

Zelfstandige woonruimte

# Algemene huurvoorwaarden



Alles wat u moet weten als huurder van een zelfstandige woonruimte  
van Woonstichting JOOST

**JOOST.**  
thuis in  
de meierij

## Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte

1. De algemene huurvoorwaarden en uw huurovereenkomst	3
2. Bij meer dan één huurder	3
3. Oplevering van uw woning bij aanvang huurovereenkomst	3
4. Servicekosten	4
5. Huurbetaling	4
6. Belastingen en heffingen	5
7. Uw plichten	5
8. Gebreken en werkzaamheden aan uw woning of het gebouw	6
9. Renovatie	6
10. Schade	7
11. Onderverhuur van uw woning	7
12. Uw woning, tuin en gemeenschappelijke ruimten	7
13. Aanpassingen aan uw woning	8
14. Uw huur opzeggen	9
15. Uw woning achterlaten bij einde huur	9
16. Aansprakelijkheid	10
17. Voorschriften en beleid	11
18. Klachten	11
19. Persoonsgegevens	11

## 1. De algemene huurvoorwaarden en uw huurovereenkomst

### Hoe verhouden de algemene huurvoorwaarden en uw huurovereenkomst zich tot elkaar?

Deze algemene huurvoorwaarden horen bij uw huurovereenkomst. Staat er iets anders in deze algemene huurvoorwaarden dan in uw huurovereenkomst? Dan gelden de afspraken uit de huurovereenkomst.

### Wat als een deel van deze voorwaarden niet meer geldig is?

Wij maken dan nieuwe afspraken voor het deel dat niet meer geldig is. Een deel is bijvoorbeeld niet meer geldig als dit tegen de wet ingaat. De rest van deze voorwaarden blijft wel geldig. Bovendien blijft de wet altijd gelden boven de afspraken in de algemene huurvoorwaarden en de huurovereenkomst. In geval van strijdige bepalingen gaat de wet voor.

### Welk recht is op de huurovereenkomst en de huurvoorwaarden van toepassing?

Op de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden is het Nederlands recht van toepassing. Is er een verschil van mening tussen partijen? Dan beslist de kantonrechter in Den Bosch.

## 2. Bij meer dan één huurder

### Wie is aansprakelijk als er meer dan 1 huurder is?

Alle huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk. Dat betekent dat zij zich allemaal moeten houden aan alle afspraken uit de huurovereenkomst, de algemene huurvoorwaarden en verplichtingen uit de wet. Gebeurt dat niet, dan zijn alle huurders voor de gevolgen daarvan aansprakelijk, ongeacht wie van de huurders zich niet aan deze verplichtingen heeft/hebben gehouden.

### Wie is verantwoordelijk voor het betalen van de huur?

Alle huurders zijn verantwoordelijk voor alle huurkosten. Daarmee bedoelen wij zowel de huurprijs als de bijkomende kosten.

### Wat als de huurovereenkomst voor 1 van de huurders stopt?

De andere huurder(s) blijft/blijven verantwoordelijk voor de betaling van alle huurkosten.

### Wat als alle huurders de huur willen opzeggen?

Elke huurder zegt apart de huurovereenkomst op. Zegt een huurder niet op? Dan loopt de huurovereenkomst voor die huurder door.

## 3. Oplevering van uw woning bij aanvang huurovereenkomst

### Hoe wordt de woning opgeleverd?

U krijgt de woning bij het tekenen van de huurovereenkomst in goede staat opgeleverd. Bij het tekenen van de huurovereenkomst ontvangt u een beschrijving van de staat van de woning. Deze wordt door zowel u als ons ondertekend. De beschrijving maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst.

### Wanneer mag u de woning gebruiken?

U mag de woning gebruiken vanaf de datum waarop de huurovereenkomst ingaat en u de eerste huur heeft betaald.

### Wat doet u als de woning niet op de afgesproken datum beschikbaar is?

U bent niet aansprakelijk voor de woning en u hoeft nog geen huur te betalen. U betaalt pas huur op het moment dat wij de woning beschikbaar stellen.

### Wat doen wij als de woning niet op de afgesproken datum beschikbaar is?

Wij zorgen ervoor dat de woning zo snel mogelijk beschikbaar is. Wij zijn niet aansprakelijk als het niet onze schuld is. Bijvoorbeeld doordat de vorige huurder zijn spullen niet op tijd uit de woning heeft gehaald.

#### 4. Servicekosten

##### Wat zijn de servicekosten?

Servicekosten zijn bijvoorbeeld kosten voor energie, water en schoonmaak, die bovenop de kale huur van een woning komen. Uw servicekosten bestaan uit verrekenbare en niet-verrekenbare kosten. In artikel 4.3 en 4.4 van uw huurovereenkomst staat of u servicekosten betaalt en welke dat zijn. Deze kosten betaalt u maandelijks.

##### Wat zijn verrekenbare en niet-verrekenbare servicekosten?

Voor de verrekenbare servicekosten betaalt u maandelijks een voorschotbedrag. Jaarlijks vergelijken we dat bedrag met de kosten die werkelijk gemaakt zijn. U krijgt dan een overzicht waarin staat of u geld moet bijbetalen of geld terug krijgt. Als het nodig is, passen we het voorschotbedrag aan.

Voor de niet-verrekenbare servicekosten betaalt u geen voorschot, maar een vast maandelijks bedrag. Hiervan ontvangt u geen afrekening.

##### Wanneer krijgt u een afrekening van de servicekosten?

U krijgt jaarlijks een afrekening van de servicekosten. In principe ontvangt u de afrekening binnen 6 maanden na het verstrijken van een kalenderjaar.

##### Wanneer betaalt u geld bij of krijgt u geld terug?

Staat in de afrekening dat u geld terugkrijgt? Dan storten wij dat bedrag binnen een maand na ontvangst van de afrekening op uw bankrekening. Eventuele schulden die u aan ons heeft, kunnen wij op het door u te ontvangen bedrag in mindering brengen. Staat in de afrekening dat u bij moet betalen? Dan betaalt u het bedrag binnen een maand na ontvangst van de afrekening aan ons. De niet-verrekenbare kosten worden niet verrekend.

##### Wanneer kunnen wij het voorschot servicekosten aanpassen?

Zien wij op uw laatste afrekening dat u te veel servicekosten heeft betaald (en dus geld terug krijgt) of juist bij moet betalen, dan kunnen wij overwegen het voorschot servicekosten aan te passen. U krijgt daarover altijd bericht van ons per brief.

#### 5. Huurbetaling

##### Wanneer betaalt u de huur?

U betaalt de huur elke maand in één keer vooruit voor de volgende maand. U betaalt de huur steeds op of voor de 1e dag van de maand waarop de huur betrekking heeft. Betaalt u niet of te laat? Dan betaalt u extra kosten. U kunt de huur betalen per automatische incasso, per bank of met pin. Wij nemen geen contante betalingen aan.

##### Wanneer mag u als huurder een bedrag verrekenen?

In principe mag u geen bedrag van de huurprijs en servicekosten afhalen. Er is één uitzondering: als wij iets moeten repareren volgens de wet, maar dat niet doen. U moet het gebrek dan wel zo spoedig mogelijk na het ontstaan ervan schriftelijk bij ons gemeld hebben en ons de kans hebben gegeven het gebrek te repareren. Repareren wij het gebrek vervolgens niet? En repareert u het gebrek dan zelf? Dan mag u de redelijke kosten van de reparatie van de huurprijs afhalen. Dit staat in artikel 7:206, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat niet om reparaties die u volgens de wet als huurder zelf moet uitvoeren.

##### Wanneer mogen wij een bedrag verrekenen?

Wij mogen uw huur verrekenen met andere bedragen die u nog aan ons moet betalen. Bijvoorbeeld de huur van eerdere maanden of rente. Het maakt daarbij niet uit wat u in de omschrijving van uw betaling aangeeft. Daarnaast mogen wij door u teveel betaalde bedragen verrekenen met openstaande schulden.

##### Wat gebeurt er als u de huur niet of te laat betaalt?

U betaalt extra kosten (bijvoorbeeld wettelijke rente en deurwaarderskosten) als u niet op tijd betaalt. Daarnaast kunnen wij de rechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen. Dat recht hebben wij ook als de huurachterstand minder dan 3 maanden bedraagt of als u herhaaldelijk te laat betaalt. Komt het tot een procedure bij de rechter? Dan betaalt u ook de incassokosten, proceskosten en de kosten voor het leeghalen van uw woning.

### **Wanneer mogen wij de huur aanpassen?**

Wij mogen de huur jaarlijks aanpassen. Daarbij moeten wij ons aan de wettelijke regels houden. De huurverhoging gaat in principe per 1 juli van elk jaar in. U krijgt hierover altijd vooraf bericht van ons per brief. Daarnaast mogen wij de huur in sommige gevallen verhogen nadat wij een renovatie hebben uitgevoerd. Ook hierover krijgt u altijd vooraf bericht van ons per brief.

## **6. Belastingen en heffingen**

### **Wie betaalt gemeentelijke belastingen en heffingen?**

U betaalt belastingen en heffingen voor uw woning. Daaronder vallen in ieder geval:

- De afvalstoffenheffing en waterschapslasten die horen bij uw woning en de gemeenschappelijke ruimten.
- Milieuheffingen, verontreinigingsheffing, zuiveringskosten en rioolheffing.

Schieten wij deze kosten voor, dan betaalt u deze aan ons terug.

## **7. Uw plichten**

### **Wie mogen er in uw woning wonen?**

U woont zelf in uw woning met eventueel uw gezin. De woning is uw hoofdverblijf tot de huurovereenkomst eindigt. U geeft dit ook door aan de gemeente, zodat u bent ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

### **Wie is er verantwoordelijk voor de personen en huisdieren in uw woning?**

U bent verantwoordelijk voor het gedrag van de personen en huisdieren die in uw woning zijn. U bent ook verantwoordelijk als zij in de gemeenschappelijke ruimten of in de buurt van uw woning zijn.

### **Wie regelt de levering van energie en water aan uw woning?**

U dient zelf een contract af te sluiten met een energie- en waterleverancier en ervoor te zorgen dat de woning op deze voorzieningen aangesloten blijft. Dit kan anders zijn in sommige wooncomplexen waar de energie- en waterlevering door ons wordt geleverd en aan u wordt doorberekend via de servicekosten.

U bent de enige die de energie en het water gebruikt dat voor de woning bedoeld is. U houdt zich aan de afspraken die in de overeenkomst met de leverancier staan. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die met de energie- of waterlevering te maken heeft.

### **Welke persoonlijke veranderingen meldt u aan ons?**

De volgende persoonlijke veranderingen meldt u bij ons zo snel mogelijk:

- U gaat trouwen.
- U sluit een geregistreerd partnerschap.
- U gaat scheiden.
- Een huurder overlijdt.

### **Welke extra afspraken gelden er indien de woning zich in een gebouw bevindt?**

U houdt zich aan de mondelinge en schriftelijke afspraken die wij met u maken. Daarbij horen ook de complexregels over gemeenschappelijke ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw.

### **Waarvoor gebruikt u de woning?**

U gebruikt de woning alleen om in te wonen. U mag de woning niet gebruiken voor een winkel of bedrijf.

### **Welke activiteiten zijn niet toegestaan?**

Onder andere de volgende activiteiten zijn niet toegestaan:

- Activiteiten die verboden zijn volgens de wet. Zoals bijvoorbeeld de opslag van illegaal vuurwerk.
- Activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Zoals bijvoorbeeld prostitutie.
- Activiteiten die strafbaar zijn volgens de Opiumwet. Zoals bijvoorbeeld drugs kweken, verkopen, produceren, bewerken, aanwezig hebben of het voorbereiden van dergelijke activiteiten door daarvoor materialen of grondstoffen in huis te hebben.

Bij iedere overtreding van de Opiumwet bent u meteen een boete aan ons verschuldigd. Deze boete is een standaardbedrag van € 2500,-. Dat standaardbedrag wordt verhoogd met € 50,- voor elke dag dat u de Opiumwet in de woning heeft overtreden. Het maximale bedrag van de boete is € 15.000,-.

#### **Hoe voorkomt u overlast?**

Wij willen graag dat alle bewoners fijn en rustig kunnen wonen. U zorgt ervoor dat u geen overlast veroorzaakt, in wat voor vorm dan ook. Dat geldt ook voor uw huisgenoten, huisdieren of bezoek. Daarnaast zorgt u ervoor dat u medewerkers van Woonstichting JOOST en personen die door ons worden ingeschakeld met respect behandelt.

#### **Wat doet u als wij uw woning bezoeken?**

U laat ons of degene die namens ons komt binnen en u zorgt ervoor dat de medewerkers hun werk kunnen doen. Wij bezoeken uw woning bijvoorbeeld voor werkzaamheden, controle van de meterstanden of controle op de naleving van de met u gemaakte afspraken.

### **8. Gebreken en werkzaamheden aan uw woning of het gebouw**

#### **Wat doet u bij een gebrek in uw woning?**

Kleine reparaties verricht u zelf of laat u zelf verrichten. U zorgt ervoor dat de reparatie vakkundig wordt uitgevoerd en houdt zich daarbij aan onze aanwijzingen en gemaakte afspraken. U vervangt materialen door materialen van dezelfde soort, kwaliteit en kleurstelling. Eventuele kosten van de reparatie betaalt u zelf. In plaats hiervan kunt u er ook voor kiezen om een serviceabonnement af te sluiten. In de brochure over ons onderhoud leest u hier meer over.

#### **Wanneer repareren wij een gebrek in uw woning?**

U meldt het gebrek bij ons. Wij repareren niet in de volgende situaties:

- De reparatie is volgens ons onmogelijk.
- De reparatie kost te veel geld en het is onredelijk om dat ervoor te betalen.
- Het is een kleine reparatie die u zelf moet doen.

#### **Wanneer kunnen er werkzaamheden zijn?**

De werkzaamheden zijn meestal op werkdagen tussen 8.00 en 17.30 uur. Voor dringende gevallen maken wij een uitzondering. U hoort altijd schriftelijk vooraf wanneer de werkzaamheden zijn, noodgevallen uitgezonderd.

#### **Wat doet u als er werkzaamheden nodig zijn?**

U laat onze medewerkers, of door ons ingeschakelde derden hun werkzaamheden uitvoeren. U zorgt voor de bereikbaarheid van (delen van) het gehuurde. U moet hier aan meewerken en kunt geen schadevergoeding of huurvermindering krijgen.

#### **Wie bepaalt de materialen en kleuren bij werkzaamheden?**

Wij bepalen met welke materialen en kleuren gewerkt wordt. Deze materialen en kleuren mogen anders zijn bij onderhoud en vervanging. Voor het buitenschilderwerk kunnen wij ook altijd een andere kleur verf kiezen.

### **9. Renovatie**

#### **Wat doen wij als wij renovatiewerkzaamheden aan het gebouw willen uitvoeren?**

Hebben werkzaamheden gevolgen voor uw huurprijs of is sprake van een renovatie van uw woning? Dan doen wij u een schriftelijk voorstel. U kunt met dit voorstel instemmen of het afwijzen. U krijgt daarna een brief over de uitslag.

#### **Wanneer gaat de renovatie door?**

De renovatie gaat in principe door als 70% of meer van de huurders ons voorstel goedkeurt. Heeft u ons voorstel laten toetsen door de rechter? Dan moet de rechter ons voorstel ook goedkeuren.

#### **Wat doet u als er een renovatie is?**

U zorgt ervoor dat de medewerkers hun werk kunnen uitvoeren. Ook gaat u akkoord met een eventuele huurverhoging. De huurverhoging moet redelijk zijn en overeenkomen met de wet.

## 10. Schade

### Wat doet u om schade te voorkomen?

U neemt maatregelen om schade te voorkomen. Vooral tegen schade door brand, storm, water of vorst. Het gaat om schade aan uw woning, leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur. Neemt u geen maatregelen en ontstaat er schade? Dan betaalt u de schade zelf. Dat geldt voor schade aan uw woning en schade aan spullen van anderen.

### Wat doet u als u schade heeft?

U meldt de schade direct aan ons. Het maakt daarbij niet uit hoe de schade is ontstaan. U meldt het ook als u verwacht dat er schade ontstaat of als er gebreken zijn.

### Wat als u schade heeft door een gebrek in uw woning?

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door een gebrek in uw woning. Ook niet als een installatie in uw woning het niet meer doet. Komt de schade door onze schuld? Dan zijn wij wel aansprakelijk.

## 11. Onderverhuur van uw woning

### Mag u uw woning (al dan niet gedeeltelijk) onderverhuren of aan derden in gebruik geven?

Nee, tenzij wij daar vooraf uitdrukkelijk schriftelijke toestemming voor hebben gegeven. Aan een eventuele toestemming kunnen wij voorwaarden verbinden.

### Wat als u onderverhuurt of in gebruik geeft zonder onze toestemming?

U dient alle inkomsten die u heeft verkregen door de onderhuur aan ons af te dragen.

Bij onderverhuur van de woning bent u bovendien meteen een boete aan ons verschuldigd. Deze boete is een standaardbedrag van € 2500,-. Dat standaardbedrag wordt verhoogd met € 50,- voor elke dag dat de onderverhuur heeft geduurd. Het maximale bedrag van de boete is € 15.000,-.

## 12. Uw woning, tuin en gemeenschappelijke ruimten

Welke afspraken zijn er voor de inrichting van uw woning?

U zorgt voor meubels en stoffering. Woont u in een gebouw met meer verdiepingen? Dan zorgt u voor genoeg geluidsdemping in de vloer. Indien wij dat vragen, toont u ons bewijs van de toegepaste geluidsdemping. Daarbij valt te denken aan nota's, foto's, verpakkingsmateriaal, het tonen van de ondervloer en/of het verlenen van medewerking aan een technische inspectie.

### Wie maakt uw woning schoon?

U maakt zelf uw woning schoon. Dat hoort bij het goed onderhouden van uw woning.

### Welke afspraken zijn er als u een tuin heeft?

U legt een tuin aan en onderhoudt deze, door onder andere tijdig onkruid te wieden, gras te maaien en te snoeien. Dit doet u ook bij de paden en de brandgang. U gebruikt de tuin (en de brandgang) niet voor opslag van bijvoorbeeld materialen, boten, caravans of het parkeren van auto's. Ook gebruikt u de tuin (en de brandgang) niet voor commerciële activiteiten, bijvoorbeeld het verkopen van spullen. Heeft uw tuin een erfafscheiding als u de woning gaat huren? Dan dient u deze te onderhouden. U mag de erfafscheiding niet verwijderen.

### Mag u bomen en hoge planten in uw tuin hebben?

Ja, dat mag. U moet de bomen en hoge planten wel goed (laten) onderhouden en niet te dicht tegen de erfgrans plaatsen. Ze mogen geen overlast veroorzaken voor uw burens of gevaar opleveren. Gebeurt dat wel of eindigt uw huurovereenkomst? Dan kunnen wij van u eisen dat u de bomen en/of planten snoeit of zelfs dat u deze (inclusief wortelgroei) verwijdert uit uw tuin. De kosten daarvoor betaalt u zelf. Dat geldt ook voor de kosten van een eventuele kapvergunning, die u zelf bij de gemeente aanvraagt.

### Wat doet u met afval?

U zet geen (tuin)afval, vuilnis en spullen die u niet meer gebruikt in uw tuin, op de galerij of op uw balkon. U brengt deze meteen weg. Gebruikt u uw tuin toch als opslagplaats? Dan mogen wij deze spullen laten verwijderen zonder bewaarplicht. U betaalt zelf de verwijderingskosten hiervan.



#### Wat zijn de gemeenschappelijke ruimten?

Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen wij ruimten die u met andere huurders deelt. Bijvoorbeeld:

- trappenhuizen en liften;
- galerijen en brandgangen;
- kelders en zolders;
- garages en bergingen;
- tuinen, binnenplaatsen en binnenwegen;
- ontmoetingsruimten.

#### Mag u spullen in de gemeenschappelijke ruimten zetten?

Nee, u mag geen spullen in de gemeenschappelijke ruimten zetten. Ook geen fietsen, kindwagens, tuinkabouters, stoelen, handelswaren of afval. Doet u dat wel? Dan krijgt u eerst de gelegenheid om de spullen zelf weg te halen. Doet u dat niet? Dan mogen wij uw spullen laten verwijderen zonder bewaarplicht. U betaalt de kosten hiervan zelf.

#### Wie maakt de gemeenschappelijke ruimten schoon?

U en de andere bewoners zijn ervoor verantwoordelijk dat de gemeenschappelijke ruimten schoon blijven. Ook zorgt u ervoor dat deze ruimten sneeuw- en ijsvrij worden gemaakt en blijven. U overlegt samen met uw medebewoners over de schoonmaak. Geven wij opdracht voor de schoonmaak? Dan betaalt u hieraan mee. Soms zijn de schoonmaakkosten onderdeel van de servicekosten. Dat staat dan in uw huurovereenkomst.

### 13. Aanpassingen aan uw woning

#### Welke aanpassingen mag u aan uw woning doen?

U mag zonder onze toestemming enkel aanpassingen aan de binnenzijde van uw woning doen, als deze aanpassingen zonder grote kosten kunnen worden aangebracht en verwijderd. U kunt dan bijvoorbeeld denken aan het ophangen van een spiegel. Voor alle andere aanpassingen aan uw woning heeft u vooraf schriftelijke toestemming van ons nodig.

#### Welke afspraken maken wij over aanpassingen?

Wij kunnen met u afspraken maken over:

- de soort en kwaliteit van materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gebouw;
- de (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de aanpassing;
- de aanvullende voorzieningen om overlast voor anderen te voorkomen;
- de verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- professionals die u moet inschakelen, bijvoorbeeld voor verplaatsen of vervangen van gas- en elektriciteitsleidingen.

#### Krijgt u schriftelijk toestemming van ons voor de aanpassing?

Dan laten wij u meteen weten of u de aanpassing bij einde huurovereenkomst mag achterlaten.

#### Wat als een aanpassing niet meer voldoet aan de kwaliteitseisen?

Eindigt uw huurovereenkomst? En vinden wij dat een aanpassing niet meer voldoet aan onze kwaliteitseisen? Dan vragen wij u om de aanpassing weg te halen, ook als we hadden afgesproken dat u de aanpassing mocht achterlaten. U betaalt de verwijderingskosten zelf. U zorgt ervoor dat het weghalen van de aanpassing uw woning niet beschadigt.

#### Wat als een aanpassing in strijd is met de afspraken is aangebracht?

Dan moet u de aanpassing weghalen. De kosten hiervan betaalt u zelf. U zorgt ervoor dat het weghalen van de aanpassing uw woning niet beschadigt. En dat u de woning herstelt zoals deze was toen u de woning kreeg.

#### Wie is verantwoordelijk voor een aanpassing?

Heeft u een aanpassing gedaan aan uw woning? Dan bent u daar zelf verantwoordelijk voor, zowel financieel als bouwkundig. U zorgt ook voor de belasting, de verzekering en een eventuele vergunning voor de aanpassing. U houdt zich aan de regels van de wet. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade aan een aanpassing die u zelf heeft aangebracht.



**Wie zorgt voor onderhoud van een aanpassing?**

U zorgt zelf voor het onderhoud van een aanpassing. Ook zorgt u voor reparatie als dat nodig is. De kosten hiervan betaalt u zelf. Dat geldt voor aanpassingen die u zelf heeft aangebracht en voor aanpassingen die u heeft overgenomen van de vorige bewoner.

**Wat als er schade ontstaat door het weghalen van een aanpassing?**

Wij stellen de grootte van de schade vast. U vergoedt de schade aan ons.

**Wie is aansprakelijk voor schade door een aangebrachte aanpassing?**

U bent aansprakelijk voor de schade die wij hebben door uw aanpassing. U zorgt er ook voor dat wij niet door anderen worden aangesproken voor schade die is ontstaan door uw aanpassing.

**Kunt u een vergoeding voor een aanpassing krijgen?**

Wij geven geen vergoeding voor een aanpassing die door u is aangebracht.

**Wat als u een aanpassing overneemt van de vorige huurder?**

Dan gelden alle afspraken in dit hoofdstuk over aanpassingen ook voor u.

**Waar kunt u terecht als u niet weet of u een aanpassing mag doen?**

Heeft u een vraag over een aanpassing? Bel ons dan gerust via 088 088 1400. Wij bepalen dan of u de aanpassing mag doen. En of u daarvoor nog schriftelijke toestemming nodig heeft. U hoort ook of u de aanpassing moet weghalen als uw huurovereenkomst stopt. Wij bevestigen ons antwoord schriftelijk aan u.

## **14. Uw huur opzeggen**

**Wanneer kunt u de huur opzeggen?**

U kunt de huur op iedere werkdag opzeggen. Houd er rekening mee dat u een opzegtermijn heeft van één maand. Eindigt uw huurperiode op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag? Dan eindigt de huur op de 1e werkdag erna.

**Hoe zegt u de huur op?**

U dient de huur schriftelijk op te zeggen. U kunt hierbij gebruik maken ons formulier Huuropzegging. U kunt deze afgeven op kantoor, via mail of of per post versturen. Verstuurt u deze per post, doe dit dan aangetekend of laat deze bezorgen via een deurwaarder. Vermeld bij de opzegging uw nieuwe adres en uw contactgegevens.

**Wanneer kunnen wij de huur opzeggen?**

Wij mogen de huur alleen opzeggen op grond van één of meer van de wettelijke opzeggronden. De opzegging versturen wij per aangetekende post of laten wij via de deurwaarder bij u bezorgen.

Wij kunnen de huur opzeggen tegen de 1e dag van een kalendermaand. Wij hebben daarbij een opzegtermijn van minimaal drie maanden. Deze termijn wordt met één maand verlengd voor elk jaar dat u de woning huurt, met een maximum opzegtermijn van zes maanden.

**Wat als een nieuwe huurder of koper de woning wil bezichtigen?**

Willen wij de woning opnieuw verhuren of verkopen? Dan kan het zijn dat een nieuwe huurder of koper uw woning komt bekijken. Tijdens deze bezichtiging laat u de belangstellende uw woning zien. De belangstellende neemt een brief van ons mee waarin staat dat hij of zij de woning mag bezichtigen. U mag om deze brief vragen.

## **15. Uw woning achterlaten bij einde huur**

**Wat gebeurt er nadat u de huur heeft opgezegd?**

Wij inspecteren uw woning kort nadat u de huur heeft opgezegd. Dit noemen we de voorinspectie. Kort voor het einde van uw huurovereenkomst houden we ook nog een eindinspectie. U inspecteert de woning samen met ons en u werkt hieraan mee. Onze bevindingen bij de voor- en eindinspectie leggen we schriftelijk vast en we geven u een kopie daarvan.

**Hoe laat u de woning achter bij inlevering van de sleutels?**

U neemt onze aanwijzingen bij de voor- en eindinspectie in acht en laat uw woning leeg, schoon en in goede staat achter. Ook overhandigt u ons alle sleutels, inclusief die van de berging, de poort en de brievenbus e.d. Daarnaast zorgt u ervoor dat de wanden, plafonds, deuren en kozijnen weer een lichte kleur hebben. Zaken zoals een laminaatvloer, douchewand of zonwering kunt u eventueel ter overname aanbieden aan de nieuwe huurder. Heeft u een tuin? Dan laat u deze netjes en schoon achter.

**Wat doet u als de nieuwe huurder uw spullen wil overnemen?**

U geeft ons een overnameverklaring waarin staat welke spullen de nieuwe huurder overneemt. Deze verklaring moet door u en de nieuwe huurder ondertekend zijn. Uw spullen mogen dan blijven staan. Stuurt u ons geen verklaring? Dan kunnen wij uw spullen verwijderen zonder bewaarplicht. De kosten hiervan zijn voor u.

**Wanneer moet u nog (herstel)werkzaamheden doen?**

Blijkt bij de voorinspectie dat u nog (herstel)werkzaamheden moet doen? Dan leggen wij dat schriftelijk vast. U krijgt daarvan een kopie. Zorg ervoor dat de werkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst klaar zijn.

**Welke afspraken gelden voor het weghalen van aanpassingen?**

Heeft u aanpassingen aan de woning gedaan? Dan gelden daarvoor de volgende afspraken bij het einde van de huur:

- Wij kunnen eisen dat u aanpassingen weghaalt. Het gaat om aanpassingen waarvoor u geen toestemming had. Of aanpassingen die niet voldoen aan de voorwaarden uit hoofdstuk 13 van de algemene huurvoorwaarden.
- U haalt aanpassingen weg als wij dat schriftelijk met u hebben afgesproken.
- U zorgt ervoor dat de staat van de woning weer wordt zoals in de beschrijving. Deze beschrijving kreeg u bij het tekenen van de huurovereenkomst. Behalve als wij toen schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.

**Wat als u nog spullen in uw woning heeft staan, waarover geen afspraken gemaakt zijn?**

Wij mogen uw spullen laten verwijderen en vernietigen. Wij hoeven uw spullen niet te bewaren. U betaalt de kosten voor het verwijderen, vernietigen of eventueel opslaan.

**Wat als u de woning niet volgens de afspraken achterlaat?**

Laat u de woning niet leeg, schoon en in goede staat achter? Of haalt u aanpassingen niet weg volgens afspraak en moeten wij daardoor deze werkzaamheden doen? Dan betaalt u daarvoor de kosten. U betaalt ook een vergoeding voor schade die ontstaat doordat u zich niet aan de afspraken heeft gehouden. Bijvoorbeeld als wij de woning hierdoor niet tijdig kunnen opleveren aan de nieuwe huurder en huur mislopen. U bent in dat geval verplicht huur te betalen vanaf de dag dat uw huurovereenkomst eindigt tot de datum waarop u de woning in goede staat oplevert. Wij verrekenen alle kosten op de eindafrekening.

**16. Aansprakelijkheid**

**Wie is aansprakelijk voor schade aan de woning?**

U bent aansprakelijk voor schade tijdens de huurtijd van uw woning. Het gaat om schade die ontstaat doordat u zich niet aan de afspraken in uw huurovereenkomst heeft gehouden. Dit geldt voor alle schade aan de woning, behalve voor brandschade of schade aan de buitenkant van uw woning.

**Wie is aansprakelijk voor schade door anderen in uw woning?**

U bent aansprakelijk voor iedereen die u toegang geeft tot uw woning. U bent aansprakelijk voor hun gedrag en voor schade die zij veroorzaken.

**Wie is aansprakelijk als u de woning niet op tijd volgens afspraken achterlaat?**

U bent aansprakelijk voor schade die wij hebben. Het gaat om schade die ontstaat doordat u de woning niet op tijd en volgens de afspraken oplevert. Hierbij hoort ook de huur die wij mislopen. Die rekenen wij vanaf het einde van de huurovereenkomst tot de datum waarop u de woning in goede staat achterlaat.

**Wie is aansprakelijk voor het afvoeren van spullen?**

U bent aansprakelijk voor het afvoeren van uw spullen. Wij mogen uw spullen verwijderen volgens de wet als u zich niet aan de afspraken houdt. De kosten hiervan betaalt u zelf.

**Voor welke schade zijn wij niet aansprakelijk?**

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder en/of diens huisgenoten door de volgende oorzaken:

- storm en blikseminslag;
- vorst en ernstige sneeuwval;
- overstromingen, stijging en daling van het grondwaterpeil;
- atoomreacties;
- gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten;
- oorzaken uit artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek.

Het maakt daarbij niet uit of het gaat om schade aan personen of spullen. Wij zijn ook niet aansprakelijk voor de spullen van uw huisgenoten.

**17. Voorschriften en beleid**

Wat doet u met voorschriften die horen bij het gebouw waar u woont?

U houdt zich aan de voorschriften van het gebouw. Ook als het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Het gaat om voorschriften die ontstaan uit:

- de splitsingsakte;
- bestuursbesluiten die door de ledenvergadering zijn goedgekeurd;
- statuten en reglementen.

**Wanneer mogen wij ons beleid aanpassen?**

Wij mogen ons beleid aanpassen als de aanpassing past binnen de wet en deze algemene huurvoorwaarden.

**Wat als u of wij juridische stappen moeten nemen?**

Komen u of wij de verplichtingen uit de wet of de huurovereenkomst niet na? En moeten u of wij daardoor juridische stappen nemen? Dan betaalt degene die zich niet aan de verplichtingen hield de kosten hiervoor.

**18. Klachten**

**Wat doen wij met klachten?**

Wij zorgen ervoor dat u zo prettig mogelijk woont. Heeft u een klacht? Dan onderzoeken wij uw klacht en zoeken wij naar een oplossing. Woonstichting JOOST heeft een onafhankelijke klachtenadviescommissie die om advies kan worden gevraagd.

**19. Persoonsgegevens**

U verleent door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming aan ons om uw persoonsgegevens op te nemen in een eigen bestand en om deze te gebruiken voor de uitvoering van de huurovereenkomst.

## Woonstichting JOOST

Postbus 825  
5280 AV Boxtel

088 008 14 00  
info@wonenbijJOOST.nl

## Bezoekadressen

Kantoor Boxtel  
Brederodeweg 23  
5283 HA Boxtel

Contactpunt in Rosmalen  
Achter de Driesprong 31C  
5241 TK Rosmalen

## Buurt Informatie Centra JOOST

Boxtel Oost  
Hoogheem 72

Hintham  
Herman Moerkerklaan 295

Boxtel Selissen  
Baandervrouwenlaan 1a

Rosmalen  
Wethouder Noppenlaan 30

**KvK** 16024825  
**BTW** NL 0025.91.029.B01  
**IBAN** NL10 RABO 0108 8096 25

december 2020

wonenbijJOOST.nl

**JOOST.**  
thuis in  
de meierij