

Adres Nijverheidsstraat 8 – 7213 DB Gorsel
Telefoon (0575) 49 27 73 – Fax (0575) 49 11 20

DeGroeneWaarden

Woningstichting

Algemene Huurvoorwaarden

voor zelfstandige woonruimte

Inhoudsopgave

Artikel 1	
Wat bedoelen we met bepaalde begrippen in deze Algemene Huurvoorwaarden?	4
Artikel 2	
Wanneer gelden deze Algemene Huurvoorwaarden?	4
Artikel 3	
Huurt u de woning met meer personen?	4
Artikel 4	
Hoe is de staat van uw woning bij het begin van de huurovereenkomst?	4
Artikel 5	
Welke zaken en diensten leveren wij?	5
Artikel 6	
Wat geldt voor de waarborgsom?	6
Artikel 7	
Wat zijn onze verplichtingen?	6
Artikel 8	
Wat zijn uw verplichtingen?	6
Artikel 9	
Welke onderhoudswerkzaamheden en reparaties voert u uit?	7
Artikel 10	
Wat geldt als wij dringende werkzaamheden uitvoeren?	8
Artikel 11	
Wat geldt als u veranderingen wilt aanbrengen?	8
Artikel 12	
Wat geldt voor opzegging van de huur?	8
Artikel 13	
Wat geldt voor de oplevering van uw woning?	9
Artikel 14	
Wat geldt voor uw en onze aansprakelijkheid?	9
Artikel 15	
Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?	10
Artikel 16	
Overige bepalingen	10

Artikel 1

Wat bedoelen we met bepaalde begrippen in deze Algemene Huurvoorwaarden?

In deze Algemene Huurvoorwaarden verstaan we onder:

u:

de huurder(s) en eventuele mede-huurder(s) van de gehuurde woning

wij:

Woningstichting De Groene Waarden, Nijverheidsstraat 8, 7213 DB Gorssel

uw woning:

uw woning met alle zaken die daarbij horen zoals erf, tuin, balkon, berging, garage, carport, erfafscheiding, brandgang en leidingen, kabels en buizen in de grond, die bij de woning horen

zelfstandige woonruimte:

een gebouwde onroerende zaak volgens artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Wanneer gelden deze Algemene Huurvoorwaarden?

- 2.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken onderdeel uit van uw huurovereenkomst.
- 2.2 We kunnen de huurovereenkomst of Algemene Huurvoorwaarden wijzigen. Wijzigingen in de huurovereenkomst of in de Algemene Huurvoorwaarden kunnen we alleen schriftelijk met elkaar overeenkomen.

Artikel 3

Huurt u de woning met meer personen?

- 3.1 Als u met meer personen uw woning huurt, heeft u allemaal dezelfde rechten. U eerbiedigt de rechten van de andere huurders.
- 3.2 De huurprijs, de bijkomende kosten en de waarborgsom zijn gekoppeld aan de woning die u huurt. U bent de huurprijs en de servicekosten elke maand slechts één keer verschuldigd, ongeacht het aantal huurders.
- 3.3 Eindigt de huurovereenkomst van één of meerdere huurders? Dan blijft/blijven de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd.
- 3.4 Iedere huurder is afzonderlijk aansprakelijk voor het hele bedrag van de huurprijs. Iedere huurder is ook afzonderlijk aansprakelijk voor alle andere verplichtingen, die uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
- 3.5 Om de huurovereenkomst van alle huurders te beëindigen, moet de huuropzegging door alle huurders gezamenlijk plaatsvinden. Als slechts een deel van de huurders de overeenkomst beëindigt, dan loopt de overeenkomst voor de overige huurders ongewijzigd door.

Artikel 4

Hoe is de staat van uw woning bij het begin van de huurovereenkomst?

- 4.1 Wij stellen u uw woning ter beschikking op de datum waarop uw huur ingaat. Als dat geen werkdag is, doen wij dat op de eerste werkdag daarna. Wij stellen u de woning alleen ter beschikking als de waarborgsom en de eerste huurtermijn zijn betaald.
- 4.2 Bij het begin van de huurovereenkomst inspecteren u en wij samen uw woning. We maken op basis hiervan een beschrij-

ving van uw woning. U en wij zetten onze handtekening op deze beschrijving. Daarna krijgt u een exemplaar, het andere is voor onze administratie.

- 4.3 Als die beschrijving niet anders aangeeft, geldt dat uw woning in goede staat van onderhoud verkeert. Er zijn geen zichtbare gebreken en de voorzieningen functioneren goed.
- 4.4 We heffen alle gebreken op die u of wij tijdens het opmaken van de beschrijving hebben geconstateerd. We heffen de gebreken op binnen de termijn die wij aangeven in de beschrijving.

Artikel 5

Welke zaken en diensten leveren wij?

- 5.1 Wij kunnen aanvullende diensten en service leveren. Wij maken onderscheid tussen:
- woning- of complexgebonden diensten;
 - overige diensten.

Woning- of complexgebonden diensten

- 5.2 De woning- of complexgebonden diensten zijn diensten die onlosmakelijk verbonden zijn met uw woning of het complex waarvan uw woning deel uitmaakt. Bijvoorbeeld:
- tuinonderhoud gezamenlijke tuin;
 - zonwering;
 - elektra gezamenlijke voorzieningen.

De kosten hiervan brengen wij bij u in rekening. Deze kosten noemen we servicekosten.

- 5.3 U betaalt elke maand een voorschotbedrag voor servicekosten. U ontvangt elk jaar van ons een overzicht van de servicekosten van het afgelopen kalenderjaar. Wij rekenen één keer per jaar de werkelijk kosten met u af. Natuurlijk trekken wij uw voorschotbetalingen eerst af van de werkelijke kosten.
- 5.4 Wij kunnen één keer per jaar de voorschotbedragen voor leveringen en diensten verhogen. We doen dat met ingang

van de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin u het overzicht van de servicekosten van ons heeft ontvangen.

- 5.5 Wij kunnen één of meer diensten wijzigen. Dit heeft ook gevolgen voor de kosten. Wanneer we diensten willen wijzigen, zullen we dit schriftelijk aan u voorstellen. Wanneer ten minste zeventig procent van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex akkoord is met de wijziging, bent u verplicht de gewijzigde diensten en de bijbehorende kosten te accepteren.
- 5.6 Als u er niet mee akkoord gaat als wij één of meer diensten en de bijbehorende kosten willen wijzigen, dan kunt u binnen acht weken een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van de wijziging. Deze termijn gaat in nadat wij schriftelijke toestemming van ten minste zeventig procent van de huurders binnen het complex hebben ontvangen.
- 5.7 De wijzigingen volgens artikel 5.5 kunnen leiden tot hogere kosten. U gaat daarmee akkoord. U gaat er ook mee akkoord dat daardoor uw maandelijkse voorschotbedrag omhoog gaat. De verhoging gaat in op de eerste dag van de maand, die volgt op de maand waarin de wijziging is ingegaan.

Overige diensten

- 5.8 De overige diensten zijn diensten die wij aanbieden en waarbij u vrij bent om te kiezen of u hier al dan niet gebruik van maakt. Deze diensten bieden wij aan tegen een vooraf vaststaand tarief. Het maakt niet uit in welke mate u van deze diensten gebruik maakt. Voorbeelden zijn:
- de reparatieregeling;
 - het glasfonds.
- 5.9 U betaalt elke maand een bedrag voor de overige diensten. U betaalt alleen voor de overige diensten waarvoor u vooraf schriftelijk heeft gekozen. Voor elke dienst bestaat een regeling waarin u de rechten en plichten leest die bij deze dienst horen. Deze regeling(en) heeft u ontvangen.

Artikel 6

Wat geldt voor de waarborgsom?

- 6.1 Bij het begin van de huurovereenkomst betaalt u een waarborgsom. Deze waarborgsom biedt ons zekerheid dat u uw verplichtingen uit deze overeenkomst nakomt.
- 6.2 Wij vergoeden over de waarborgsom een jaarlijks samengestelde rente. Het jaarlijkse rentepercentage komt overeen met de rente die de Rabobank per 1 januari vergoedt over een gewone spaarrekening.
- 6.3 Wij betalen u de waarborgsom terug binnen twee maanden na het einde van de huurovereenkomst. We vermeerderen de waarborgsom met de rente daarover, maar trekken er de bedragen af die u ons nog moet betalen. Bent u ons meer geld verschuldigd dan de hoogte van de waarborgsom, dan sturen wij u een rekening. Deze rekening betaalt u binnen een maand na de factuurdatum.
- 6.4 Zijn er meerdere huurders? Dan keren wij de waarborgsom, vermeerderd met de rente daarover, pas uit als alle huurders de woning hebben verlaten en de woning aan ons is opgeleverd.

Artikel 7

Wat zijn onze verplichtingen?

- 7.1 Wij verhelpen op uw verzoek eventuele gebreken aan uw woning. Behalve als:
- het onmogelijk is het gebrek te verhelpen;
 - de kosten zo hoog zijn dat ze niet in verhouding staan tot het verhelpen van het gebrek en daardoor niet van ons verlangd kunnen worden;
 - de werkzaamheden volgens de wet voor uw rekening komen.
- 7.2 Als een gebrek niet wordt verholpen, kan er schade ontstaan aan uw woning. Komt dit door onze nalatigheid, dan vergoeden wij de kosten van deze schade. Dit doen wij in de volgende gevallen:

- het gebrek is ontstaan nadat we de overeenkomst zijn aangegaan en het gebrek is voor onze rekening. Denk aan daklekkage door onvoldoende onderhoud.
- het gebrek was al aanwezig bij het aangaan van de huurovereenkomst en wij waren hiervan op de hoogte of zouden dat moeten zijn.

Is de schade niet het gevolg van onze nalatigheid, dan zijn wij niet verantwoordelijk voor de kosten van deze schade.

Artikel 8

Wat zijn uw verplichtingen?

- 8.1 U betaalt ons de huur en bijkomende kosten voor de vijfde van iedere maand. U maakt het totale verschuldigde bedrag over naar:
- bankrekeningnummer 3223.00.223, of
 - postbankrekeningnummer 31.63.754, op naam van Woningstichting De Groene Waarden.
- U betaalt bij voorkeur via een automatische incasso.
- 8.2 U verrekent uw betalingen niet met bedragen die u eventueel van ons te goed heeft. U mag dat wel doen als artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geldt. Hierin staat: "Is de verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim, dan kan de huurder het gebrek zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering op de huurprijs te brengen.
- 8.3 U gebruikt en onderhoudt uw woning als een goede huurder.
- 8.4 Zolang de huurovereenkomst duurt, woont u met de leden van uw huishouding in uw woning. Uw woning is uw hoofverblijf. Uw woning is bestemd als woonruimte. U gebruikt uw woning volgens die bestemming. U wijzigt niets aan deze bestemming. Dit geldt ook voor eventuele gemeenschappelijke ruimten die u deelt met andere huurders of gebruikers. Zoals achterpaden, trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en dergelijke.

- 8.5 U vraagt onze toestemming als u uw woning gedeeltelijk wilt onderverhuren of aan anderen in gebruik wilt geven. U vraagt de toestemming met een brief. U vermeldt in deze brief:
- de naam van de onderhuurder;
 - het aantal bewoners;
 - de onderhuurprijs;
 - de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.
- 8.6 Wij kunnen u al dan niet toestemming geven om een deel van uw woning onder te verhuren of een deel van de woning te laten gebruiken door anderen. Hieraan kunnen wij voorwaarden verbinden.
- 8.7 Als u zonder onze toestemming uw woning geheel of gedeeltelijk onderverhuurt, de huur overdraagt of uw woning aan anderen in gebruik geeft, dan levert u juridisch gezien een wanprestatie. Wij hebben hierbij het recht om aanspraak te maken op de contractuele boete die wij bedoelen in artikel 15.3 en op ontbinding van de huurovereenkomst op grond van wanprestatie. U blijft verantwoordelijk voor de huur. Verhuurt u de woning onder zonder onze toestemming, dan draagt u alle inkomsten die u hiermee heeft ontvangen aan ons over.
- 8.8 U voorkomt overlast of hinder voor omwonenden. U voorkomt ook overlast of hinder door uw huisgenoten en huisdieren en door anderen, die met uw toestemming in uw woning of de gemeenschappelijke ruimten zijn.
- 8.9 U voorziet de woning van behoorlijk meubilair en stoffering. In een appartement of flat legt u vloerbedekking die voldoende geluiddempend is.
- 8.10 U belemmert niet de doorgang over gemeenschappelijke paden, galerijen of andere ruimten door het plaatsen van fietsen, huisafval, obstakels en dergelijke.
- 8.11 U kweekt in uw woning geen hennep. Ook verricht u geen andere activiteiten die (volgens de Opiumwet) strafbaar zijn.
- 8.12 U neemt maatregelen om schade aan uw woning te voorkomen. Dat geldt vooral bij brand, storm, wateroverlast en vorst. U meldt ons direct als er schade is ontstaan of dreigt te ontstaan. Als u geen maatregelen neemt of de schade of dreigende schade niet direct meldt, betaalt u de schade aan uw woning. U betaalt dan ook de schade aan eigendommen van anderen.
- 8.13 U maakt het ons mogelijk om:
- te controleren of u uw verplichtingen volgens deze Algemene Huurvoorwaarden naleeft;
 - werkzaamheden uit te voeren;
 - de meterstanden en dergelijke te controleren.
- Dat geldt ook voor personen die wij hebben aangewezen om de controle uit te voeren. Diegene die u in uw woning toelaat, moet zich op uw verzoek kunnen legitimeren.
- 8.14 Als u niet langer verplicht bent de woning te huren door een (echt)scheiding, dan laat u ons dit weten met een brief. Dit doet u direct na de uitspraak van de rechter. Tot die tijd blijft u aansprakelijk voor al uw verplichtingen volgens deze overeenkomst. Dit geldt ook bij de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet, dan is hij of zij verplicht ons dit te laten weten met een brief.

Artikel 9

Welke onderhoudswerkzaamheden en reparaties voert u uit?

- 9.1 Als huurder voert u zelf kleine, eenvoudige reparaties uit. De kosten daarvan zijn voor u. Welke herstellingen voor uw eigen rekening komen, is wettelijk vastgelegd in het Besluit Kleine Herstellingen. Het gaat in het algemeen om technisch eenvoudige onderhoudswerkzaamheden die geen specialistische kennis vereisen. Hieronder valt ook binnenschilderwerk en tuinonderhoud.
- 9.2 U voert alle werkzaamheden vakkundig uit. U volgt daarbij de voorschriften van de overheid of van ons.

Artikel 10

Wat geldt als wij dringende werkzaamheden uitvoeren?

- 10.1 U staat de uitvoering toe van dringende werkzaamheden aan uw woning, de centrale voorzieningen voor uw woning en de woningen direct naast u.
- 10.2 U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of een schadevergoeding vanwege het uitvoeren van dringende werkzaamheden of reparaties. Behalve als de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.
- 10.3 Willen wij uw woning of het complex waarvan uw woning deel uitmaakt renoveren, dan doen wij u per brief een voorstel. Wij bereiken overeenstemming over dit voorstel als ten minste zeventig procent van de huurders van het complex akkoord is met ons voorstel. U ontvangt vervolgens een brief met het besluit. Bent u het hiermee niet eens, dan kunt u binnen acht weken een beslissing van de rechter vorderen. Doet u dit niet, dan bent u verplicht uw medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 10.4 Voor de onderhoudswerkzaamheden maken we zoveel mogelijk eerst een afspraak met u. Normaal gesproken voeren we de werkzaamheden uit op werkdagen tussen 7.30 en 18.00 uur. Dat geldt niet voor noodreparaties.

Artikel 11

Wat geldt als u veranderingen wilt aanbrengen?

- 11.1 U vraagt ons met een brief toestemming als u veranderingen binnen in uw woning wilt aanbrengen. U heeft geen toestemming nodig voor veranderingen:
- die u met weinig kosten weer ongedaan kunt maken en;
 - die geen gevaar, overlast of hinder voor ons of anderen opleveren.
- Als wij u toestemming geven, kunnen we daaraan voorwaarden verbinden. Die gaan over:

- de aard en kwaliteit van de materialen die u gebruikt;
- de constructies en werkwijzen die u wilt toepassen;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor anderen te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Wij geven ook direct aan of u de verandering aan het einde van de huur weer ongedaan moet maken.

- 11.3 Zodra wij daarom vragen, maakt u alle veranderingen ongedaan die u in strijd met onze voorschriften heeft aangebracht.
- 11.4 U onderhoudt de veranderingen die u heeft aangebracht. U verhelpt ook gebreken en voert herstellingen uit. Wij zijn niet aansprakelijk voor de veranderingen en nemen geen onderhoudsverplichting op ons.
- 11.5 U bent aansprakelijk voor de schade door een verandering die u heeft aangebracht. U vrijwaart ons voor aanspraken van anderen voor schade door veranderingen die u heeft aangebracht.

Artikel 12

Wat geldt voor opzegging van de huur?

- 12.1 U zegt de huurovereenkomst schriftelijk op.
- 12.2 U kunt de huurovereenkomst op elke dag van de kalendermaand opzeggen. Als opzegdatum geldt de datum waarop uw brief bij ons binnenkomt. U heeft een opzeggingstermijn van één maand. Dat betekent dat de huurovereenkomst een maand na uw opzegging eindigt. Als die dag op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag valt, eindigt uw huurovereenkomst op de eerstvolgende werkdag daarna.
- 12.3 Wij kunnen de huurovereenkomst ook opzeggen. Voor de opzegging sturen we u een aangetekende brief. Wij hebben een

opzeggingstermijn van ten minste drie maanden. We verlengen deze termijn met een maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd. Onze opzeggingstermijn is maximaal zes maanden. Wij kunnen de huurovereenkomst alleen maar opzeggen als zich daarvoor een of meerdere van de redenen voordoen die in het Burgerlijk Wetboek staan.

- 12.4 Als u en wij hierover overeenstemming bereiken, kunnen we de huurovereenkomst beëindigen op een datum die u en wij samen bepalen.
- 12.5 Na het einde van uw huurovereenkomst kunnen wij de woning opnieuw verhuren. In dat geval bent u verplicht om mee te werken aan een bezichtiging door kandidaat-huurders.

Artikel 13

Wat geldt voor de oplevering van uw woning?

- 13.1 Bij het einde van de huurovereenkomst levert u uw woning helemaal leeg en schoon op in de staat waarin u de woning volgens de beschrijving heeft gekregen. Normale slijtage aan uw woning komt voor onze rekening. Heeft u veranderingen in de woning aangebracht, dan gelden de regels in artikel 13.4. U geeft alle sleutels van uw woning aan ons.
- 13.2 Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren u en wij samen twee keer de woning. De eerste inspectie voeren wij uit binnen vijf werkdagen nadat we de huur-opzegging hebben ontvangen. Tijdens deze inspectie stellen wij een verhuisadvies op. Daarin geven we aan welke werkzaamheden u moet uitvoeren. We maken twee exemplaren van het verhuisadvies. Een is voor u, de ander is voor ons. U heeft minimaal twee weken de tijd om de werkzaamheden uit te voeren. U kunt de werkzaamheden zelf uitvoeren, maar u kunt ze ook door ons laten uitvoeren. Naast het verhuisadvies ontvangt u daarom een brochure met de tarieven wanneer wij bepaalde werkzaamheden laten uitvoeren.
- 13.3 De tweede inspectie is de eindinspectie. Tijdens de eindinspectie controleren wij of u de werkzaamheden volgens het verhuisadvies heeft uitgevoerd. Werkzaamheden die u niet heeft uitgevoerd, voeren wij uit. U betaalt ons de kosten daarvan. Deze kosten vermelden we op het eindinspectieformulier. We ondertekenen beiden dit formulier. We krijgen hiervan ook allebei een exemplaar.
- 13.4 U maakt de veranderingen die u tijdens de huurtijd zonder toestemming heeft aangebracht, ongedaan. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan artikel 9.2. U brengt de woning terug in de staat waarin deze zich bevond bij aanvang van de huur volgens artikel 4.
- 13.5 Als u bij het einde van de huurovereenkomst de reparatiewerkzaamheden niet heeft uitgevoerd, de woning niet volledig heeft ontruimd of de veranderingen die u heeft aangebracht niet ongedaan heeft gemaakt, dan voeren wij de noodzakelijke werkzaamheden zelf uit. U betaalt ons de kosten daarvan. Als er door uw nalatigheid schade is ontstaan, betaalt u die schade.
- 13.6 Als er na beëindiging van de huurovereenkomst nog spullen van u in de woning zijn, zijn die van ons. Als het nodig is, verwijderen we die spullen uit de woning. De kosten daarvan zijn voor u. We bewaren de spullen niet voor u. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op inventaris die u aan de nieuwe huurder overdraagt, mits deze overname schriftelijk aan ons gemeld is.

Artikel 14

Wat geldt voor uw en onze aansprakelijkheid?

- 14.1 U bent aansprakelijk voor schade aan uw woning tijdens de huurtijd. Het gaat om schade die is ontstaan omdat u een verplichting uit uw huurovereenkomst niet bent nagekomen. Dat geldt niet voor brandschade.

- 14.2 U bent aansprakelijk voor schade aan uw woning die is ontstaan door anderen die uw woning gebruiken of in uw woning aanwezig zijn.
- 16.3 Het bestuur van Woningstichting De Groene Waarden heeft deze Algemene Huurvoorwaarden vastgesteld op 31 maart 2005.

Artikel 15

Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?

- 15.1 Als u of wij de huurovereenkomst niet goed naleven, neemt u of nemen wij maatregelen. Dat kunnen administratieve handelingen zijn die u of wij zelf uitvoeren. Het kan ook gaan om een rechtszaak. Alle kosten van deze maatregelen die de ene partij moet uitvoeren, zijn voor rekening van de andere partij.
- 15.2 De buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd vanaf de dag dat de ene partij zijn vordering op de andere partij uit handen geeft.
- 15.3 Als u uw verplichtingen volgens deze huurovereenkomst niet nakomt, dan betaalt u ons een boete van € 25,00 per dag. Dit bedrag betaalt u zonder rechterlijke tussenkomst zolang de overtreding duurt. Dit bedrag is gebaseerd op prijsniveau 2005 en wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex voor Alle Huishoudens.

Artikel 16

Overige bepalingen

- 16.1 Als een deel van deze huurovereenkomst vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen gewoon geldig. Voor het deel dat vernietigd of nietig is, geldt dan datgene wat wettelijk het dichtst komt bij datgene wat u en wij samen overeengekomen zouden zijn als dit deel niet vernietigbaar zou zijn.
- 16.2 Als het gebouw of het complex waarvan uw woning deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, dan gelden de voorschriften volgens de splitsingsakte, statuten en het reglement.

