6.3 Inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente

Alle huurders, inwoners en/of andere bewoners van de woning zijn verplicht zich bij de gemeente op het woonadres in te schrijven. Dit doet u binnen 5 dagen nadat u bent verhuisd. Op dit adres blijft u ingeschreven staan bij de gemeente zolang u de woning van ons huurt. Inschrijven doet u door uw verhuizing door te geven aan de gemeente Nieuwegein. Wilt u later nieuwe inwoners bijschrijven, dan heeft u toestemming van ons nodig.

6.4 Het afsluiten van een energiecontract

U kiest zelf een energieleverancier. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich ook aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder. Wij zijn niet aansprakelijk voor betalingen aan energieleveranciers of netbeheerders. U bent verplicht een overeenkomst voor energie af te sluiten.

6.5 Het regelen van warmtelevering

Als u geen gasaansluiting heeft, sluit u een overeenkomst af met een leverancier van stadsverwarming of blokverwarming (duurzaam gecertificeerde warmte). Deze systemen hebben geen aansluiting voor gasfornuizen of -ovens. Heeft u wel een gasaansluiting, dan mag u zelf een gasleverancier kiezen. Een contract voor warmtelevering is verplicht.

Ga ook bij de gemeente na of er nieuwe ontwikkelingen zijn over warmtelevering in uw wijk. Dit kan belangrijk zijn voor uw leveringscontract en de aanschaf van keukenapparatuur.

6.6 De levering van drinkwater

Vitens is de huidige waterleverancier. Bij haar dient u een overeenkomst voor water af te sluiten. Meld u daarvoor aan op www.vitens.nl.

Artikel 7: Hoofdverblijf houden in de woning

7.1 U woont zelf in de gehuurde woning

In Nederland is er een groot tekort aan sociale huurwoningen. Juist door dit tekort is het belangrijk dat de beschikbare sociale huurwoningen eerlijk worden toegewezen. Deze woning wordt daarom aan u aangeboden, zodat u er zelf kunt wonen. Het is van groot belang dat u de woning zelf betrekt en gebruikt. De woning is uw enige hoofdverblijf, wat betekent dat u hier woont en niet ergens anders.

Als u niet zelf in de woning woont, heeft dat ernstige gevolgen:

- U moet een boete van € 2.500,- betalen.
- Daarnaast betaalt u € 50,- per dag voor elke dag dat u zich niet aan dit artikel houdt, met een maximum van € 15.000,-.

7.2 Vermoeden van geen hoofdverblijf

Indien u in enige periode van twaalf maanden niet ten minste acht maanden daadwerkelijk in de woning verbleef, wordt u in ieder geval vermoed niet (langer) uw hoofdverblijf in het gehuurde te hebben. Deze acht maanden hoeven niet aaneengesloten te zijn.

Voor het in gebruik geven van de woning aan iemand anders heeft u onze toestemming nodig (zie art. 8.1). Geeft u de woning in gebruik aan iemand anders zonder onze toestemming? Dan wordt in ieder geval vermoed dat u niet langer uw hoofdverblijf in het gehuurde heeft. Ongeacht hoelang dit duurt.

7.3 Bij geen hoofdverblijf beëindigen wij altijd de huurovereenkomst

Wanneer u niet uw hoofdverblijf in de woning heeft (gehad), zijn wij gerechtigd de huurovereenkomst te beëindigen. Ook als u de woning op een later moment weer tot uw hoofdverblijf maakt of heeft gemaakt.

Vermoeden wij dat u niet uw hoofdverblijf in het gehuurde heeft of heeft gehad? Dan bent u gehouden om bewijs te leveren dat u wel onafgebroken uw hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehad. U dient daarbij objectieve documenten over te leggen, waaronder contracten die op uw naam staan voor zaken en leveringen die voor bewoning gebruikelijk zijn.

Wij vragen dit bewijs alleen als wij ons vermoeden kunnen onderbouwen. Wij onderbouwen een vermoeden bijvoorbeeld met gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) of door klachten, verklaringen of waarnemingen van omwonenden, onze medewerkers of andere samenwerkende partijen.

Artikel 8: Iemand anders mag uw woning niet gebruiken

8.1 Alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming mag u de woning onderverhuren of in gebruik geven

In gebruik geven betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen. Vraagt u daar geld voor, dan is sprake van onderverhuren. Het onderverhuren of in gebruik geven is alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming toegestaan.

U heeft geen toestemming nodig voor het samenwonen met een persoon met wie u een affectieve relatie heeft. Wel dient u het samenwonen aan ons te melden (zie art. 5.3). Meld u het samenwonen niet aan ons, dan wordt vermoed dat geen sprake is van een affectieve relatie.

Als u zonder voorafgaande schriftelijke toestemming anderen gebruik laat maken van de woning, heeft dat ernstige gevolgen:

- U moet een boete van € 2.500,- betalen.
- Daarnaast betaalt u € 100,- per dag voor elke dag dat u zich niet aan dit artikel houdt, met een maximum van € 15.000,-.
- Eventuele winst die u heeft genoten door de woning aan anderen in gebruik te geven, betaalt u aan ons.

8.2 Bij het ontbreken van onze schriftelijke voorafgaande toestemming gaan wij altijd over tot beëindiging van uw huurovereenkomst en ontruimen wij uw woning

Wij hanteren een nultolerantiebeleid. Als u de woning zonder voorafgaande schriftelijke toestemming aan een ander ter beschikking stelt, zijn wij gerechtigd de huurovereenkomst te beëindigen, ook als deze persoon of personen vertrekken of zijn vertrokken.

Vermoeden wij dat u de woning zonder voorafgaande schriftelijke toestemming laat of heeft laten gebruiken, dan bent u verplicht bewijs te leveren dat dit niet het geval is. U dient daarbij objectieve documenten over te leggen, waaronder uw bankafschriften, zodat wij kunnen nagaan of u huurpenningen heeft ontvangen.

Wij vragen dit bewijs alleen als wij ons vermoeden kunnen onderbouwen. Wij onderbouwen een vermoeden bijvoorbeeld met gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) of door klachten, verklaringen of waarnemingen van omwonenden, onze medewerkers of andere samenwerkende partijen.

Artikel 9: Hoe u de woning gebruikt

9.1 U richt de woning in

Het inrichten van de woning betekent dat u de woning voorziet van meubels, vloerbedekking en raambekleding (zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen). Dit dient u binnen 8 weken na de ingangsdatum van de huurovereenkomst te doen.

Het aanbrengen van harde vloerbedekking (zoals laminaat, pvc, parket enz.) is niet in elk woningtype toegestaan omdat het geluidsoverlast kan veroorzaken. Daarom moet u hiervoor schriftelijk toestemming vragen. Laat u zich vooraf goed informeren, ook over de wijze waarop de vloerbedekking geplaatst moet worden.

Blijkt uw vloerbedekking met ondervloer niet geluidswerend genoeg, dan bent u verplicht om aanpassingen te doen. Is dit niet mogelijk, dan moet u een nieuwe vloerbedekking aanbrengen die wel voldoet.

Behalve voor de badkamer en het toilet is steenachtige of plavuizen vloerbedekking voor veel woningtypes verboden. Ook hiervoor moet altijd toestemming worden gevraagd. Alleen met deze toestemming mag u de steenachtige vloerbedekking aanbrengen.

9.2 Brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen mogen niet in het gehuurde worden bewaard

Het is niet toegestaan om in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken (tijdelijk) te hebben of te gebruiken. Daarmee bedoelen wij bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, (il)legaal vuurwerk, (lach-)gasflessen, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard.

In het gehuurde en op de balkons is het niet toegestaan om open vuur te maken. Hiermee bedoelen wij bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, vuurkorven en barbecues.

9.3 De tuin heeft een verzorgde aanblik

U bent verantwoordelijk voor de tuin en de ruimte rond de erfafscheidingen, zoals brandgangen en opritten. U onderhoudt de tuin, zorgt voor een verzorgde aanblik en gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. Het planten van nieuwe struiken of bomen is toegestaan, mits deze op de afstand worden geplant die de wet- en regelgeving aangeeft.

U bent zelf verantwoordelijk voor het beheersbaar houden van bomen en struiken. Wij hanteren als regel dat het groen niet hoger mag zijn dan twee keer de hoogte van de erfafscheiding.

Het plaatsen van erfafscheidingen, zoals schuttingen of hagen, doet u altijd in overleg met uw directe buren. Bij controles hanteren wij de wet- en regelgeving van de overheid en de plaatselijke verordening van de gemeente.

U mag maximaal tweederde van de tuin bestraten. Het resterende deel houdt u groen. Zorg voor goede voorzieningen om het regenwater binnen de tuin af te voeren en let bij het bestraten van de tuin ook op hoogteverschillen. Het is vervelend als het regenwater vanuit de tuin overlast veroorzaakt bij omwonenden.

Heeft u een fysieke beperking of een hele kleine tuin, en wilt u om deze redenen meer bestrating dan toegestaan, dan moet u schriftelijk toestemming vragen.

De tuin is geen permanent verblijf voor huisdieren en zeker geen uitlaatplaats. Huisdieren mogen op geen enkele wijze overlast veroorzaken. Denk hierbij aan geluid- en stankoverlast.

9.4 U onderhoudt het balkon

Het balkon is niet bedoeld om spullen op te slaan. In noodsituaties is het balkon vaak ook een vluchtweg. Zorg daarom dat het balkon een vrije doorgang heeft.

Het balkon heeft een verzorgde aanblik. U mag geen spullen over de balkonrailing hangen, zoals bijvoorbeeld wasgoed, spandoeken en vlaggen.

Het balkon is geen permanent verblijf voor huisdieren en zeker geen uitlaatplaats. Huisdieren mogen op geen enkele wijze overlast veroorzaken. Denk hierbij aan geluid- en stankoverlast.

9.5 Gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes

In de gemeenschappelijke ruimtes mogen geen spullen (tijdelijk) gestald worden. Denk hierbij aan fietsen, meubels, speelgoed en afval. Plaats uw fietsen, scootmobielen enz. in de daarvoor bestemde ruimtes. In noodsituaties zijn de gemeenschappelijke ruimtes ook een vluchtweg.

De gemeenschappelijke ruimtes zijn geen permanent verblijf voor huisdieren en zeker geen uitlaatplaats. In de gemeenschappelijke ruimtes moeten huisdieren aangelijnd zijn of vervoerd worden in een afgesloten kooi, mand, tas of bench.

9.6 U gebruikt de woning, tuin, balkon en de gemeenschappelijke ruimtes niet voor een bedrijf

Bedrijfsvoering is niet toegestaan in het gehuurde. Voor bepaalde zaken kunnen wij een uitzondering verlenen. Dit mag alleen als u vooraf toestemming aan ons vraagt en het akkoord schriftelijk van ons bevestigd krijgt. Wij geven nooit toestemming voor toeristische doeleinden, zoals Airbnb, of voor de sekswerkindustrie.

Bedrijfsvoering mag op geen enkele manier storend zijn voor buren en omwonenden. U mag geen reclame in welke vorm dan ook aanbrengen in of aan het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimtes.

9.7 Het dak is geen verblijfplaats

Het (platte) dak en de dakgoten zijn verboden terrein. Alleen ons (ingehuurd) personeel mag inspecties of werkzaamheden uitvoeren.

9.8 Geen (beveiligings)camera's die de openbare weg of ruimtes filmen

(Beveiligings)camera's in de woning zijn toegestaan, evenals een videodeurbel. Deze camera's mogen alleen zicht hebben op de door u gehuurde woning. De camera's mogen geen zicht hebben op iets anders dan op uw eigen voordeur of tuin.

Woont u in een appartementencomplex, dan mag u geen (beveiligings)camera buiten het appartement installeren. Wij zorgen voor (beveiligings)camera's bij de in- en uitgangen van onze complexen.

9.9 Schotelantennes

Voor het plaatsen van een schotelantenne moet altijd vooraf toestemming worden gevraagd. Wij geven alleen toestemming voor schotelantennes die geen omgevingsvergunning nodig hebben.

Bij appartementencomplexen betekent dat dat de schotel met een standaard of stempel alleen geplaatst mag worden in de tuin of op het balkon. De schotel mag niet bevestigd worden aan de vloer, muur of balkonrailing. De schotel mag niet uitsteken over het balkon en

omwonenden niet hinderen in hun uitzicht.
Voor het plaatsen van de schotel bij andere woningen verwijzen wij naar de wet- en regelgeving van de overheid.

9.10 Kleine reparaties verricht u zelf of u heeft een onderhoudsabonnement

Kleine reparaties die voor rekening van de huurder zijn, verricht u zelf of laat u verrichten. Deze reparaties staan vermeld in het Besluit kleine herstellingen van de overheid (zie bijlage 1). Ook bieden wij u een serviceabonnement aan. Informatie hierover ontvangt u bij ondertekening van de huurovereenkomst en vindt u ook op onze website.

Artikel 10: Veranderingen in en aan de woning

10.1 Kleine veranderingen binnen de woning zijn toegestaan

Kleine veranderingen in de woning kunt u zonder toestemming aanbrengen. Dit zijn wijzigingen die vrijwel kosteloos ongedaan gemaakt kunnen worden, zoals het plaatsen van gordijnrails, planken, het tijdelijk verwijderen van tussendeuren of het toevoegen van vensterbanken. Raadpleeg onze brochure 'Klussen in uw woning' voor meer informatie.

10.2 Kleine veranderingen aan de buitenzijde van de woning

Voor kleine veranderingen aan de buitenzijde heeft u toestemming van ons nodig. Vraag schriftelijk toestemming aan ons. Binnen 8 weken sturen wij u een e-mail of brief met onze beslissing en eventuele voorwaarden; zoals het ongedaan maken van de wijziging bij het einde van de huurovereenkomst. Alleen met deze toestemming mag u de verandering uitvoeren.
We spreken af dat de leden 1, 2, 4 en 5 van artikel 7:215 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn op veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde.

10.3 Grote veranderingen vereisen altijd toestemming

U mag alleen met toestemming van ons grote veranderingen aan de woning aanbrengen. Vraag schriftelijk toestemming aan ons. Binnen 8 weken sturen wij u een e-mail of brief met onze beslissing en eventuele voorwaarden, zoals constructie, materialen, verzekeringen en het ongedaan maken van de wijziging bij het einde van de huurovereenkomst. Alleen met deze toestemming mag u de verandering uitvoeren.

10.4 Het schilderen en de kleuren van de binnenmuren

Bij aanvang van de huur worden de binnenmuren wit of in lichte kleuren opgeleverd, tenzij anders overeengekomen met de vorige huurder. Bij het einde van de huur moet u de woning weer in wit of lichte kleuren opleveren, tenzij u met de nieuwe huurder iets anders hebt afgesproken. Plafonds moeten altijd wit worden opgeleverd.

10.5 Zelf onderhoud plegen en aansprakelijkheid

De veranderingen onderhoudt u zelf en u bent aansprakelijk voor alle schade die met de verandering verband houdt. Dit betekent dat u schade of gebreken zelf repareert of laat

repareren. De kosten voor schade door deze veranderingen zijn volledig uw verantwoordelijkheid.

Artikel 11: Overlast kunt u voorkomen

11.1 Zorg ervoor dat omwonenden geen last van u hebben

U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken. Dit betekent in het bijzonder, maar niet uitsluitend, geluidsoverlast, stankoverlast, (agressief) gedrag, luidruchtige of anderszins overlast veroorzakende huisdieren, verloedering en drank- en drugsoverlast.

U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, (logé) huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen of met uw toestemming in en rondom het gehuurde verblijven.

11.2 Houd het gehuurde en de omgeving schoon

U houdt het gehuurde en de omgeving schoon en veilig voor uzelf en anderen. Ook laat u geen afval achter op de galerijen, in portieken of liften. Afval zorgt niet alleen voor stankoverlast, maar trekt ook ongedierte aan.

Het is belangrijk dat wij samen zorgen voor een veilige en schone leefomgeving. Bij vervuiling die u veroorzaakt, brengen wij de schoonmaakkosten en alle andere gemaakte kosten bij u in rekening.

11.3 Kluswerkzaamheden? Overleg dan met uw buren

Bij het uitvoeren van een klus informeert u omwonenden. Zo voorkomt u wederzijdse ergernis. Dit geldt zowel voor de avonduren als overdag. Luidruchtige werkzaamheden zijn vóór 8.00 uur en na 22.00 uur niet toegestaan. In het weekend en op feestdagen zijn luidruchtige werkzaamheden vóór 10.00 uur 's morgens en na 22.00 uur niet toegestaan**.**

11.4 Iets te vieren? Informeer uw buren

Krijgt u bezoek of heeft u iets te vieren, dan informeert u omwonenden. Zo voorkomt u wederzijdse ergernis. Luide gesprekken op het balkon geven ook overlast en stel geluidsapparatuur zo af dat anderen er geen last van hebben. Dit geldt zowel voor de avonduren als overdag.

Luidruchtige bijeenkomsten zijn na 22.00 uur niet toegestaan. Het is hoe dan ook niet de bedoeling dat u dagenlang luidruchtige bijeenkomsten in de woning organiseert.

Artikel 12: Veiligheid en geen criminaliteit en geweld

12.1 Pleeg geen misdrijf of overtreding in de (buurt van de) woning

U bent medeverantwoordelijk voor de veiligheid in de buurt en het complex. Heeft u een (elektronische) sleutel voor toegangsdeuren of andere gemeenschappelijke ruimtes, dan is het niet de bedoeling dat u deze sleutel deelt met anderen of toegang geeft. Hiervan kan misbruik worden gemaakt, zoals het plegen van diefstal of andere criminele activiteiten. U geeft de

overheid dan een reden om met bestuursdwang op te treden omdat u meewerkt aan criminaliteit.

12.2 U mag geen drugs maken, bewaren of verkopen in en rond het gehuurde

In en rond het gehuurde mag u de Opiumwet niet overtreden. Het hebben van of handelen in drugs en het kweken of fabriceren hiervan is niet toegestaan, ook niet in de kelders, balkons of daken. Als u zich hieraan schuldig maakt, beëindigen wij de huurovereenkomst en ontruimen wij de woning. Wij voeren op dit punt een nultolerantiebeleid.

Dit geldt ook indien de drugs door iemand anders in de woning zijn geplaatst of gebruikt. U zorgt er als huurder te allen tijde voor dat zich geen drugs in de woning bevinden, en zo nodig controleert u de woning daarop.

12.3 Wapens in en rond het gehuurde zijn verboden

In en rond het gehuurde mag u de Wet wapens en munitie niet overtreden. Het hebben of gebruiken van wapens of munitie in het gehuurde is niet toegestaan. Bent u in het bezit van een wapenvergunning en heeft u hierdoor toestemming om een wapen te hebben, dan moet u zich houden aan de voorwaarden die in deze vergunning staan. En bent u verplicht dit aan ons te melden.

Heeft u geen vergunning of dit niet aan ons gemeld, dan gaan wij over tot het beëindigen van uw huurovereenkomst en ontruimen wij de woning. Wij voeren op dit punt een nultolerantiebeleid.

Dit geldt ook indien de wapens of munitie door iemand anders in de woning zijn geplaatst. U zorgt er als huurder te allen tijde voor dat zich geen wapens of munitie in de woning bevinden, en zo nodig controleert u de woning daarop.

12.4 Wij accepteren geen ontoelaatbaar gedrag

Wij behandelen u met respect. Dat verwachten wij ook van u. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn, behandelen ons en andere mensen die wij inhuren met respect. Dit betekent dat u, uw medebewoners en gasten:

- Niet schelden of vloeken, niet intimideren en bedreigen.
- Geen geweld gebruiken, geen discriminerende of beledigende opmerkingen maken.
- Niemand filmen of fotograferen zonder toestemming en geen foto- of filmmateriaal verspreiden.

Houdt u zich niet aan deze regels, dan bereikt u niet uw doel en helpen wij u niet verder. Uw ontoelaatbare gedrag kan een reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen.

12.5 Houdt u zich niet aan uw verplichtingen, dan heeft dat ernstige gevolgen

Veiligheid heeft voor ons een grote prioriteit. We controleren daarom regelmatig of de verplichtingen aan de eerste drie leden worden nagekomen. Is dat niet het geval, dan:

- U betaalt één keer een boete van € 7.500,-.

- U betaalt daarnaast € 250,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel, met een maximum van € 25.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.

Bovendien gaan wij altijd over tot beëindiging van uw huurovereenkomst en ontruimen wij de woning. Wij voeren op dit punt een nultolerantiebeleid.

Artikel 13: Het melden en herstellen van gebreken

13.1 Wij zorgen ervoor dat u prettig in de woning kunt wonen

Als er iets mis is in de woning, is het belangrijk dat u dat aan ons meldt. Wij helpen u graag, maar we kunnen dit alleen doen als we van de gebreken op de hoogte zijn. Schade door bijvoorbeeld brand, storm, water, vorst, gebrek of vernieling meldt u zo snel mogelijk aan ons.

Hoe sneller u het gebrek meldt, hoe sneller wij ons best kunnen doen om het op te lossen. Zo voorkomen we samen dat de schade erger wordt. We zijn echter niet altijd verplicht om alle gebreken te verhelpen. In de volgende situaties hoeven wij het probleem niet op te lossen:

- U bent volgens de wet, de huurovereenkomst of deze algemene voorwaarden verplicht om de reparatie zelf uit te voeren (zie artikel 9.10).
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De kosten voor de reparatie zijn zo hoog dat het onredelijk is om herstel te verwachten.

13.2 Wat te doen bij problemen in de woning?

Als er een gebrek is, kunt u dit schriftelijk of telefonisch bij ons melden. Ontvangt u geen bevestiging op uw telefonische melding, dan dient u altijd ook een schriftelijke melding in. Als de reparatie niet binnen een redelijke tijd wordt uitgevoerd, mag u zelf een vakman inschakelen.

Nadat u ons hiervan op de hoogte heeft gesteld, kunt u de kosten van de vakman van de huur aftrekken. Zorg ervoor dat u de factuur en een betalingsbewijs meestuurt. De kosten moeten redelijk zijn. Als de kosten te hoog zijn, mag u ze niet van de huur aftrekken.

Artikel 14: Dringende werkzaamheden uitvoeren

14.1 We rekenen op uw volledige medewerking als wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren aan uw woning

Met werkzaamheden bedoelen we onderhoud of reparaties die nodig zijn. Dit kan alleen met uw medewerking. We spreken daarom af dat u ons toegang verleent tot de gehuurde woning voor deze werkzaamheden. De ruimtes waar de werkzaamheden plaatsvinden, moeten goed toegankelijk, schoon en veilig zijn. Dit geldt ook voor werkzaamheden aan het gebouw of de gemeenschappelijke voorzieningen.

14.2 Onder (dringende) werkzaamheden vallen ook werkzaamheden die bijdragen aan de

veiligheid en verduurzaming van de woning of het complex

Dit kan bijvoorbeeld gaan om het aansluiten van de woning op een warmtenet of een duurzame warmtebron, en eventuele voorbereidingen om de woning aardgasvrij te maken. Als de werkzaamheden voor verduurzaming ook het woongenot verbeteren, kunnen wij de aangebrachte voorzieningen als renovatie aanmerken.

14.3 U heeft geen recht op huurverlaging of schadevergoeding als gevolg van (dringende) werkzaamheden of renovatie

U krijgt alleen compensatie als wij zeer onzorgvuldig te werk zijn gegaan of als de werkzaamheden veel langer duren dan normaal is voor dergelijke werkzaamheden.

Artikel 15: Controle van de woning

15.1 Wij rekenen op uw volledige medewerking bij controle van de woning

U geeft ons, of een door ons ingehuurd bedrijf, toegang tot de woning om deze te controleren op technische of andere gebreken. U kunt altijd vragen om een legitimatiebewijs van de medewerkers. Wij voeren controles uit op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en laten u dit altijd van tevoren weten.

In noodgevallen mogen wij de woning betreden als er ernstige schade dreigt, ook als u niet aanwezig bent. Dit geldt bijvoorbeeld bij lekkages bij u of uw buren, of andere dringende werkzaamheden.

15.2 Wij controleren de woning bij een redelijk vermoeden van woonfraude of onrechtmatig gebruik

U geeft ons, of een ingehuurd bedrijf, toegang tot de woning om te controleren op woonfraude. Deze controles worden niet van tevoren aangekondigd en kunnen ook buiten kantooruren plaatsvinden. Woonfraude omvat zaken zoals overbewoning, gebruik of onderverhuur van de woning zonder onze toestemming, of het niet zelf in de woning wonen. Ook controleren we of de woning op de juiste manier is toegewezen.

Wij doen dit alleen als we ons vermoeden kunnen onderbouwen met bijvoorbeeld klachten, verklaringen of waarnemingen van omwonenden, onze medewerkers, of andere samenwerkende partijen, zoals de gemeente of politie.

Artikel 16: Waarvoor u aansprakelijk bent

16.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

U bent verantwoordelijk voor schade die door uw toedoen ontstaat of als u uw verplichtingen niet nakomt. Dit geldt ook voor schade aan de buitenmuren van de woning, de tuin, en voor leidingen, kabels en buizen die in de grond bij uw woning liggen.

Daarnaast vrijwaart u ons voor eventuele aanspraken van derden als gevolg van door u

aangebrachte veranderingen aan de woning.

16.2 U bent ook aansprakelijk voor mensen die voor u in of bij de woning zijn

U bent verantwoordelijk voor het gedrag van uw bezoek, medebewoners, inwoners en huisdieren. Veroorzaken zij schade, geluidsoverlast of doen zij iets wat verboden is, dan bent u hiervoor aansprakelijk.

Artikel 17: Hoe de huurovereenkomst eindigt

17.1 U heeft andere woonruimte gevonden

U stuurt ons een brief of e-mail met uw huuropzegging, of u zegt de huur op via ons klantportaal. **U heeft een opzegtermijn van 1 maand.** U kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zegt u de huur op in het weekend of op een feestdag? Dan gaat de opzegtermijn in op de eerste werkdag daarna.

Wij kunnen de huurovereenkomst ook opzeggen. Dit doen wij altijd schriftelijk. De wet schrijft voor ons een langere opzegtermijn voor van minimaal drie tot maximaal zes maanden, afhankelijk van de looptijd van de huurovereenkomst.

17.2 De huur kan in samenspraak op ieder moment worden opgezegd

Wij kunnen de huurovereenkomst beëindigen op een datum die wij samen afspreken. Dit doen wij altijd schriftelijk.

17.3 Huurt u de woning niet alleen?

Dan kan de huurovereenkomst alleen door alle huurders tezamen worden opgezegd, tenzij wij uitdrukkelijk instemmen met beëindiging door één van de huurders.

17.4 U laat anderen binnen om de woning te bezichtigen

Vanaf de opzegging geeft u toegang tot de woning om nieuwe kandidaat-huurders de woning te laten bezichtigen. U kunt deze personen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

Artikel 18: Hoe u de woning achterlaat

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

Heeft u een huuropzegging aan ons gestuurd? Dan maken wij een afspraak met u voor een voorcontrole. Tijdens deze afspraak controleren wij de woning en geven wij aan hoe u de woning moet achterlaten en welke reparaties u nog moet uitvoeren. Ook schatten wij de kosten voor deze reparaties en de eindschoonmaak van de woning. Wij schrijven onze afspraken op en geven deze aan u.

18.2 Verwijderen of herstellen van veranderingen

Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg. Dit melden wij tijdens de voorcontrole. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan artikel 10.

Ondanks toestemming om de verandering te laten staan, mag u er altijd voor kiezen om

deze weg te halen. Eventuele schade moet u dan wel herstellen.

18.3 U laat de woning niet goed achter. Dan voeren wij op uw kosten werkzaamheden uit

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden zoals genoemd in artikel 18.1. Ook moet u de woning schoon en leeg opleveren en eventuele schades moet u herstellen. Als dat niet het geval is, brengen wij ook deze kosten bij u in rekening.

18.4 Er staan nog spullen in de woning

Na het einde van uw huurovereenkomst mag u geen spullen meer bewaren in de woning. Staan er nog spullen in de woning, dan doet u afstand van deze spullen. Deze spullen zijn dan niet meer van u. Wij mogen de woning betreden en uw spullen verwijderen. U betaalt alle kosten hiervan.

Als de nieuwe huurder uw spullen overneemt, moet er een overnameverklaring zijn, ondertekend door zowel de vertrekkende als de nieuwe huurder.

18.5 Iemand anders blijft in de woning achter nadat uw huurovereenkomst is beëindigd. U betaalt dan een boete

Deze boete is gelijk aan de geldende huurprijs. Daarnaast betaalt u eventueel nog een aanvullende schadevergoeding.

Artikel 19: Belastingen en andere heffingen

Onderstaande belastingen en andere heffingen zijn voor uw rekening, tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan.

- Afvalstoffenheffing en waterschapslasten: Voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten.
- Overige belastingen en heffingen: Bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van de huurder.
- Milieuheffingen: Onder andere de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage voor zuiveringskosten afvalwater, aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Dit geldt ook als wij daarvoor worden aangeslagen. Indien de voor uw rekening komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij ons worden geïnd, moeten deze door u op eerste verzoek aan ons worden voldaan.

Artikel 20: Boetes bij het niet naleven van uw verplichtingen

Als u een verplichting niet nakomt, betaalt u een boete van €10,- per dag. Bij meerdere overtredingen tegelijk betaalt u €10,- per dag per overtreding. De maximale boete per

overtreding is €2.500,-. Zelfs als u een boete betaalt, blijft u verplicht om uw verplichtingen na te komen.

Naast de boete kunt u ook worden aangesproken voor een eventuele aanvullende schadevergoeding. Daarnaast is artikel 6:96 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing als u of wij ons niet aan de wet of deze overeenkomst houden.

De boete in dit lid is niet van toepassing op de artikelen 2, 7, 8, 12 (met uitzondering van lid 4) en 18. Deze artikelen bevatten eigen en afwijkende boetebepalingen. De boete geldt ook niet voor verplichtingen die strekken tot betaling van een geldsom. In dat geval bent u de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 21: Wat verder nog belangrijk is

21.1 Het afsluiten en in stand houden van een WA- en inboedelverzekering

Wij hebben een opstalverzekering voor de woning. U bent verplicht een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering (WA-verzekering) en een inboedelverzekering af te sluiten onder gebruikelijke voorwaarden. Als u schade heeft spreekt u eerst uw verzekering aan.

21.2 Het gebouw van de woning bestaat uit verschillende appartementen

U moet zich houden aan alle afspraken die gelden voor alle bewoners van het gebouw. Deze afspraken staan beschreven in de volgende documenten:

- Splitsingsakte: Het document waarin staat dat het gebouw en de grond zijn opgesplitst in verschillende appartementen.
- Splitsingsreglement: Het document met de afspraken en regels van uw Vereniging van Eigenaars.
- Andere reglementen en voorschriften: Besluiten van de Vereniging van Eigenaars, zoals het huishoudelijk reglement.

21.3 Wij gaan zorgvuldig om met uw gegevens

Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen wanneer dit nodig is om de huurovereenkomst uit te voeren. We houden ons aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), met uitzondering van andere convenanten.

21.4 U kiest domicilie op het adres van het gehuurde

Dit betekent dat wij schriftelijke mededelingen naar het adres van het gehuurde kunnen sturen. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst geeft u uw nieuwe adres aan ons door, zodat wij hier rekening mee kunnen houden.

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

Daarnaast geeft u uw e-mailadres en telefoonnummer aan ons door. U stemt ermee in

dat wij correspondentie naar dit e-mailadres of telefoonnummer mogen sturen. Wij gaan ervan uit dat u op dit e-mailadres en telefoonnummer bereikbaar bent, zolang u geen andere gegevens aan ons doorgeeft.

21.5 Een interne klachtenprocedure

Als u en wij het niet eens zijn, proberen we eerst samen een oplossing te vinden. Voor klachten geldt een interne klachtenprocedure. Op uw verzoek sturen wij u hierover informatie. Deze informatie is ook te vinden op onze website.

Komen wij er samen niet uit, dan kunt u een klacht indienen bij de onafhankelijke klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht. Ook hiervoor sturen wij u op verzoek informatie toe. U kunt deze informatie ook vinden op de website www.kwru.nl.

Versie januari 2025: Deze versie hebben we vastgesteld met instemming van ons huurdersplatform.