



Samen werken aan
wonen en wijken

Algemene huurvoorwaarden Bij de huurovereenkomst van zelfstandige woonruimtes

Algemene huurvoorwaarden zijn regels die horen bij het huren van een woning bij Alwel. We hebben ze geschreven in duidelijke taal, zodat iedereen ze kan begrijpen.

Heeft u vragen of wilt u hulp?

Wij helpen u graag als u iets niet begrijpt. Of als u hulp nodig heeft bij uw huur.

U kunt ons:

- Bellen op 088 255 2000
- E-mailen op info@alwel.nl
- Whatsappen op 06 231 60 476
- Of bezoeken op een van onze kantoren in Breda, Etten-Leur of Roosendaal.

Artikel 1, Wanneer gelden deze voorwaarden?

1.1

Deze voorwaarden horen bij uw huurovereenkomst. Huurcontract is een ander woord voor huurovereenkomst.

Staat er in uw contract iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw contract staat. En dus niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.

1.2

We kunnen samen afspreken om van deze voorwaarden af te wijken.

Dit doen we alleen als we het hier samen over eens zijn. De afspraak zetten we altijd op papier in een brief, uw contract of per e-mail.

Artikel 2, Als u samen met anderen huurt

2.1

Iedereen die in het huurcontract als huurder staat, heeft evenveel recht op de woning.

In de huurovereenkomst staat wie de huurders van de woning zijn.

2.2

Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten.

Dat betekent dat wij aan 1 huurder mogen vragen om alle kosten te betalen. U regelt met elkaar hoe u de kosten verdeelt. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk.

Stopt onze huurovereenkomst met een van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven betalen dit.

2.3

Verandert uw situatie? Laat het ons zo snel mogelijk weten.

U hoort dan wat er verandert voor uw huur. Dit doet u in ieder geval als:

- u gaat trouwen of u een geregistreerd partnerschap aangaat.
- u gaat samenwonen.
- iemand bij u komt inwonen.
- uw partner of een medehuurder de woning verlaat. Een medehuurder is de persoon met wie u samen de woning huurt. Deze persoon staat ook op het huurcontract.
- uw partner of een medehuurder overlijdt.
- u gaat scheiden.

Laat u ons niets weten? Dan blijven alle voorwaarden voor u én uw partner gelden, totdat wij op de hoogte zijn en/of worden gebracht van de wijziging(en). Ook als u officieel al bent gescheiden.

Artikel 3: Gebruik en oplevering van de woning

3.1

U mag de woning gebruiken vanaf de datum die in uw contract staat.

De ingangsdatum staat in uw huurovereenkomst.

3.2

U accepteert de woning zoals dit staat op het opleverformulier.

De oplevering van de woning is het moment waarop u de sleutel van de woning krijgt. Bij oplevering van de woning leggen de huurder en verhuurder samen de staat van de woning vast in het opleverformulier. Dit formulier krijgt u wanneer we de woning aan u opleveren. Soms neemt u spullen over van de vorige huurder. Dat leggen we vast in een overnameformulier.

Artikel 4: Betalen van servicekosten en kosten voor gas, water en stroom

4.1

Woont u in een woongebouw met meerdere appartementen? Dan betaalt u mee aan de kosten van de algemene ruimtes van het gebouw.

En de zaken en diensten die wij aan u leveren. Zoals kosten voor het gebruik van stroom van de lift, het beheer van het gebouw en schoonmaak. Deze kosten heten servicekosten.

U betaalt als dit is afgesproken elke maand servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Dit staat in uw huurovereenkomst.

U betaalt de kosten voor gas, water en stroom voor uw eigen woning.

Dit noemen we nutsvoorzieningen. Meestal heeft u hiervoor zelf een meter in uw woning. Dit noemen we een individuele meter.

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

U betaalt elke maand een voorschot.

Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar kijken we of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij verwachten.

U heeft recht op inzage in de documenten waarop de berekening van de servicekosten is gebaseerd.

Dit staat in artikel 7:259 lid 4 BW.

4.2

Elk jaar krijgt u een overzicht van de gemaakte kosten: de eindafrekening.

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar heeft betaald voor servicekosten. Dit verrekenen wij met de kosten die ook echt zijn gemaakt. Hierbij volgen we de regels zoals in het beleidsboek van de Huurcommissie inzake servicekosten is omschreven.

- Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug.
- Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons.

Dit geldt niet voor de kosten van de glasverzekering en het abonnement voor rioolontstopping. U betaalt hiervoor meteen de echte kosten en krijgt hiervoor geen eindafrekening.

4.3

Wij mogen het voorschot aanpassen als de kosten veranderen.

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurcontract en de wet. Blijkt dat het afgesproken voorschot te laag of te hoog is? Dan stellen we een nieuw bedrag vast. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening van ons heeft ontvangen (zie 4.2). U betaalt vanaf dan het nieuwe bedrag.

4.4

Wij mogen soms zaken en diensten veranderen

In uw huurovereenkomst staat welke zaken en diensten wij aan u leveren. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Het gaat dan om dingen die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld de schoonmaak van algemene ruimtes of het leggen van zonnepanelen. Wij informeren u daarover met een brief of e-mail. In de brief of e-mail staat dan een voorstel voor de verandering. Ons voorstel stemmen wij af met de bewonerscommissie. Zo zorgen we ervoor dat uw en onze belangen goed zijn bekeken.

Geeft 70% van de huurders toestemming voor de aanpassing?

Dan laten we u dat weten met een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor u. Behalve als u binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als u vindt dat u onredelijk benadeeld bent door de verandering. U kunt niet meer naar de rechter als u zelf toestemming heeft gegeven voor de verandering.

4.5

U mag ons ook vragen om diensten aan te passen, als veel huurders dat willen.

Meestal gaan we daarmee akkoord als:

- uw voordeel groot genoeg is om de verandering door te voeren, en
- de verandering onze belangen niet schaadt op een onredelijke manier, en
- de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. En meer dan 70% van deze huurders toestemming geeft voor de verandering.

4.6

Als wij kosten aan de overheid betalen die eigenlijk voor u zijn, dan betaalt u die aan ons terug.

Denk bijvoorbeeld aan:

- de gemeentelijke belasting voor afval en waterschapslasten, als deze gaan over uw gebruik van uw woning en gezamenlijke ruimtes.
- milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/of andere belastingen of heffingen volgens de milieuwet.

Artikel 5: Hoe u een energiebedrijf kiest

U kiest meestal zelf een energiebedrijf. Behalve als in uw contract staat dat wij dit regelen.

5.1

U kiest zelf een energiebedrijf.

Staat in het contract niet dat wij u gas, water of stroom leveren? Dan sluit u zelf een contract voor energie af. Dit doet u vanaf het moment dat het huurcontract ingaat. U houdt zich aan de afspraken met het energiebedrijf en netbeheerder. Ook betaalt u zelf de rekeningen van de energiebedrijven of netbeheerders. Wij zijn daarvoor niet verantwoordelijk.

5.2

U sluit een contract af met de leverancier voor stadsverwarming of een andere collectieve warmtevoorziening.

Dit geldt alleen als er voor uw woning stadsverwarming, blokverwarming of een WKO-installatie beschikbaar is. En als uw woning geen gasaansluiting heeft. Dit noemen we duurzaam gecertificeerde warmte.

Artikel 6: Wat onze plichten zijn

6.1

Wij nemen maatregelen tegen onze huurders die voor overlast zorgen.

Wij doen ons best om overlast door andere huurders te voorkomen. Zo willen we ervoor zorgen dat u rustig en fijn in uw woning kunt wonen. Bij ernstige overlast zoeken wij een oplossing. We zijn niet verantwoordelijk voor last door mensen die niet bij ons huren. Daartegen kunnen wij niet zo veel doen.

6.2

Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt.

Een gebrek is als iets kapot is of niet meer werkt. Wij hoeven een gebrek niet te repareren als:

- het gebrek door uw schuld is ontstaan.
- het gaat om kleine en makkelijke reparaties die u zelf moet doen. Dit leggen we uit bij 7.6.
- het niet mogelijk is om het gebrek te repareren.
- de reparatie te duur is. Het is niet redelijk om herstel of vernieuwing te vragen.

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

6.3

Repareren wij niet op tijd? Dan mag u het laten maken en de kosten aftrekken van de huur.

Bijvoorbeeld als u ons vraagt een gebrek te repareren en wij repareren het niet. Heeft u ons hierom in een brief of e-mail nog een tweede keer gevraagd? Dan mag u daarna het gebrek zelf (laten) repareren. De kosten hiervan mag u van de huur aftrekken. Deze kosten moeten wel redelijk zijn. En u kunt dit bewijzen met een rekening. Ook moet u het werk goed uitvoeren, volgens de regels en uitleg van vakmensen.

6.4

Soms kunt u ons om een vergoeding van uw schade vragen.

U kunt schadevergoeding vragen als het gebrek al bestond bij het begin van uw huur en wij dit wisten. Of als het door onze schuld is ontstaan.

- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende. En wij wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten.

- Het gebrek door onze schuld is ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst.

In alle andere situaties waarin u schade heeft door een probleem met het gebouw of door iets wat wij aan u hebben geleverd, zijn wij niet verantwoordelijk.

6.5

U bent zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedelverzekering voor uw spullen.

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 6.4.

Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) kosten voor vervanging of herstel. Zonder deze verzekering betaalt u dat zelf. Als uw verzekering een eigen risico heeft, betaalt u dat ook zelf.

6.6

Wij zorgen voor goede afsluiting van algemene ruimtes.

Wij zorgen ervoor dat algemene ruimtes, zoals ingangen, trapportalen en ruimtes voor opslag goed afgesloten kunnen worden. Wij mogen zelf kiezen op welke manier we dat doen. Dat kan met gewone sleutels of tags zijn.

Artikel 7: Wat uw plichten zijn

7.1

U betaalt ons elke maand een bedrag via een automatische incasso.

Dit bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. En soms de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en stroom. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand van uw eigen bankrekening. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

Bijvoorbeeld: u betaalt de huur en servicekosten vóór 1 mei.

Betaalt u niet op tijd? Dan krijgt u extra kosten.

U betaalt dan rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt. U betaalt deze rente vanaf de eerste dag dat u niet op tijd heeft betaald.

7.2

Zorg dat er genoeg geld op uw rekening staat als wij het bedrag afschrijven.

Heeft u ons toestemming gegeven om het bedrag iedere maand van uw rekening af te schrijven? Dan zorgt u dat er op de eerste werkdag van de maand genoeg geld op uw rekening staat. Kunnen wij 3 maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw machtiging. U krijgt dan iedere maand een rekening van ons die u zelf op tijd betaalt. U betaalt dan ook extra kosten voor administratie.

7.3

U mag in beginsel geen geld verrekenen.

Dit mag u alleen als u kosten heeft gemaakt om een gebrek te repareren omdat wij dit niet deden. Dit staat in artikel 6.3. De kosten hiervan haalt u af van het bedrag dat u aan ons moet betalen.

7.4

U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen.

Vooral schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan komen? Heeft de woning een gebrek waardoor schade kan ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten in door ons te bellen. U kunt ons ook een e-mail of brief sturen.

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

7.5

U houdt uw tuin, balkon en algemene ruimtes netjes.

U maakt uw tuin netjes en verzorgt hem goed. U gebruikt de tuin alleen om planten te laten groeien of als moestuin. U zet geen spullen in de tuin of op het balkon die daar niet horen, zoals vuilniszakken. U gebruikt de tuin niet als parkeerplek en u zet geen fietsen op het balkon of de galerij. U laat daar ook geen huisdieren uit. Dit geldt ook voor de gezamenlijke plekken, zoals het achterpad (brandgang), de ingang en de galerij.

Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen?

Dan overlegt u met ons en uw bureu. Houd u ook aan de regels van de gemeente.

Gaat u verhuizen en heeft u grote planten of bomen neergezet?

Dan kunnen wij u vragen om deze zelf weg te (laten) halen en te betalen.

Een schutting of hek in de voortuin of achtertuin hoort niet bij het gehuurde.

U moet zelf zorgen voor het onderhoud en de vervanging, zodat het er netjes uitziet.

Heeft u een apart tuincontract?

Dan houdt u zich aan de afspraken die daarin staan.

7.6

Kleine reparaties doet en betaalt u zelf.

Dit staat in het besluit kleine herstellingen van de overheid. Dat betekent dat u kleine reparaties aan uw woning of tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. U houdt zich daarbij goed aan de regels en uitleg van vakmensen. Misschien heeft u een serviceabonnement. Daarin staan dan de afspraken voor kleine reparaties.

Artikel 8: Hoe gebruikt u de woning?

8.1

U onderhoudt en gebruikt de woning netjes.

Dat doet u zoals wij dat kunnen verwachten van een goede huurder.

8.2

U woont zelf in de woning en het is uw hoofdverblijf. U laat hier niemand anders wonen zonder onze toestemming.

Dat betekent dat u echt in de woning woont. En dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. Het betekent ook dat u niemand anders in de woning laat wonen. Behalve als het gaat om uw partner of uw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij u via brief of e-mail toestemming geven.

Bent u langer dan 2 maanden weg? Geef dit aan ons door.

Als u langer dan twee maanden niet in de woning woont, geeft u dat ons via een brief of e-mail door. Ook vertelt u ons wie in die maanden de contactpersoon is.

Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor langere tijd ergens anders woont?

Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt hoe de situatie is. U moet informatie en een duidelijke situatie aangeven waaruit blijkt dat dit niet klopt. Als u dat niet kunt, vragen wij de

rechter om de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning als de huurovereenkomst geëindigd is dan verhuren aan een iemand anders die een woning zoekt.

8.3

U schrijft zich in bij de gemeente op uw adres: Basisregistratie Personen (BRP).

U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur eindigt, schrijft u zich weer uit.

8.4

U zet geen spullen in de algemene ruimtes.

Met gezamenlijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de galerijen en buitenruimtes.

U houdt algemene ruimtes vrij.

En u houdt zich altijd goed aan onze uitleg om brand te voorkomen. U mag in de gezamenlijke ruimtes die bij de woning horen (zoals de galerijen of de portiek) dus geen fietsen of scootmobielen zetten. Ook mag u geen meubels, afval of andere spullen neerzetten.

Doet u dit toch, dan mogen wij dit weghalen.

U betaalt ons een boete van € 30,- voor iedere dag met een maximum van € 3.000, -. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen zich aan de regels te houden. En we mogen u vragen de schade te betalen. Voor dezelfde overtreding krijgt u dan niet nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden.

8.5

U gebruikt uw woning niet voor een bedrijf.

Dit mag alleen als:

- u vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail.
- wonen het belangrijkste doel blijft van de woning.
- de activiteiten van het bedrijf nooit storend zijn voor uw burens en de mensen in uw buurt.
- u zich houdt aan alle wetten en regels.

U mag de woning niet (laten) gebruiken voor prostitutie of als vakantiewoning verhuren.

8.6

U richt de woning netjes in.

Dat betekent dat u zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is. Bijvoorbeeld bij laminaat zorgt u voor een ondervloer.

8.7

U bewaart geen verboden, strafbare of gevaarlijke spullen in of om uw woning.

Zoals bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Ook wapens (zoals staat in artikel 2 van de Wet Wapens en Munitie) of gestolen spullen horen niet in uw woning of berging.

8.8

U komt niet op het dak.

Ook loopt of staat u niet in de dakgoten. Behalve als u toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.

8.9

U houdt zich aan de woonafspraken of huishoudelijk reglement.

Dit zijn de woonafspraken die gelden voor het gebouw waarin u woont.

8.10

U maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning zonder toestemming.

U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere dingen op aan de muren of buitendeuren van uw woning of het gebouw waarin u woont. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.

8.11

U hangt geen camera's op die de openbare weg filmen zonder toestemming.

En u richt deze camera's ook niet op anderen. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail. U mag wel een (beveiligings)camera ophangen die alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmt.

8.12

U parkeert voertuigen alleen in de daarvoor bestemde vakken.

U mag auto's, motoren en andere voertuigen alleen in parkeervakken of daarvoor bestemde ruimtes parkeren. Wilt u bijvoorbeeld caravans, campers, aanhangwagens of boottrailers parkeren? Dat mag alleen voor het direct laden en lossen en dan alleen in de parkeervakken. U mag geen (auto)wrakken zetten in uw voortuin of parkeerplaatsen. Op onze terreinen en in onze parkeergarages bepalen wij welke parkeerplaatsen bestemd zijn voor mindervalide bezoekers.

Artikel 9: Voorkomen van overlast

9.1

U zorgt dat niemand last heeft van u, uw huisgenoten, huisdieren of gasten.

U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u in uw woning komen. Ook de inrichting van uw woning geeft geen overlast. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer voldoende geluid dempt.

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen.

Veroorzaakt u ernstige en voortdurende overlast? Dan laten wij de huurovereenkomst met u beëindigen. U moet dan uw woning verlaten of leeghalen.

9.2

U mag geen drugs bewaren, verkopen of bewerken in of bij de woning. Dit geldt ook voor grondstoffen of spullen die met drugs te maken hebben.

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs. En alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Denk bijvoorbeeld aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten of speciale stroomvoorzieningen. Dat geldt voor hennep en harddrugs. Dit verbod geldt voor de woning zelf en voor de berging, de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gezamenlijke ruimtes of buitenruimtes zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Doet u dit toch? Dan vragen wij de rechter om de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

9.3

Houdt u zich niet aan artikel 9.2? Dan kunt u uw woning kwijtraken en krijgt u een boete.

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

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500, -.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000, -.
- U betaalt de mogelijke winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt nog een vergoeding voor schade.

Voor dezelfde overtreding krijgt u dan niet nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden.

9.4

Wij behandelen elkaar met respect.

U behandelt ons, onze medewerkers en de mensen die wij inhuren, met respect. Dat mag u ook van onze medewerkers verwachten. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek komen behandelen ons en andere mensen die wij inhuren met respect.

Dat betekent dat u:

- niet scheldt.
 - niemand bedreigt.
 - geen geweld gebruikt.
 - geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.
 - geen foto- of filmmateriaal verspreidt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren.
- Dit geldt ook voor uw communicatie via sociale media.

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder.

Ook vragen wij de rechter om de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

Artikel 10: Onderverhuur en woonfraude

10.1

U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming in email of brief.

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen. Dit geldt ook als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken. Ook als u daar geen geld of andere vergoeding voor vraagt of krijgt. Bijvoorbeeld bij samenwonen of als iemand bij u komt wonen omdat u of een van de personen in uw woning zorg nodig heeft (dit heet: mantelzorg). Of als u iemand anders langer dan 14 dagen in uw woning wilt laten overnachten. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

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

10.2

Houdt u zich niet aan artikel 10.1? Dan kunt u uw woning kwijtraken en krijgt u een boete.

Behalve dat u uw woning kwijt kan raken moet u ons ook een boete betalen.

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500, -.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000, -.
- U betaalt de mogelijke winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt nog een vergoeding. Bijvoorbeeld de kosten die wij moeten maken aan juridische bijstand, deurwaarders en kosten voor de rechtbank.

Voor dezelfde overtreding krijgt u dan niet nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden.

Artikel 11: Aansprakelijkheid

11.1

U bent aansprakelijk voor schade aan de woning.

U bent aansprakelijk voor de gevolgen als de schade door u komt, of als u zich niet aan uw plichten houdt. U bent ook aansprakelijk voor schade aan de buitenmuren van uw woning, de tuin en aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten en bij uw woning horen.

11.2

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

Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan betaalt u de kosten die het gevolg zijn van schade of verboden activiteiten.

Artikel 12: Controle van uw woning door Alwel

12.1

U laat onze medewerkers binnen als ze de woning moeten controleren.

Wij controleren dan of er technische of andere gebreken zijn. Of wij nemen de meterstanden op of doen een controle voor het bepalen van het energielabel. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. U kunt de medewerkers aan de deur vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

12.2

Wij controleren uw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik.

Onder woonfraude valt bijvoorbeeld het in gebruik geven of aan iemand anders verhuren van de woning zonder onze schriftelijke toestemming. Onrechtmatig gebruik is het gebruiken van de woning op een manier die niet mag. Bijvoorbeeld voor het hebben van een bedrijf of (het laten uitvoeren) van prostitutie.

12.3

Wij controleren uw woning meestal op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur.

Soms kan het nodig zijn om op een ander moment te komen. Bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. In het geval van een algemene controle laten we het u altijd 48 uur vooraf en schriftelijk weten als er iemand langskomt. Dit geldt niet voor een controle volgens artikel 12.2. Bij controle op woonfraude of onrechtmatig gebruik kunnen wij ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.

12.4

We kunnen bij u thuis langskomen om iets te bespreken.

We kunnen u ook bezoeken om te praten over situaties die te maken hebben met de huurovereenkomst. Zoals een betalingsachterstand, leefbaarheid, overlast of andere belangrijke onderwerpen. Als het echt nodig is kunnen we deze afspraak ook maken op een ander tijdstip en op een andere plek.

Bij huisbezoeken buiten werktijd komen wij alleen langs zonder uw woning binnen te gaan en met respect voor uw privacy.

Artikel 13: Werkzaamheden aan uw woning

13.1

U werkt mee als wij dringende werkzaamheden uitvoeren aan uw woning.

Dringende werkzaamheden zijn onderhoud, reparaties en inspecties die niet zonder nadeel van de verhuurder kunnen worden uitgesteld. Ook de werkzaamheden die bij verduurzaming horen kunnen dringende werkzaamheden zijn. Bijvoorbeeld als we uw gebouw aansluiten op een warmtenet of aardgasvrij maken.

Dit geldt ook voor werkzaamheden aan de buitenkant van het gebouw of aan gezamenlijke ruimtes en voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan cv-ketels, liften of zonnepanelen.

13.2

U krijgt alleen een vergoeding als wij fouten maken.

Bijvoorbeeld als wij schade maken aan uw spullen. Of als de werkzaamheden onnodig lang duren.

13.3

Werkzaamheden en verbeteringen aan uw woning.

Met verbeteren bedoelen we veranderingen die uw woning fijner maken om in te wonen. Dit noemen we renoveren. We zeggen uw huur dan niet op.

U krijgt van ons bij verbeteringen altijd een brief of e-mail met een voorstel. Daarin staat wat we willen doen en wat dat voor u betekent. We houden rekening met uw situatie.

We maken afspraken met de huurdersorganisatie en bewonerscommissie. Die zetten we in een sociaal plan.

In onze brief of e-mail vragen we u om te reageren. U kunt zeggen dat u het eens bent. Of dat u het niet eens bent.

Gaat het om 10 woningen of meer die samen een bouwkundige eenheid vormen? En stemmen meer dan 70% van de huurders in met het voorstel? Dan moet u ook meewerken, tenzij u het er niet mee eens bent. Dan kunt u binnen 8 weken bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet? Dan gaan we ervan uit dat u alsnog akkoord gaat en dient u uw medewerking te verlenen.

13.4

Als we uw woning verbeteren, kunnen we ook voorstellen om de huur te verhogen.

Dit staat in onze brief of e-mail met het voorstel voor de verbeteringen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand nadat de werkzaamheden klaar zijn.

Artikel 14: Als u zelf iets aan uw woning wilt veranderen

14.1

U mag zelf kleine veranderingen doen in uw woning.

Dat zijn dingen zoals het ophangen van spiegels, lampen of lamellen. De verandering moet makkelijk weer weg te halen zijn. Dit betekent dat het gaat om veranderingen die zonder hoge extra kosten ongedaan gemaakt kunnen worden bij het einde van de huurperiode. Ze mogen geen gevaar opleveren voor u, uw burens of anderen. Ze mogen geen overlast geven of de waarde van de woning verlagen.

Wilt u iets veranderen aan de buitenkant van de woning? Zoals een dakkapel, aanbouw, zonnescherm, overkapping of airco. Dan heeft u altijd onze toestemming nodig via een brief of e-mail. Als u toestemming krijgt, vertellen wij ook de voorwaarden.

14.2

Grote veranderingen mag u alleen doen met onze toestemming.

U vraagt eerst toestemming via een brief of e-mail. Binnen 8 weken hoort u van ons of u de verandering mag doen. We vertellen dan ook de voorwaarden.

Voor het veranderen van elektrische installaties krijgt u nooit toestemming.

14.3

Wij mogen regels (voorwaarden) stellen aan de verandering.

Die kunnen gaan over:

- de constructie
- de materialen
- hoe het gebouw eruitziet
- hoe u de verandering uitvoert
- hoe u de verandering onderhoudt
- hoe u overlast voorkomt
- verzekeringen die u moet afsluiten
- belastingen die u moet betalen
- uw aansprakelijkheid
- regels van de Vereniging van Eigenaren

U zorgt er altijd voor dat wij onderhoud en renovatie kunnen blijven doen.

Moet iets weg voor ons werk? Dan haalt u zelf de aangebrachte verandering weg en betaalt u zelf de kosten. Soms mag u de verandering daarna niet terugplaatsen.

14.4

U hoort van ons of u een grote verandering moet weghalen aan het einde van de huurperiode.

Dat laten wij u weten op het moment dat u toestemming krijgt voor de verandering.

14.5

Heeft u geen toestemming gekregen voor een verandering?

Dan haalt u die direct weer weg als wij dat vragen. Dat geldt ook voor kleine veranderingen.

En voor veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden.

14.6

U onderhoudt de veranderingen zelf.

Gaat er iets kapot? Dan repareert u dat zelf of laat het maken.

14.7

U bent verantwoordelijk voor schade door uw verandering.

Is er schade aan uw woning of die van iemand anders? Dan betaalt u alle kosten.

14.8

Deze regels gelden ook voor veranderingen die u heeft overgenomen.

Heeft u iets overgenomen van de vorige huurder?

Dan gelden dezelfde afspraken alsof u het zelf heeft aangebracht.

Artikel 15: Huur opzeggen

15.1

U zegt de huur op via onze website, e-mail of brief.

Daarin schrijft u op welke datum u de huur wilt stoppen en wanneer u de woning verlaat.

15.2

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 begint de opzegtermijn op de eerste werkdag daarna.

15.3

Huurt u samen met anderen? Dan zegt u de huur samen op.

Ook uw geregistreerd partner, echtgenoot of medehuurder moet de opzegging ondertekenen. Wilt u opzeggen, maar willen de andere huurders blijven?

Dan vraagt u eerst onze toestemming. U krijgt van ons een brief of e-mail waarin staat of wij akkoord gaan en welke voorwaarden gelden.

15.4

Wij kunnen de huur ook opzeggen.

Dat doen we via een aangetekende brief of via de deurwaarder. Daarin staat op welke dag de huur stopt. We sturen deze brief minimaal 3 tot 6 maanden van tevoren. We leggen ook uit waarom we de huur stoppen. De reden voor opzegging moet altijd wettelijk toegestaan zijn, bijvoorbeeld omdat we de woning gaan slopen of ingrijpend renoveren. Voor deze huuropzegging hebben wij uw instemming nodig.

15.5

U laat mensen binnen die de woning willen bekijken.

Heeft u of hebben wij de huur opgezegd? Dan kunnen er mensen zijn die de woning willen huren of kopen. U laat hen binnen om de woning te bekijken. U mag vragen om een legitimatiebewijs.

15.6

U geeft uw nieuwe adres aan ons door als u verhuist.

Artikel 16: Woning achterlaten

16.1

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

Bij het einde van de huur levert u de woning op zoals in de beschrijving van de woning bij de start van de huur (zie artikel 3.2). Hierbij houden we rekening met normale slijtage en veroudering. Heeft u zelf iets veranderd aan de woning? Dan geldt artikel 16.3.

16.2

Voor het einde van de huur controleren wij samen de woning.

Tijdens deze controle spreken we af welke reparaties u nog moet doen. Wij schatten de kosten van de reparaties. We schrijven dit op in een opnamerapport en sturen dat naar u toe. U werkt mee aan deze controle.

16.3

Heeft u zelf iets veranderd aan de woning? Dan gelden deze regels:

- Veranderingen zonder toestemming haalt u weg als wij dat vragen. Dat geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan onze voorwaarden.
- Heeft u bij toestemming afgesproken dat u iets moet weghalen? Dan doet u dat.
- U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. Behalve als we eerder iets anders hebben afgesproken. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.

16.4

Laat u de woning niet goed achter? Dan voeren wij de werkzaamheden uit op uw kosten.

U betaalt voor alles wat nog moet gebeuren. Dat zijn de werkzaamheden uit het opnamerapport en andere dingen die nodig zijn. Bijvoorbeeld het weghalen van spullen of het herstellen van schade.

16.5

Staan er nog spullen in de woning?

Dan doen wij alsof u afstand heeft gedaan van die spullen. Ze zijn dan niet meer van u. Wij mogen de woning in en halen de spullen weg. U betaalt de kosten. Wij hoeven de spullen niet te bewaren. Dit geldt ook als u overlijdt en niemand uw spullen komt ophalen.

16.6

Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Dan laten wij die spullen in de woning staan. Zie ook artikel 3.2.

16.7

Blijft u of iemand anders in de woning wonen na het einde van de huur?

Dan betaalt u een vergoeding voor het te laat opleveren van de woning. Dat heet een schadeloosstelling. Wij kijken dan naar de schade die wij hebben. Bijvoorbeeld omdat we de woning niet kunnen gebruiken of verhuren. De vergoeding is minimaal de huurprijs, maar kan ook hoger zijn.

Artikel 17: Overige afspraken

17.1

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

Stel: de wet verandert. Dan kan het zijn dat een artikel in deze voorwaarden vanaf dan tegen de wet in gaat. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. Wij passen het artikel dan aan, zodat het weer geldig is.

17.2

U houdt zich aan alle afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat.

U bent verplicht om een gebruikersverklaring van de VvE (Vereniging van Eigenaren) te ondertekenen. Daarmee belooft u zich te houden aan de regels van de VvE, zoals het modelreglement en eventueel het huishoudelijk reglement. Als er sprake is van een opstalrecht, dan respecteert u dat.

De afspraken staan in de volgende documenten van de VvE:

- het splitsingsreglement met de regels
- het huishoudelijk reglement
- het modelreglement
- de besluiten van de VvE. Wij houden u op de hoogte als er besluiten worden genomen die voor u belangrijk zijn.

17.3

Wij mogen ons beleid aanpassen

Zijn de huurdersorganisaties volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) het eens met deze aanpassingen? Dan passen we ons beleid aan. En hebben wij deze aanpassing in een brief, e-mail of op onze website bekendgemaakt? De wijziging geldt vanaf dat moment, met inachtneming van de wettelijke regels en bestaande individuele afspraken.

17.4

Wij mogen de huurprijs veranderen

Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurovereenkomst. Wij laten altijd in een brief of e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs wordt veranderd.

17.5

WOZ-beschikking

Als u een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, moet u zelf eerst een WOZ-beschikking aanvragen als deze beschikking er nog niet is.

17.6

Wij gaan met zorg om met uw gegevens.

Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen. Dat doen we als dat nodig is om de huurovereenkomst uit te voeren. We houden ons aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.