



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

Woonmeij, 1 juli 2025

Artikel 1 Hoe je je houdt aan deze voorwaarden en jouw huurovereenkomst

1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van jouw huurovereenkomst

De algemene huurvoorwaarden horen bij jouw huurovereenkomst. Staat er in jouw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in jouw huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.

1.2 In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze voorwaarden

Dit doen we als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover een afspraak. En leggen die vast in de huurovereenkomst, een brief of e-mail.

Artikel 2 Als je samen met anderen de woning huurt

2.1 Alle huurders staan op het huurcontract

In de huurovereenkomst staat vermeld wie de huurders van de woning zijn. Zij hebben allemaal even veel aanspraak op de woning.

2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten en het nakomen van alle andere verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Alle (mede) huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het hele bedrag van de huurprijs en voor alle andere verplichtingen die uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk zijn. Stopt onze huurovereenkomst met een van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor de woning hetzelfde. De huurders die overblijven betalen dit.

2.3 Laat het ons zo snel mogelijk weten als jouw situatie verandert

Dit doe je in ieder geval in de volgende gevallen:

- Je gaat trouwen of je gaat een geregistreerd partnerschap aan.
- Je gaat samenwonen.
- Je wilt iemand bij je in laten wonen.
- Jouw partner of een medehuurder verlaat de woning.
- Jouw partner of een medehuurder overlijdt.
- Je gaat scheiden.
- Je gaat tijdelijk in het buitenland wonen.

Wij laten je dan weten wat de wijziging voor je zal betekenen. Zolang je ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor jou én jouw partner gelden. Ook als je officieel al bent gescheiden.

Artikel 3 Hoe je de woning in gebruik neemt

3.1 Je mag de woning vanaf de ingangsdatum van jouw huurovereenkomst gebruiken

De ingangsdatum staat in jouw huurovereenkomst.

3.2 Je accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

In deze beschrijving staat hoe de woning er uit ziet op het moment dat je de woning en tuin accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. Je krijgt deze beschrijving wanneer je de huurovereenkomst tekent. Door jouw handtekening te zetten, accepteer je ook de beschrijving.

Misschien neem je spullen of veranderingen over van de vorige huurder. We maken dan ook een overnameverklaring. Daarin staat precies wat je van de vorige huurder overneemt en welke afspraken we maken over wat je hebt overgenomen.

Artikel 4 Hoe je servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht betaalt

Meestal betaal je naast je huur ook bijkomende kosten. Dit kunnen servicekosten en/of kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht zijn. Deze kosten kunnen verschillen per woning en/of per complex.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

4.1 *Je betaalt elke maand servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht*

Servicekosten zijn kosten die je betaalt naast de kale huur. De kosten hebben te maken met het wonen. Zo betaal je mee aan de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw waar je woont en de zaken en diensten die wij aan je leveren. Zoals kosten voor de lift, wassen van de ramen, schoonmaakkosten, zonnepanelen en algemeen tuinonderhoud etc. In jouw huurovereenkomst staat benoemd welke servicekosten je betaalt.

Je betaalt zelf de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht voor jouw eigen woning. Dit noemen we nutsvoorzieningen. Meestal heb je hiervoor zelf een meter in je woning. Dit noemen we een individuele meter. Heb je geen individuele meter? Dan zitten de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht in de servicekosten.

Je betaalt elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar wordt opnieuw gekeken of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij verwachten.

4.2 *Je krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten*

Je ontvangt na het verstrijken van het kalenderjaar de eindafrekening. Dit is een overzicht waarop staat hoeveel je in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten. Dit verrekenen wij met de kosten die ook echt zijn gemaakt.

Heb je te veel betaald? Dan krijg je het verschil van ons teruggestort op jouw bankrekening. Heb je te weinig betaald? Dan betaal je het verschil aan ons na ontvangst van de afrekening. Dit geldt niet voor niet-verrekenbare kosten die je betaalt zoals de glasservice. In dat geval is de afrekening hetzelfde als het voorschot.

4.3 *Wij mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen*

Welke zaken en diensten wij aan je leveren staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Dat gaat dan om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld als het gaat om schoonmaak van algemene ruimten of het aanbrengen van zonnepanelen. Wij sturen je daarover een brief of e-mail. Ons voorstel stemmen wij af met de betreffende huurders. Om er zo voor te zorgen dat de belangen van de huurders en ons belang goed zijn afgewogen.

Als 70% van de huurders instemt met de wijziging laten we je dat weten met een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor jou. Tenzij je binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als je vindt dat je onredelijk benadeeld wordt door de verandering. Je kan niet meer naar de rechter als je zelf hebt ingestemd met de verandering.

4.4 *Wij mogen het voorschotbedrag voor de zaken en diensten die wij leveren veranderen*

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat je de eindafrekening (zie artikel 4.2) van ons krijgt. Je betaalt het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. Je krijgt hierover bericht van ons.

4.5 *Je mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen*

Meestal gaan we daarmee akkoord als:

- Jouw belang 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 heeft ingestemd met de verandering.

4.6 *Er zijn heffingen, belastingen of andere kosten die wij aan de overheid betalen. Als die kosten eigenlijk voor jou zijn, dan moet je deze kosten aan ons terugbetalen zodra wij je daar om vragen.*

Denk bijvoorbeeld aan:

- De afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes;
- Milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/of aanslagen of heffingen op grond van enige milieuwet.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

Artikel 5 Hoe je jouw energieleverancier kiest

Er zijn verschillende mogelijkheden.

5.1 Je kiest zelf een energieleverancier

Als niet in de overeenkomst is afgesproken dat wij jouw gas, water of licht leveren dan ben je verplicht om zelf een overeenkomst voor energie af te sluiten met een energieleverancier. Dit doe je vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. Je houdt je aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

Je betaalt zelf de rekeningen aan jouw energieleveranciers of netbeheerders. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.

5.2 Je sluit (waar nodig) een overeenkomst af met de leverancier van stadsverwarming of andere collectieve warmtevoorziening

Dit noemen we duurzaam gecertificeerde warmte. Dit geldt alleen als er voor jouw woning bijvoorbeeld stadsverwarming, blokverwarming of een WKO-installatie beschikbaar is. En als jouw woning geen gasaansluiting heeft. Meestal sluiten wij een contract af als er sprake is van een collectieve warmtevoorziening en betaal je jouw gemaakte kosten aan ons. Mocht het zo zijn dat je zelf een contract moet afsluiten dan hoor je dit van ons.

Artikel 6 Wat onze plichten zijn

6.1 Wij nemen maatregelen tegen onze huurders die voor overlast zorgen

Wij doen alles wat wij kunnen om ervoor te zorgen dat je rustig en fijn in de woning kunt wonen. Ervaar je ernstige overlast van een van onze andere huurders, die je in redelijkheid niet hoeft te verwachten, dan nemen wij passende maatregelen. Maar wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders. Daartegen kunnen wij namelijk niet zo veel doen.

6.2 Wij repareren gebreken aan jouw woning als je dat vraagt.

Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als het gebrek door jouw schuld is ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor jouw rekening komen. Zie artikel 7.8.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- Het is niet redelijk om zoveel kosten te maken voor de reparatie of vervanging.
- Het betreft een (overgenomen) zelf aangebrachte voorziening (zav).

We verhelpen gebreken binnen een redelijke termijn. De redelijke termijn hangt af van het soort gebrek en de omstandigheden, zoals de tijd van het jaar.

6.3 In deze gevallen kan je ons om vergoeding van jouw schade vragen

- De schade komt door een gebrek dat er al was toen je 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 gevallen dat je schade lijdt door een gebrek aan het gebouw of door een gebrek aan door ons aan jou geleverde zaken zijn wij niet aansprakelijk.

6.4 In deze gevallen mag je zelf gebreken verhelpen

Bijvoorbeeld als je ons vraagt een gebrek te repareren en wij repareren het niet. Heb je ons hier in een brief of e-mail meerdere keren om gevraagd? Dan mag je daarna het gebrek zelf (laten) repareren. De kosten hiervan mag je van de huur aftrekken. Deze kosten moeten wel redelijk zijn. En je moet dit kunnen bewijzen met een rekening. Ook moet je de werkzaamheden goed uitvoeren, volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen.

Wil je advies? Bijvoorbeeld of het gebrek ook daadwerkelijk een gebrek is? Wat de juiste stappen zijn om te zetten in deze situatie? Het is raadzaam om advies in te winnen bij de Huurcommissie. Dit is een onpartijdig en onafhankelijk adviesorgaan voor (ver)huurders. Zij kunnen je helpen om een dergelijke situatie goed af te handelen.



Artikel 7 Wat jouw plichten zijn en waarvoor je aansprakelijk bent

7.1 Je betaalt ons elke maand een bedrag

Dit bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. Daarnaast betaal je mogelijk stookkosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht als dit vastgelegd is in je huurcontract. Je betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

Bijvoorbeeld: de huur en eventuele servicekosten en/of stookkosten voor mei betaal je vóór 1 mei.

Doe je dit niet? Dan betaal je vanaf het moment dat je in verzuim bent rente. Ook kunnen we de openstaande vordering doorzetten naar de deurwaarder. Vanaf het moment dat we de vordering doorzetten betaal je ook deurwaarderskosten. Daarnaast kunnen wij de rechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden. Je betaalt ook voor de incassokosten, proceskosten en kosten voor het leeghalen van jouw woning.

7.2 Als je ons hebt gemachtigd om het bedrag iedere maand van jouw rekening te schrijven

Het is belangrijk dat er op de eerste werkdag van de maand genoeg geld op jouw rekening staat.

7.3 Meldt (dreigende) schade aan de woning direct

Schade aan de woning meldt je meteen, vooral schade door brand, storm, water of vorst. Dit kan per telefoon, klantportaal, mail of brief.

Ook dreigende schade meldt je meteen. Heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat je dat zo snel mogelijk aan ons weten.

7.4 Je bent aansprakelijk voor schade aan de woning

Je bent aansprakelijk als de schade door jou komt, of als je jouw plichten niet nakomt. Zoals het niet op tijd melden van gebreken waardoor schade ontstaat die te voorzien was. Dan moet je de kosten voor die reparaties zelf betalen. Ook schade aan de buitenmuren van jouw woning, de tuin en aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij jouw woning horen, vallen onder jouw aansprakelijkheid.

7.5 Je bent ook aansprakelijk voor de mensen die voor jou in of bij de woning zijn

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

7.6 Je moet zelf een inboedelverzekering afsluiten

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand jouw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 6.3. Met een inboedelverzekering betaalt jouw verzekeraar (een deel van) de kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet je dat zelf betalen.

7.7 Je houdt je tuin, balkon, brandgang en gemeenschappelijke ruimtes netjes

Je gebruikt jouw tuin, balkon of brandgang niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Zoals vuilniszakken. En je plaatst geen vervoersmiddelen (scootmobiel, fietsen, driewielers, etc.) op het balkon of de galerij of in de brandgang. Ook laat je hier geen huisdieren uit. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij. Verder onderhoud je de erfafscheiding als deze aanwezig is als je de woning gaat huren. Je mag deze niet verwijderen.

Je bent zelf verantwoordelijk voor je eigen tuin. Dat geldt voor de aanleg en het onderhoud. Je gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. Voor je tuin geldt dat het uitgangspunt is dat maximaal 50% verhard mag worden. Je mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats.

Plant je struiken (0,5 meter van de erfgrens) of bomen (2 meter van de erfgrens) niet te dicht tegen de erfgrens en onderhoud deze goed. Ze mogen geen overlast veroorzaken voor jouw burens of gevaar opleveren.

Wil je een schutting plaatsen of vervangen? Dan overleg je met jouw burens. Je volgt ook de regels van de gemeente.

Ga je verhuizen? En heb je grote bomen of planten in de tuin gezet? Dan kunnen wij je vragen deze te snoeien of op eigen kosten te (laten) weghalen.

Misschien heb je ook een tuincontract. Daarin staan de afspraken over jouw tuin.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

Als je afval, vuilnis of andere spullen die je niet meer gebruikt in jouw tuin, de galerij, in de brandgang of op het balkon plaatst, dan kunnen wij deze laten verwijderen zonder bewaarplicht. Je betaalt zelf de verwijderingskosten hiervan. Ook kunnen we je een boete opleggen (zie 8.4).

7.8 *Je doet en betaalt kleine reparaties zelf*

En je houdt je aan het besluit kleine herstellingen. De overheid maakt dit besluit. Dit is een besluit met een lijst van klusjes die voor rekening van de huurder komen. Dat betekent dat je kleine reparaties aan jouw woning of tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. Je houdt je daarbij goed aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. Misschien heb je ook een serviceabonnement. Daarin staan de afspraken kleine reparaties.

Je kunt je abonneren binnen het Onderhouds ABC op ons Service-abonnement. Wij nemen dan tegen betaling de uitvoering van overeengekomen kleine herstellingen van jou over. Hiervoor sluiten we een aanvullende overeenkomst af.

7.9 *Heb je een scootmobiel nodig? Je bent zelf verantwoordelijk voor veilige stalling.*

Een scootmobiel vraag je aan bij de afdeling Wmo van de gemeente, of je koopt er zelf één.

Let op! Je bent zelf verantwoordelijk voor het veilig stallen van je scootmobiel. Wij zijn niet verplicht om te voorzien in een stallingsplek. Overleg dus altijd met ons/vraag om toestemming voordat je een scootmobiel aanvraagt/koopt. We kijken samen of er een veilige stallingsplek is.

Daarnaast kan het zijn dat er enkel gebruik gemaakt kan worden van een gezamenlijke scootmobiel op de aangevraagde locatie. We zien deelmobiliteit als een soort 'voorliggende voorziening'. In de situaties waar we deelscootmobielen aanbieden heeft iemand (met indicatie) het recht om deze scootmobielen te gebruiken. Hij/zij krijgt in dit geval geen toestemming om een privé scootmobiel te gebruiken (of dit is door experts anders beoordeeld). Deze beschikbaar gestelde scootmobielen worden gedeeld in het complex.

Schaf je een scootmobiel aan zonder ons te informeren en/of ontstaan er onveilige situaties door foutief stallen dan kunnen wij een boete opleggen. Deze boete wordt als volgt opgebouwd:

- Je betaalt een boete van € 30,- per dag voor iedere dag dat je je niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 3.000,-.
- We passen eventueel een schadevergoeding toe.

Artikel 8 Hoe je de woning gebruikt

8.1 *Je gebruikt de woning alleen om in te wonen*

Je onderhoudt en gebruikt de woning netjes. We vragen je de woning schoon, heel en veilig te houden. Dat doe je zoals wij dat kunnen verwachten van een goede huurder.

8.2 *Je woont zelf in jouw gehuurde woning. Jouw gehuurde woning is jouw hoofdverblijf.*

Dat betekent dat je feitelijk in deze woning woont en dat je geen andere woning hebt waar je voor langere tijd woont. Het betekent ook dat je niet iemand anders in de woning laat wonen. Behalve als het gaat om jouw partner of jouw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij per brief of e-mail toestemming geven.

Krijgen wij signalen dat je niet meer in jouw woning woont? Of dat je voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van je dat je ons uitlegt hoe de situatie is. Je moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat ons vermoeden niet klopt.

Stellen wij vast dat je zelf niet meer in de woning woont? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en de woning te laten ontruimen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan een iemand anders die een woning zoekt.

8.3 *Je schrijft je in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente*

Je blijft op dit adres ingeschreven staan zolang je de woning van ons huurt. Als de huur eindigt moet je je weer uitschrijven. Andere personen mogen je woning niet gebruiken als postadres. Je mag dit niet toestaan.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

8.4 *Je mag geen spullen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimtes*

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die je deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de galerijen en buitenruimten.

Je houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij. En je houdt je altijd goed aan onze aanwijzingen om brand te voorkomen. Deze richtlijnen hanteren wij op basis van de wet en de adviezen van de brandweer en dus voor jouw veiligheid. Je mag in de gemeenschappelijke ruimtes, die bij de woning horen zoals de galerijen of de portiek dus geen vervoersmiddelen stallen. Ook mag je geen huisraad, afval of andere spullen neerzetten.

Doe je dit toch, dan krijg je een waarschuwing. Verandert er de situatie niet dan mogen wij deze zaken weghalen. Ook leggen wij een boete van € 30,- per dag op met een maximum van €3.000,-. Daarnaast vragen wij je nog steeds je aan de regels te houden. Ontstaat er schade dan kunnen we je aansprakelijk stellen voor de kosten van het herstellen van de schade.

Als wij je vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van je vragen voor dezelfde overtreding.

8.5 *Je gebruikt jouw woning niet voor een bedrijf*

Dit mag alleen als:

- Je vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail.
- Wonen de hoofdbestemming blijft van de woning.
- De activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor jouw burens en omwonenden.
- Je je houdt aan alle wetten en regels.

Je mag de woning niet gebruiken voor toeristische doeleinden of als seksinrichting.

8.6 *Je zorgt dat je de woning netjes inricht*

Dat betekent dat je je woning inricht met meubels. En je legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is, zodat overlast tot een minimum beperkt wordt.

8.7 *Je bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in jouw woning*

Zoals bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Maar ook wapens of gestolen goederen horen niet in jouw woning.

8.8 *Je komt niet op het dak*

Je mag niet in de goten lopen of staan, behalve als je toestemming van ons hebt in een brief of e-mail.

8.9 *Je houdt je aan de woonafspraken*

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

8.10 *Je maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning*

Je hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen op aan de muren of buitendeuren van jouw woning of het gebouw waarin je woont. Behalve als je hiervoor toestemming van ons hebt in een brief of e-mail.

8.11 *Je hangt geen (beveiligings-)camera's op die de openbare weg filmen*

En je richt deze camera's ook niet op anderen. Behalve als je hiervoor toestemming van ons hebt in een brief of e-mail. Je mag wel een (beveiligings-)camera ophangen die alleen jouw eigen tuin en/of voordeur filmt. De openbare ruimte/weg mag niet gefilmd worden.

8.12 *Je mag een huisdier houden*

Het is niet toegestaan om dieren te houden in het gehuurde die gevaar of overlast veroorzaken. Woonmeij mag het houden van huisdieren beperken of verbieden wanneer er sprake is van overlast. Ook mogen er geen dieren gefokt worden.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

8.13 *Je mag in gestapelde bouw geen openvuur en/of BBQ stoken in je woning of bijbehorende ruimte*

In gestapelde bouw is het gebruik van openvuur, waaronder kolen-/gasbarbecue en een vuurkorf, niet toegestaan.

8.14 *Je mag geen (schotel) antenne plaatsen op of aan het gehuurde*

Het is verboden om zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder een (schotel)antenne te plaatsen.

Je dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij de verhuurder.

Artikel 9 Hoe je overlast voorkomt

9.1 *Je zorgt ervoor dat omwonenden geen last van je hebben*

Je mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken. Je bent ook verantwoordelijk voor jouw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor je zijn gekomen. Ook voorkom je dat de inrichting van jouw woning voor overlast zorgt. Je zorgt bijvoorbeeld dat jouw vloer voldoende geluiddempend is.

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Veroorzaak je ernstige en voortdurende overlast dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst met je te beëindigen en jou je woning te laten ontruimen. Doe je dit niet? Dan laten wij de woning ontruimen. Daarnaast mogen we je 3 jaar uitsluiten van ons woonruimtevind-systeem.

9.2 *Je mag geen drugs hebben in de (buurt van de) woning*

Je 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 aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Soft- of harddrugs maakt niet uit. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, de berging, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals jouw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Doe je dit toch? Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen en je te verplichten jouw woning te verlaten.

9.3 *Het heeft vervelende gevolgen als je je niet houdt aan artikel 9.2*

Behalve dat je jouw woning kwijt kunt raken en je mogelijk 3 jaar lang niet in aanmerking komt voor een huurwoning in onze regio, moet je ons ook een boete betalen.

- Je betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- Je betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat je je niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000,-.
- Je betaalt de eventuele winst die je hebt gemaakt aan ons.
- Je betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

Als wij je vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van je vragen voor dezelfde overtreding.

9.4 *Wij behandelen elkaar met respect*

Je behandelt ons, onze medewerkers en de mensen die wij inhuren, met respect. Dat mag je ook van onze medewerkers verwachten. Ook jouw huisgenoten en mensen die bij je op bezoek zijn behandelen ons en andere mensen die wij inhuren met respect. Dat betekent dat je:

- Niet scheldt.
- Niemand bedreigt.
- Geen geweld gebruikt.
- Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.
- Geen foto, geluid- en/of filmmateriaal maakt en/of verspreidt zonder toestemming van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.

Doe je dit toch? Dan helpen wij je op dat moment niet meer verder. Blijft het respectloze gedrag in stand, dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen en je te verplichten jouw woning te verlaten.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

9.5 Uitsluiting van het woonruimtevindstelsel

In een aantal gevallen mogen wij je uitsluiten van ons woonruimtevindstelsel voor 3 jaar.

Dit geldt voor de gehele regio. Dit doen wij niet zomaar, alleen in ernstige gevallen. Bijvoorbeeld bij:

- (Ernstige) overlast
- Gevaarstelling en agressie
- Oneigenlijk gebruik
- Openstaande vordering
- Fraude
- Andere criminele activiteiten

9.5.1 Kansen- & Sanctiebeleid

Binnen het woonruimtevindstelsel kennen we het Kansen- & Sanctiebeleid. Middels dit beleid bieden wij woningzoekenden die uitgesloten zijn van ons woonruimtevindstelsel in uitzonderlijke situaties een kans op een tweede kans. Iemand kan een aanvraagformulier invullen voor een nieuwe kans. Op basis van het beleid wordt bepaald of iemand hiervoor in aanmerking komt.

Artikel 10 Als je de woning door iemand anders wilt laten gebruiken

10.1 Je mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming per mail of brief

Toestemming van Woonmeij is nodig voor onderverhuren of inwoning:

- Onderverhuren betekent dat je iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen en degene betaalt hiervoor.
- Inwoning betekent dat iemand zonder te betalen bij jou komt wonen. Bijvoorbeeld bij samenwonen of als iemand bij je komt wonen omdat jij of een van jouw huisgenoten zorg nodig heeft (mantelzorg). Of als je iemand anders langer dan 14 dagen in jouw woning wilt laten overnachten.

Je vraagt hier altijd vooraf toestemming voor. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

Verhuur je (een gedeelte) van jouw woning aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming, dan noemen we dit woonfraude. Bij onderverhuur van het gehuurde kunnen wij je een boete opleggen. Ook kunnen we de rechter vragen je huurovereenkomst te beëindigen en je te verplichten jouw woning te verlaten.

10.2 Het heeft vervelende gevolgen als je je niet houdt aan artikel 10.1

Je kunt jouw woning kwijt raken en je moet ons een boete betalen.

- Je betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- Je betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat je je niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000,-.
- Je betaalt de eventuele winst die je hebt gemaakt aan ons.
- Je betaalt eventueel nog een schadevergoeding, waaronder de kosten die wij moeten maken aan juridische bijstand, deurwaarders en rechtbankkosten.

Als wij je vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van je vragen voor dezelfde overtreding.

Artikel 11 Wanneer mogen wij de woning controleren?

11.1 Je laat onze medewerkers binnen als het nodig is dat we controles uitvoeren

Wij controleren of er technische of andere gebreken zijn. Of wij nemen de meterstanden op. Wij kunnen ook een bedrijf naar jouw woning sturen om dit voor ons te doen. Je kunt de medewerkers aan de deur vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

11.2 Wij controleren jouw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik

Dat is (over-)bewoning, gebruik of onderverhuur van de woning zonder onze toestemming in een brief of e-mail en/of onrechtmatig gebruik van de woning.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

11.3 Wij controleren jouw woning op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur

Behalve als dit op een ander moment echt nodig is, bijvoorbeeld omdat je een lekkage hebt. We laten het je altijd vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als er sprake is van een controle op grond van artikel 11.2. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.

Artikel 12 Hoe wij werkzaamheden uitvoeren

12.1 Je werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan jouw woning

Met dringende werkzaamheden bedoelen we onderhoud, reparaties en inspecties die nodig zijn. Ook werkzaamheden om jouw woning te verduurzamen kunnen dringende werkzaamheden zijn. Bijvoorbeeld bij aardgasvrij maken van het gebouw of het gebouw waar je woont aansluiten op een duurzaam warmtenet. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.

Je stelt onze medewerkers of door ons ingeschakelde derden in staat hun werkzaamheden uit te voeren in jouw woning. Je zorgt ervoor dat de woning goed bereikbaar is.

12.2 Je krijgt alleen een compensatie bij dringende werkzaamheden als wij zeer onzorgvuldig zijn geweest

Of als de werkzaamheden in redelijkheid (te) lang duren naar de omstandigheden. Of als wij schade aan jouw spullen hebben gemaakt. Ook dan kan je schadevergoeding krijgen.

12.3 Je werkt mee als wij je een redelijk voorstel doen om verbeteringen aan jouw woning aan te brengen.

Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren van het wooncomfort van jouw woning, dit kan ook verduurzaming zijn. Dit noemen we renoveren. Dit willen we doen zonder jouw huurovereenkomst op te zeggen.

Je krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij jouw woning of jouw gebouw willen renoveren. In dit voorstel staat hoe wij dat willen doen en wat dat voor jou betekent. In het voorstel houden we rekening met jouw belangen.

Wij maken hierover afspraken met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie in een sociaal plan.

Wij zullen je in ons voorstel vragen om ons per brief of email te vertellen wat je van het voorstel vindt.

Er wordt gevraagd of je het eens bent met het voorstel en of je ons voorstel redelijk vindt.

Stemt meer dan 70% van de andere huurders in met het voorstel, maar ben jij het er niet mee eens? Dan kan je bezwaar maken bij de rechter. Doe je dat niet binnen 8 weken nadat je onze brief of e-mail hebt gekregen?

Dan gaan we ervan uit dat je alsnog instemt met ons voorstel en dat je meewerkt aan het werk aan jouw woning of gebouw.

12.4 Je gaat akkoord met een huurverhoging door de verbeteringen aan jouw woning

In onze brief of e-mail met een voorstel om jouw woning of gebouw te renoveren, kunnen wij ook een huurverhoging voorstellen. Hier ga je dan ook mee akkoord. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de verandering klaar is.

Artikel 13 Als je zelf iets aan de woning wilt veranderen

13.1 Je mag zelf kleine veranderingen aan jouw woning doen

Het gaat om veranderingen zoals het ophangen van spiegels, lampen of lamellen. Veranderingen die je makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten. En die geen gevaar opleveren voor jou, je burens of anderen. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven of ervoor zorgen dat de verhuurbaarheid van de woning of naastgelegen woningen verslechtert.

Voor alle veranderingen aan de buitenkant heb je altijd onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Als je onze toestemming krijgt, vertellen we ook wat de voorwaarden zijn.

Je kunt een aanvraag doen via het aanvraagformulier dat te vinden is op onze site.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

13.2 *Je mag alleen grote veranderingen aan jouw woning doen na onze toestemming*

Het gaat bijvoorbeeld om het verbouwen van een keuken, het vervangen van een radiator, plaatsen van een overkapping of leggen van een tegelvloer. Je hebt hiervoor eerst onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Je hoort van ons of wij akkoord gaan met de aanpassing. En wat de voorwaarden zijn. De spelregels zijn te vinden in ons ZAV-beleid.

13.3 *Wij mogen je voorwaarden geven voor het doen van de verandering*

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- De constructie.
- De materialen.
- Bouwtechnische) voorschriften van de overheid
- De uitstraling van het gebouw.
- De manier waarop je de aanpassing uitvoert.
- De manier waarop je de aanpassing onderhoudt.
- Wat je doet om overlast te voorkomen.
- De verzekering(en) die je moet afsluiten.
- De belasting(en) die je moet betalen.
- Jouw aansprakelijkheden.
- Verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars.

Je moet er altijd voor zorgen dat wij onderhoud en renovatie kunnen blijven uitvoeren. Mocht het nodig zijn, dan moet je op eigen kosten de door jouw aangebrachte veranderingen weghalen. Het kan zijn dat je deze daarna niet meer mag terugplaatsen.

13.4 *Wij laten het je weten als je een grote verandering weg moet halen aan het einde van de huur*

Als je toestemming krijgt voor de verandering in jouw aanvraag, hoor je meteen of deze verandering aan het einde van de huur weggehaald moet worden.

13.5 *Veranderingen waarvoor je geen toestemming kreeg, haal je weer weg*

Dit doe je meteen als wij dit aan je vragen. Dit kan ook bij constatering zijn aan het einde van de huurperiode. Dat geldt ook als je wel toestemming hebt gekregen maar de verandering niet voldoet aan de voorwaarden die we hebben gesteld.

13.6 *Je onderhoudt de veranderingen zelf*

Dat betekent ook dat als er iets kapotgaat aan de verandering je deze zelf repareert of laat repareren.

13.7 *Je bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering*

Is er schade door jouw verandering? Bijvoorbeeld aan de woning of aan de woning van iemand anders? In dat geval betaal je alle kosten die daarmee te maken hebben.

13.8 *Kan je een vergoeding voor een aanpassing krijgen?*

Wij geven alleen een vergoeding voor een aanpassing als dit bij de aanvraag en goedkeuring van de aanpassing tussen ons is overeengekomen en aan het einde van de huur voldoet aan de kwaliteitseisen die Woonmeij daaraan stelt. Voor aanpassingen die zonder onze goedkeuring zijn aangebracht wordt nooit een vergoeding gegeven.

13.9 *Deze afspraken gelden ook voor 'overgenomen' veranderingen*

Heb je veranderingen, die door een vorige bewoner zijn aangebracht, overgenomen toen je de huurovereenkomst ondertekende? Dan zijn deze afspraken ook van toepassing.

Artikel 14 Hoe je jouw huur opzegt

14.1 *Je stuurt ons een bericht als je de huur wilt opzeggen*

Je stuurt ons een brief of e-mail waarin je schrijft op welke datum je de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten. Of je zegt de huur op via onze website. Het is belangrijk dat jij (en eventuele medehuurder(s)) het formulier ondertekenen.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

14.2 Je kunt de huur alleen opzeggen met toestemming van de andere huurders

Huur je de woning met meer mensen? Dan kun je de huur alleen samen opzeggen. Ook jouw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder moeten de opzegging ondertekenen. Als je wilt opzeggen maar de andere huurders of medehuurders willen in de woning blijven, dan vraag je daarvoor eerst onze toestemming. Je krijgt van ons bericht waarin we aangeven of we instemmen en welke voorwaarden zullen gelden.

14.3 Je hebt een opzegtermijn van 1 maand

Je kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zeg je de huur op in het weekend of op een feestdag? Dan gaat de opzegtermijn in op de eerste werkdag daarna.

14.4 Hoe moet de huur opgezegd worden bij een overlijden?

Bij overlijden is de procedure van de huuropzegging hetzelfde. Als je nabestaande of erfgenaam bent, kun je op elke werkdag van de maand de huur opzeggen. Ook hierbij geldt een opzegtermijn van minimaal 1 maand. Bij de huuropzegging voeg je een kopie overlijdensakte toe. Aan het einde van de 2de maand na de datum van overlijden eindigt de huur van rechtswege.

14.5 Wij kunnen de huur ook opzeggen.

Wij sturen dan altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 tot 6 maanden van tevoren. Ook vertellen we je in deze brief om welke wettelijk toegestane reden wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we jouw woning gaan slopen of heel erg ingrijpend moeten renoveren.

14.6 Je laat anderen binnen om jouw woning te bekijken

Heb je of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Wanneer de woning is aangeboden aan een kandidaat, dan geef je deze mensen de kans om de woning te bekijken. Je kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

Artikel 15 Hoe je de woning achterlaat

15.1 Je laat de woning leeg en schoon achter en je levert alle sleutels in

We gaan ervan uit dat je de woning achterlaat op de manier zoals die was toen je er kwam wonen. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag je laten zitten. Heb je in de woning zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt artikel 15.3. De voorschriften zijn te vinden op onze website.

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

Tijdens deze controle spreken wij met je af welke reparaties je nog moet doen en hoe je de woning achterlaat. Ook schatten we zelf de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar je op. Dit noemen we het opnamerapport. Je werkt mee aan deze controles.

15.3 Heb je de woning zelf veranderd? Dan geldt het volgende:

- Veranderingen waarvoor je geen toestemming van ons hebt, haal je weg. Dat doe je als wij dat vragen. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden die we hadden gesteld.
- Je haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen je ons toestemming voor de verandering vroeg.
- Je mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. Behalve als we eerder iets anders hebben afgesproken. Je laat jouw woning dan achter op de manier zoals die was toen je er kwam wonen.

15.4 Laat je de woning niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op jouw kosten

Je betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het opnamerapport staan. En om werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het verwijderen van jouw spullen die nog in de woning staan of het herstellen van schade als de woning beschadigd is.

15.5 Staan er nog spullen in de woning? Dan halen wij die weg op jouw kosten

Na het inleveren van de sleutels moet de woning leeg zijn. Staan er nog spullen in de woning? Dan doe je hier afstand van. Deze spullen zijn dan niet meer van jou. Wij mogen naar binnen in de woning en halen jouw spullen weg. Je betaalt alle kosten van het weghalen. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren.



Algemene huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

15.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Lees ook artikel 3.2 van deze algemene huurvoorwaarden.

15.7 Blijf jij of iemand anders in de woning wonen nadat jouw huurovereenkomst gestopt is?

Dan betaal je ons een vergoeding voor het niet tijdig opleveren van de woning. Dat noemen we een schadeloosstelling. We kijken naar de schade die wij hebben, omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren. De schadeloosstelling die wij vragen is minimaal de huurprijs maar kan ook meer zijn.

Artikel 16 Wat verder nog belangrijk is

16.1 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 dat moment tegen de wet in gaat. In dit geval heeft het recht voorrang en is dat artikel niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. Wij passen het artikel dan aan, zodat het weer geldig is.

16.2 Je houdt je aan alle afspraken als het gebouw van jouw woning uit verschillende appartementen bestaat

De afspraken staan in de volgende documenten:

- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de Vereniging van Eigenaars (VvE) staan.
- Het huishoudelijk reglement en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Wij zullen je steeds op de hoogte brengen als in de VvE er voor je relevante besluiten worden genomen

16.3 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? Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden. Tenzij je bezwaar hebt gemaakt.

16.4 Wij mogen de huurprijs veranderen

Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in jouw huurovereenkomst. De huurverhoging wordt normaal per 1 juli van ieder jaar verwerkt. Wij informeren je altijd vooraf als de huurprijs verandert en leggen uit waarom de huurprijs verandert. In sommige gevallen mogen wij de huur verhogen nadat wij een renovatie hebben uitgevoerd. In dit geval informeren wij je ook vooraf.

16.5 Wij gaan met zorg om met jouw gegevens

Wij mogen jouw 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.

16.6 Klachten

Heb je een klacht? Woonmeij onderzoekt jouw klacht en zoekt samen met je naar een oplossing. Kom je er samen met Woonmeij niet uit dan kun je terecht bij een onafhankelijke klachtencommissie die om advies kan worden gevraagd. De procedure hiervoor staat op onze website.

Wanneer je vindt dat Woonmeij zich niet aan de regels houdt, kan je ook een melding doen bij het meldpunt Goed Verhuurderschap Meierijstad of meldpunt Goed Verhuurderschap Sint-Michielsgestel.

Is er een meningsverschil tussen Woonmeij en de huurder? Dan kan er een rechtszaak worden gestart bij de kantonrechter.

Artikel 17 Slotbepaling

17.1 Naleven afspraken

De huurder en verhuurder verplichten zich om de overeengekomen afspraken en verplichtingen zoals vastgelegd in de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden na te leven.