



Algemene Huurvoorwaarden

De afspraken over
huren bij Ons Huis



ons
huis

Welkom bij Ons Huis

Gefeliciteerd met je nieuwe huis!
Ons Huis wordt mooier met jou erin.

Fijn dat je bij Ons Huis een huis huurt.
We zorgen samen met onze huurders voor
goede huizen en een fijne woonomgeving.
Deze algemene huurvoorwaarden zijn
afspraken die we met elkaar maken. In
deze afspraken lees je wat jij van ons kunt
verwachten. En wat wij van jou verwachten.

Deze afspraken gelden vanaf mei 2025 voor alle nieuwe huurovereenkomsten van Ons Huis.
We stelden ze vast op 7 januari 2025. Onze huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelang
Ons Huis (SHOH) stemde in met deze afspraken.

Huurdersorganisatie

Onze huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelang Ons Huis (SHOH) komt op voor de belangen van de bewoners van de huizen die wij verhuren. Ook bewaakt de SHOH de belangen van de bewonerscommissies. De SHOH overlegt vaak met Ons Huis en verschillende externe partijen. Ze heeft meestal een adviserende rol. Maar soms heeft de SHOH ook instemmingsrecht. Dat is belangrijk bij onderwerpen die voor jou als huurder van belang zijn.

Wil jij ook meepraten en meedenken?

In de SHOH krijg je de kans om mee te praten en mee te denken over beleid dat wij als corporatie maken. Af en toe zoekt de SHOH nieuwe leden.

Op www.shoh.nl vind je meer informatie. Ook kun je daar direct je vraag stellen aan de SHOH. Gebruik daarvoor het contactformulier.



Inhoudsopgave

Een paar belangrijke woorden	5
Afspraak 1. Welke afspraken we maken en hoe je je aan deze afspraken houdt	6
Afspraak 2. Als je samen met anderen de woning huurt	6
Afspraak 3. Hoe je het huis in gebruik neemt	9
Afspraak 4. Hoe je servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit betaalt	9
Afspraak 5. Wat onze plichten zijn	13
Afspraak 6. Wat jouw plichten zijn	14
Afspraak 7. Herstellingen die je zelf moet doen	16
Afspraak 8. Hoe je het huis gebruikt	17
Afspraak 9. Hoe we samen zorgen voor een prettige leefomgeving	20
Afspraak 10. Wanneer we het huis mogen controleren	23
Afspraak 11. Hoe we werkzaamheden uitvoeren	23
Afspraak 12. Als je zelf iets wilt veranderen aan jouw huis	25
Afspraak 13. Hoe jouw huur stopt	27
Afspraak 14. Hoe je het huis achterlaat als je verhuist	29
Afspraak 15. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder	30
Afspraak 16. Wat verder nog belangrijk is	31

Een paar belangrijke woorden

In deze algemene huurvoorwaarden komen een paar woorden regelmatig voor. Hieronder leggen we de woorden uit die we vaak gebruiken.

Algemene huurvoorwaarden

Algemene huurvoorwaarden zijn afspraken tussen jou en ons. Tussen huurder en verhuurder dus.

Huurder

Dat ben jij. En ieder ander die op de huurovereenkomst staat en deze getekend heeft. Maar ook de personen die van rechtswege of na een gezamenlijk aanvraag medehuurder zijn geworden.

Verhuurder

Dat zijn wij: Ons Huis.

Het huis

In deze algemene huurvoorwaarden praten we over het huis. Met het huis bedoelen we de woonruimte, inclusief de zaken die daarbij horen, zoals balkon, tuin en berging en het gebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten. Hierna noemen we dit dus: het huis.



Afspraak 1.

Welke afspraken we maken en hoe je je aan deze afspraken houdt

Als je een huis huurt van Ons Huis, dan ga je akkoord met de afspraken die staan in de volgende documenten:

- de huurovereenkomst
- deze algemene huurvoorwaarden

1.1 Deze afspraken over huren bij Ons Huis zijn onderdeel van jouw huurovereenkomst

Staat in jouw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat in jouw huurovereenkomst staat. In situaties waarin deze afspraken én jouw huurovereenkomst niets regelen, geldt de wet.

1.2 In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze afspraken

Dit doen we alleen 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.

1.3 We mogen deze algemene huurvoorwaarden wijzigen

Dit doen we alleen als het gaat om wijzigingen die redelijk zijn. Bijvoorbeeld als de wet verandert. Je moet je houden aan deze wijzigingen. Voordat wij de algemene huurvoorwaarden aanpassen, vragen we altijd instemming aan de huurdersorganisatie.

Afspraak 2.

Als je samen met anderen de woning huurt

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

In de huurovereenkomst staat vermeld wie de huurders van de woning zijn. Dit zijn de **contractuele huurders**.

Ook kan sprake zijn van wettelijke medehuurders. Een wettelijke medehuurder staat niet op het contract maar heeft dezelfde rechten en plichten als de contractuele huurder. De wettelijke medehuurder kan de rechten alleen samen met de contractuele huurder uitoefenen. Dat betekent onder andere dat huurder én medehuurder in het huis hun hoofdverblijf hebben.

Kinderen zijn geen huurder of medehuurder. Zij gaan namelijk een keer op zichzelf wonen.



Voorbeeld

Hennie huurt al 20 jaar een woning van Ons Huis. Ze heeft een relatie met Jan. Jan is 10 jaar geleden bij Hennie gaan wonen en 6 jaar geleden zijn Hennie en Jan getrouwd. Jan heeft door hun huwelijk evenveel rechten en plichten als Hennie, de contractuele huurder. Dit geldt ook als je een geregistreerd partnerschap aangaat met de contractuele huurder.



Medehuurder worden

Woon je samen maar ben je niet getrouwd met je huisgenoot? En hebben jullie geen geregistreerd partnerschap? Dan is je huisgenoot niet automatisch medehuurder. Je partner of huisgenoot kan wel contractueel medehuurder worden. Dat kan alleen als je na het sluiten van de huurovereenkomst minimaal twee jaar met je partner samenwoont in jouw huurhuis en jullie samen een **duurzame gemeenschappelijke huishouding** voeren.

Bij een **duurzame huishouding** woon je al lang samen en ben je van plan

om samen te blijven wonen. Bij een **gemeenschappelijke huishouding** woon en leef je ook echt samen. Je deelt bijvoorbeeld de kosten voor levensonderhoud en huisvesting. En je staat ingeschreven op hetzelfde adres in de Basisregistratie Personen (BRP) bij de gemeente.

Je kunt bij ons medehuurderschap aanvragen voor jouw huisgenoot. Keuren we de aanvraag goed, dan krijgen jij en je huisgenoot hierover schriftelijk bericht. Je huisgenoot is vanaf dan medehuurder.

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

Huurders bepalen zelf hoe ze de kosten onderling verdelen. Toch kunnen wij aan één huurder vragen om alle kosten te betalen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Stopt onze huurovereenkomst met één van de huurders? Dan blijven de totale kosten voor het huis hetzelfde. De huurders die overblijven betalen die kosten. Zij blijven zich ook houden aan de andere verplichtingen uit de huurovereenkomst.

2.3 Alle huurders zeggen samen de huurovereenkomst op

Om de huurovereenkomst te beëindigen, zeggen alle huurders samen de huurovereenkomst op. Wil maar één van de huurders de huur opzeggen? Dat kan alleen als wij schriftelijk aangeven dat we hiermee akkoord gaan.

2.4 Bij het aangaan van de huurovereenkomst geef je aan of je getrouwd bent, een geregistreerd partnerschap hebt of van plan bent om te gaan samenwonen

In die gevallen geef je de persoonsgegevens van jouw partner aan ons door.

Hoofdelijk aansprakelijk



Voorbeeld

Tom en Yasmin huren samen een huis. Ze betalen allebei elke maand de helft van de huur. Nu is Tom vier maanden voor zijn werk in het buitenland. Yasmin zegt tegen Ons Huis: 'Ik betaal mijn helft van de huur. De helft van Tom krijgen jullie van hem als hij over vier maanden terug is.'

Hoofdelijke aansprakelijkheid is een juridische term. Het betekent dat je persoonlijk verantwoordelijk bent om je aan de afspraken te houden. Je blijft verantwoordelijk, ook als jij je wel aan de afspraken houdt en jouw medehuurder niet.

Mag dat?

Nee, dat mag niet. Beide huurders zijn 'hoofdelijk aansprakelijk'. Dat betekent dat Ons Huis aan Yasmin en aan Tom vraagt het gehele huurbedrag op tijd te betalen. Hoe Tom en Yasmin dat met elkaar regelen, mogen zij zelf bepalen.

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

Dat is handig voor jou omdat een veranderende situatie ook iets kan betekenen voor de rechten en plichten. En handig voor ons bij onverwachte noodsituaties. Dan weten we wie in de woning woont.

Geef veranderingen door via een brief of e-mail. Doe dat in ieder geval in de volgende gevallen:

- Je gaat trouwen of je gaat een geregistreerd partnerschap aan
- Je gaat samenwonen
- Iemand komt bij je inwonen
- Jouw partner of een medehuurder verlaat de woning
- Jouw partner of een medehuurder overlijdt
- Je gaat scheiden

Wij laten je dan schriftelijk weten wat de wijziging voor jou betekent. Zolang je ons niets laat weten, blijven alle afspraken voor jou en je partner gelden. Dit geldt ook als je niet allebei meer in het huis woont.

Afspraak 3.

Hoe je het huis in gebruik neemt

3.1 Je mag het huis vanaf de ingangsdatum van jouw huurovereenkomst gebruiken

Je woont daar dan zelf. Eventueel met je partner, kinderen of medehuurders. De ingangsdatum staat in jouw huurovereenkomst.

Let op! Je partner kan ook medehuurder zijn.



3.2 Je accepteert de woning zoals in de WAR (woningaanvaardingsrapport) staat

In het woningaanvaardingsrapport staat hoe de woning er uit ziet op het moment dat je de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. Het woningaanvaardingsrapport maken huurder en verhuurder samen. Dat gebeurt vóór of bij het tekenen van de huurovereenkomst. Je krijgt het woningaanvaardingsrapport wanneer je de huurovereenkomst tekent. Door je handtekening te zetten, accepteer je ook de beschrijving.

Afspraak 4.

Hoe je servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit betaalt

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

Naast de maandelijkse netto huur (kale huur) betaal je vaak servicekosten. De servicekosten staan in jouw huurovereenkomst.

Voor de servicekosten betaal je elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten die je die maand maakt. Ieder jaar wordt opnieuw gekeken of het maandelijkse voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die we verwachten.

Je betaalt zelf de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht voor jouw eigen huis. Dat zijn nutsvoorzieningen. Die betaal je aan het nutsbedrijf. Meestal heb je hiervoor zelf een meter in jouw huis. Dit noemen we een individuele meter. Heb je geen individuele meter? Dan zitten de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht in de servicekosten.

4.2 Je krijgt elk jaar voor 1 juli een eindafrekening van de servicekosten van het afgelopen jaar

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel je in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten.

Er kan een verschil zitten tussen de betaalde voorschotten en de echt gemaakte kosten. In dat geval verreken Ons Huis het verschil. Heb je te veel betaald? Dan krijg je het verschil van ons terug. Heb je te weinig betaald? Dan betaal je het verschil aan ons.

Het bedrag dat je betaalt voor een fonds dat wij hebben opgericht is geen schatting. En hoeft dus niet te worden verrekend. De afrekening is hetzelfde als het voorschot.

Servicekosten

Dit zijn de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw waarin je woont. En de zaken en diensten die wij aan jou leveren. Denk bijvoorbeeld aan schoonmaakkosten en werkzaamheden van de wijkbeheerder. Maar ook de algemene verlichting en het elektriciteitsverbruik van de lift zijn servicekosten.



4.3 We mogen het maandelijks te betalen voorschotbedrag veranderen

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



Voorbeeld

Mark heeft in april een jaaroverzicht van de servicekosten van vorig jaar gekregen. De kosten waren hoger dan het voorschot. Daarom gaat het voorschotbedrag omhoog. De eerste maand waar dat voor geldt is mei.

4.4 We mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen

Het gaat dan om zaken en diensten waarvoor jij als huurder servicekosten betaalt. Welke zaken en diensten we aan jou leveren staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. We mogen dan ook het voorschotbedrag aanpassen.

We mogen dit doen als:

- Het om zaken of diensten gaat die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren.

- Minstens 70% van die huurders daar akkoord voor heeft gegeven.

Dit kan bijvoorbeeld gaan om schoonmaak van algemene ruimten of groenonderhoud van een gemeenschappelijke tuin. We sturen je daarover dan een brief of e-mail. Als er een bewonerscommissie is, dan stemmen we ons voorstel altijd met hen af. Zo zorgen we ervoor dat de belangen van de huurders én ons belang goed zijn afgewogen.

Als minstens 70% van de huurders akkoord gaat met de wijziging, dan laten we dat schriftelijk weten. Je krijgt dan een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor jou. Behalve wanneer je niet akkoord ging met de verandering en binnen 8 weken naar de rechter bent gegaan. De rechter beslist dan of de verandering redelijk is. Je kan niet naar de rechter als je instemde met de verandering.





Voorbeeld

In het flatgebouw waar Artin woont, klagen veel bewoners over de vieze vloer in de hal bij de ingang. Een aantal bewoners heeft Ons Huis gevraagd om de hal niet één keer, maar twee keer per maand te laten dweilen. Ons Huis geeft aan dat de servicekosten dan met €5 per maand omhoog gaan. 85% van de huurders vindt dit goed en gaat met het plan akkoord. John is niet akkoord met het plan. Hij is niet naar de rechter gegaan, maar hij vindt het geklaag over een vieze hal gewoon overdreven. Hij weigert dan ook de extra €5 aan servicekosten te betalen.

Mag dat?

Nee, dat mag niet. Het plan gaat door, omdat meer dan 70% van de huurders akkoord is gegaan. Elke huurder moet zich dan aan de nieuwe afspraken houden. Ook als hij het er niet mee eens is. Als John de nieuwe afspraak had willen stoppen, had hij dat via de rechter moeten proberen.

4.5 Soms ontstaat er een geschil als een huurder vindt dat de individuele meters niet of onjuist werken. En dat hij daardoor teveel kosten moet betalen. Dan vragen we een gespecialiseerd bedrijf om het verbruik van gas, water en licht door de huurder te meten en vast te stellen.

Als het gespecialiseerde bedrijf oordeelt dat de individuele meters

het niet goed doen, dan betalen wij de kosten van dit onderzoek. Als het gespecialiseerde bedrijf oordeelt dat de individuele meters wel goed werken, dan zijn de kosten van het onderzoek voor jou als huurder. Dat geldt ook bij beschadiging, vernietiging van of fraude aan de individuele meters. In die situaties mogen wij de meters laten herstellen of vernieuwen en betaal jij als huurder de kosten.

Geschil

Er is sprake van een geschil als jij en wij serieus met elkaar van mening verschillen.

4.6 Er zijn heffingen, belastingen en andere kosten die wij aan de overheid betalen. Soms zijn die kosten eigenlijk voor jou. In dat geval betaal je de kosten aan ons terug op het moment dat we je daar om vragen.

Deze kosten zijn geen onderdeel van de huur of servicekosten.

Denk bijvoorbeeld aan:

- De afvalstoffenheffing en waterschapslasten. Als deze gaan over het feitelijk gebruik van het huis en gemeenschappelijke ruimtes
- Milieuheffingen. Zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/ of aanslagen of heffingen op grond van enige milieuwet

Afspraak 5.

Wat onze plichten zijn

We vinden het belangrijk dat je prettig kunt wonen in het huis dat je van ons huurt. We zorgen ervoor dat alles goed werkt zodat je huis schoon, heel, veilig en gezond is. Zelf heb jij als huurder ook een taak in het schoon, heel, veilig en gezond houden van jouw huis.

5.1 We nemen maatregelen tegen huurders die voor overlast zorgen

We doen alles wat we kunnen om ervoor te zorgen dat je rustig en fijn in jouw huis kunt wonen. Ervaar je ernstige overlast van één van onze andere huurders, dan nemen we passende maatregelen. Het gaat dan om overlast die je in redelijkheid niet hoeft te verwachten. Maar.. we zijn niet verantwoordelijk voor overlast die veroorzaakt wordt door anderen dan onze eigen huurders. Daartegen kunnen we namelijk niet zo veel doen.

5.2 We bieden je mogelijk een bemiddelingstraject aan

We verwachten van huurders die overlast ervaren of zelf overlast veroorzaken dat ze eerst zelf in gesprek gaan. En dat ze deelnemen aan een door ons voorgesteld bemiddelingstraject als wij vinden dat het nodig is. Dit hoeft niet als er zwaarwegende redenen zijn om niet met elkaar in gesprek te gaan. Ervaar jij overlast en heb je dat bij ons gemeld, maar werk je zonder goede reden niet mee aan bemiddeling? Dan kan het zijn dat we ons niet langer hoeven in te spannen tegen de overlast.



Zwaarwegende redenen om niet met elkaar in gesprek te gaan
Denk aan bedreiging of intimidatie.

5.3 We repareren gebreken aan jouw huis als je dat vraagt

We hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als het gebrek door jouw schuld is ontstaan
- Als het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor jouw rekening komen. Zie artikel 7.1
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren
- De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel te vragen. Dit leggen we altijd uit.

5.4 Je sluit zelf een inboedelverzekering af

Een inboedelverzekering vergoedt schade aan spullen in het huis. Bijvoorbeeld als er schade ontstaat aan jouw meubels of behang door een lekkage, diefstal, brand of inbraak. Wij zijn voor die schade niet altijd aansprakelijk. Het is daarom belangrijk dat je zelf verzekerd bent voor de situaties waarbij je Ons Huis niet kunt aanspreken op de schade.

Met een inboedelverzekering betaalt je verzekeraar (een deel van) de kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet je dat zelf betalen.

Afspraak 6.

Wat jouw plichten zijn

6.1 Je betaalt ons elke maand het afgesproken bedrag via een automatische incasso

Het bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. En de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit.

Je betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.



Voorbeeld

De huur en servicekosten voor mei betaal je vóór 1 mei.

Als je niet op tijd betaalt, betaal je extra kosten. Bijvoorbeeld wettelijke rente en incassokosten. Je betaalt rente vanaf de eerste dag dat je niet op tijd betaalde. Bij een oplopende huurachterstand kunnen we de rechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden. Als

er een gerechtelijke procedure komt, betaal je ook de proceskosten en de kosten voor de deurwaarder en het leeghalen van de woning.

6.2 Je zorgt ervoor dat op de eerste werkdag van de maand genoeg geld op jouw rekening staat

Als je ons daarvoor gemachtigd hebt, dan schrijven we elke maand automatisch het bedrag van jouw rekening af.

Kunnen we 3 maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt jouw automatische incasso. Je krijgt dan iedere maand een rekening van ons die je zelf op tijd moet betalen. Dan betaal je ook extra administratiekosten.

6.3 Je mag geen geld verrekenen

Behalve als je dit doet op basis van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Ben je van plan geld te verrekenen? Meld dat dan eerst bij ons.

6.4 Je meldt (dreigende) schade aan het huis meteen

Denk aan schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denk je dat binnenkort schade

Het kan gebeuren dat je in een situatie komt dat je een keer de huur niet kunt betalen. Neem in dat geval contact met ons op. We denken graag met je mee en zoeken samen naar een passende oplossing.



kan ontstaan? Of heeft het huis een gebrek waardoor schade kan ontstaan? Laat ons dat zo snel mogelijk weten in een brief of e-mail. Meld je gebreken niet of niet op tijd? Dan kan schade aan jouw huis ontstaan. Je betaalt dan de kosten voor die reparaties zelf. Ook betaal je zelf de kosten van schade aan het huis die door jouw schuld is veroorzaakt.

6.5 Je houdt jouw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes netjes

Je legt jouw tuin aan en zorgt ervoor dat deze er steeds verzorgd uitziet. Je gebruikt je tuin alleen als sier- of moestuin. Je plant geen bomen, struiken of andere beplanting in jouw tuin die andere mensen overlast kunnen geven of die het huis beschadigen.

Bomen, struiken of andere beplanting moeten voldoen aan de eisen van de wet- en regelgeving. We kunnen jou verplichten geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting tijdens de huur te verwijderen of te snoeien. Ben je van plan om struiken of bomen te planten? Of wil je bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan overleg je met ons en jouw buren. Je volgt ook de regels van de gemeente. Ga je verhuizen? En heb je grote bomen of planten in de tuin gezet? Dan kunnen we je vragen die op jouw kosten weg te (laten) halen.



Tip

Groen in je tuin zorgt voor meer verkoeling in de zomer. Het kan zo een aantal graden koeler aanvoelen. Ook zorgt groen in de tuin ervoor dat (regen)water beter wegzakt. Voldoende gras en planten in de tuin verkleint de kans op overstromingen.

6.5.1 Je gebruikt jouw tuin of balkon niet om spullen op te slaan die daar niet horen

Zoals vuilniszakken. Je parkeert geen auto's in de tuin. De tuin is geen parkeerplaats. En je plaatst geen fietsen op het balkon of de galerij. Ook laat je hier geen huisdieren uit. Hetzelfde geldt voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij.

6.6 Je houdt je aan onze uitleg

We kunnen uitleg geven over het gebruik van het huis en de eventuele tuin. Maar ook van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw waar jouw huis onder valt. Je houdt je aan deze uitleg.

6.7 Kelders zijn geen verblijfsruimte

Tenzij dit in de huurovereenkomst duidelijk anders staat beschreven. Besef dat kelders echt vochtig of nat kunnen zijn. Dat geldt zeker voor kelders in oudere woningen. En in natte periodes.

Het is niet verstandig om in je kelder spullen op te slaan die veel waard zijn of snel kapot kunnen gaan. Doe je dat wel? En ontstaat schade aan jouw inboedel door vocht? Dan zijn wij als verhuurder niet aansprakelijk.

Inboedel

Alle losse spullen in jouw huis. Hierbij kun je denken aan meubels, kleding en servies. Daarnaast valt bijvoorbeeld ook behang en laminaat onder jouw inboedel.

Afspraak 7.

Herstellingen die je zelf moet doen

7.1 Je doet en betaalt kleine reparaties zelf

En je houdt je aan het besluit kleine herstellingen. De overheid maakt dit besluit. Dat betekent dat je kleine reparaties aan jouw huis of tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. Je houdt je daarbij aan de regels en aanwijzingen van vakmensen.

Ook ben je verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, tenzij we anders met je afspreken.

Gemeenschappelijke ruimten

Onder gemeenschappelijke ruimten vallen ruimten die je deelt met andere bewoners. Zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, achterpaden en binnenplaatsen.

7.2 Je voert de reparaties uit naar de eisen van 'goed en deugdelijk werk'

Dit is een juridische norm. Deze norm geldt altijd als minimum kwaliteitsnorm en betekent: goed vakmanschap. Schade door onvakkundige uitvoering betaal je zelf. Bij het uitvoeren van kleine reparaties houd je je altijd aan de voorschriften die de overheid of wij geven.

7.3 Je kunt een Abonnement Kleine Herstellingen afsluiten

Dan voeren wij een deel van de kleine herstellingen uit die in het Onderhouds ABC staan.



In het Onderhouds ABC lees je welk werk onder het Abonnement Kleine Herstellingen valt, wat je zelf moet doen en welk onderhoud wij doen.

Je vindt dit op www.onshuis.com

Afspraak 8.

Hoe je het huis gebruikt

8.1 Je gebruikt en onderhoudt het huis zoals we van een goed huurder mogen verwachten

Dat betekent bijvoorbeeld dat je het huis voldoende verwarmt en ventileert. We geven jou aanwijzingen over het verwarmen en ventileren van het huis. En verwachten dat je deze opvolgt.



Andere voorbeelden van een goed huurder

- Je beschadigt het huis niet
- Je zorgt ervoor dat het huis en de tuin of balkon netjes blijven
- Je meldt aan ons als iets kapot is
- Je bezorgt geen overlast in de buurt

8.2 Je woont zelf in het door jou gehuurde huis. Het gehuurde huis is jouw hoofdverblijf.

Dat betekent dat je het huis voor jezelf en voor je partner en thuiswonende kinderen gebruikt om in te wonen. Je hebt geen ander huis waar je voor langere tijd woont. Het betekent ook dat je niet iemand anders in het huis laat wonen. Iemand anders tijdelijk in het huis laten wonen mag alleen als we per brief of e-mail toestemming geven. We kunnen hieraan voorwaarden verbinden.

Wil je het huis tijdelijk door een ander laten bewonen? Neem dan contact met ons op.

Krijgen we signalen dat je niet meer in jouw huis woont? Of dat je voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van jou dat je de situatie aan ons uitlegt. Je draagt dan feiten en omstandigheden aan waaruit blijkt dat het huis al die tijd jouw hoofdverblijf was.

Stellen we vast dat je zelf niet meer in jouw huis woont? Dan vragen we de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. We wijzen het huis dan toe aan iemand anders die een huis zoekt.

Feiten en omstandigheden

Informatie waaruit blijkt dat jouw huis al die tijd je hoofdverblijf was. Bijvoorbeeld een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Enschede met daarop je woonverleden.

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

Je blijft op dit adres ingeschreven staan zolang je het huis van ons huurt. Als de huur eindigt schrijf je je weer uit. Dat geldt ook voor de personen die tot jouw huishouden behoren. Je doet er alles aan om te voorkomen dat personen die niet tot jouw huishouden behoren zich als bewoner van het huis registreren in de BRP.

8.4 Je gebruikt jouw tuin en gemeenschappelijke ruimten niet voor opslag en/of stalling van voertuigen, vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en andere zaken

Datzelfde geldt voor andere (buiten) ruimten die bij jouw huis horen.

Je houdt je altijd goed aan onze aanwijzingen om brand te voorkomen. Je houdt gemeenschappelijke ruimten vrij. Je stelt geen fietsen of scootmobielen in de gemeenschappelijke ruimten die bij het huis horen. Zoals de galerijen of het portiek. Ook zet je daar geen meubels, afval of andere spullen neer.

Doe je dat toch? Dan mogen wij deze spullen weghalen. En betaal je een boete van €30 per dag met een maximum van €3.000,-. Ook mogen we je vragen om eventuele schade te betalen. En we verwachten dat jij je nog steeds aan de regels houdt.

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

8.5 Je gebruikt jouw huis niet voor een bedrijf

Het huis is bedoeld om in te wonen. Je mag alleen een bedrijf in (een deel van) het huis hebben als je daarvoor schriftelijke toestemming van ons hebt gekregen.

8.6 Je richt het huis netjes in

Dat betekent dat je zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt je het huis in met meubels.

8.7 Je mag het huis alleen onderverhuren met onze toestemming per brief of e-mail

Onderverhuren betekent dat je iemand anders in (een deel van) het huis laat wonen. Of dat je het huis door iemand anders wilt laten gebruiken. Ook als je daar geen geld of andere vergoeding voor vraagt. Voorbeelden van onderverhuren of gebruik van het huis door iemand anders:

- Samenwonen
- Als iemand bij je komt wonen omdat jij of één van jouw huisgenoten zorg nodig heeft (mantelzorg)

Je mag het huis niet gebruiken voor toeristische doeleinden. Denk aan een airbnb. Ook mag je het huis niet gebruiken als seksinrichting (prostitutie).



- Als je iemand anders langer dan 14 dagen in jouw huis wilt laten overnachten

Je vraagt ons toestemming door ons een brief of e-mail te sturen. In deze brief of e-mail vermeld je de naam van de persoon die je wilt laten onderhuren, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuur. We mogen jouw verzoek weigeren of voorwaarden aan onze toestemming verbinden.

8.8 We kunnen onderzoek doen naar onderverhuur

Dat doen we als we denken dat je het huis (of een deel daarvan) onderverhuurt. Zonder dat je daarvoor schriftelijk toestemming van ons kreeg. Je werkt mee aan het onderzoek en geeft de persoonlijke gegevens van de gebruikers of onderhuurders. Het is aan jou om te bewijzen dat je het huis niet hebt onderverhuurd en dat je er steeds zelf woont.

Verhuur je (een gedeelte van) het huis aan een ander, zonder dat je daarvoor schriftelijk toestemming van ons kreeg? Dan heet dat woonfraude. In dat geval vragen we de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. En jou te verplichten het huis te verlaten. Dit doen we ook als je het huis of een gedeelte daarvan in gebruik geeft aan iemand anders. En/of wanneer je zelf jouw hoofdverblijf niet in het huis hebt.

8.9 Het heeft vervelende gevolgen als je je niet houdt aan artikel 8.7

Zonder onze toestemming mag je het huis niet (gedeeltelijk) verhuren of door een ander laten bewonen. Doe je dat toch? Dan heeft dat vervelende gevolgen. Behalve dat je het huis kwijt kan raken, gelden ook de volgende regels:

- Je krijgt één keer een boete van €2.500,-
- Je betaalt daarnaast €50,- per dag extra 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

Is er schade ontstaan? Dan betaal je mogelijk nog een schadevergoeding. Dat geldt alleen als de schade hoger is dan de boete die je moet betalen. Dan betaal je alleen het deel van de schade dat hoger is dan de boete.

Als je van ons een boete krijgt op basis van dit boetebeding, dan kunnen we geen beroep doen op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden voor de niet toegestane onderverhuur.

Afspraak 9.

Hoe we samen zorgen voor een prettige leefomgeving

We willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen in onze huizen. Veroorzaak je ernstige overlast voor anderen en blijft deze overlast bestaan? Dan beëindigen we de huurovereenkomst met jou en laten we jouw huis ontruimen.

9.1. Je zorgt ervoor dat omwonenden geen last van jou hebben

Je veroorzaakt geen overlast, schade of hinder. En zorgt ervoor dat jouw huisgenoten, huisdieren, gasten of andere bezoekers geen overlast, schade of hinder veroorzaken. Ook voorkom je dat de inrichting van jouw huis en tuin voor overlast zorgt.

9.2 Je veroorzaakt geen geluidsoverlast door vloerbedekking

In een bovenwoning, etagewoning of flatwoning leg je vloerbedekking die voldoende geluiddempend is. Je brengt vloerbedekking aan die het contactgeluid met minimaal 10 decibel vermindert. Het leggen van harde vloeren en andere vloerbedekking die geluidstrillingen kunnen veroorzaken, is alleen toegestaan na onze schriftelijke toestemming.

Bij klachten over geluid kun je laten zien dat jouw vloerbedekking voldoende geluiddempend is. Je bent verplicht om op ons verzoek geluiddempende maatregelen te nemen of een harde vloer te verwijderen.

In Nederland geldt een contactgeluidreductie norm van 10 dB. Een 10 dB ondervloer is dan ook verplicht. Op de verpakking lees je hier meer over. Ook de verkoper kan je informatie geven.



9.3 We behandelen elkaar met respect

Onze medewerkers behandelen jou met respect. En jij behandelt onze medewerkers en de mensen die we inhuren met respect. Datzelfde geldt voor jouw huisgenoten en mensen die bij jou op bezoek zijn.

Dat betekent:

- Je scheldt niet
- Je (be)dreigt niet
- Je gebuikt geen geweld
- Je maakt geen discriminerende of beledigende opmerkingen
- Je verspreidt geen foto's of filmpjes van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via mail, WhatsApp of sociale media.

Doe je dit toch? Dan helpen we je niet verder. En vragen we de rechter de huurovereenkomst te beëindigen en jou te verplichten je huis te verlaten.

9.4 Je mag geen drugs hebben in (de buurt van) het huis

Je mag niets doen wat te maken heeft met drugs. We zijn heel streng bij het overtreden van de Opiumwet, ook als dit nog niet tot overlast heeft geleid.



Verboden is bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs. Ook alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben zijn verboden. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten of speciale elektravoorzieningen.

Onder drugs verstaan we onder meer: wiet, amfetamine, cannabis, GHB, XTC (MDMA), LSD en heroïne. We maken dus geen onderscheid in softdrugs en harddrugs.



Dit verbod geldt voor het huis zelf maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte zijn activiteiten die met drugs te maken hebben verboden.

Overtreed je de Opiumwet toch? Dan beëindigen we zo snel mogelijk de huurovereenkomst. We vragen de rechter de huurovereenkomst te beëindigen en jou te verplichten je huis te verlaten.

9.5 Het heeft vervelende gevolgen als je je niet houdt aan artikel 9.4

Behalve dat je het huis kwijt kan raken, gelden ook de volgende regels:

- Je krijgt één keer een boete van €2.500,-
- Je betaalt daarnaast €50,- per dag extra voor iedere dag dat je je niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van €15.000,-

Is er schade ontstaan? Dan betaal je mogelijk nog een schadevergoeding. Dat geldt alleen als de schade hoger is dan de boete die je moet betalen. Dan betaal je alleen het deel van de schade dat hoger is dan de boete.

Als wij een boete in rekening brengen bij jou op basis van dit boetebeding, dan kunnen we geen beroep doen op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde overtreding.

9.6 Je pleegt geen strafbare feiten in en om het huis

Voor jou, je burens en onze veiligheid staan we strafbare feiten niet toe in en rondom onze huizen. Het hebben of houden van wapens, munitie en/of explosieven, waarvan het bezit op grond van de Wet Wapens en Munitie strafbaar is, zijn hier voorbeelden van. Ook is het verboden om gevaarlijke of milieubelastende zaken in jouw huis te hebben, op te slaan of te bewaren. Voorbeelden hiervan zijn vuurwerk, lachgas en niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën.

9.7 Het heeft vervelende gevolgen als je je niet houdt aan artikel 9.6

Behalve dat je het huis kwijt kan raken, gelden ook de volgende regels:

- Je krijgt één keer een boete van €2.500,-
- Je betaalt daarnaast €50,- per dag extra voor iedere dag dat je je niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van €15.000,-

Is er schade ontstaan? Dan betaal je mogelijk nog een schadevergoeding. Dat geldt alleen als de schade hoger is dan de boete die je moet betalen. Dan betaal je alleen het deel van de schade dat hoger is dan de boete.

Als wij een boete in rekening brengen bij jou op basis van dit boetebeding, dan kunnen we geen beroep doen op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde overtreding.

Afspraak 10.

Wanneer we het huis mogen controleren

10.1 Je laat medewerkers van Ons Huis binnen als het nodig is dat we controles uitvoeren

We controleren dan of er technische of andere gebreken zijn. Of we nemen de meterstanden op. We kunnen ook een bedrijf naar jouw huis sturen om dit voor ons te doen. Je kunt de medewerkers vragen een legitimatiebewijs te laten zien voordat je ze binnen laat.

10.2 We controleren jouw huis als we woonfraude of onrechtmatig gebruik vermoeden

Dat is (over)bewoning, gebruik of onderverhuur van het huis zonder dat wij daar in een brief of e-mail toestemming voor gaven.

10.3 We controleren jouw huis 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 in huis. We laten het je altijd vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als er sprake is van een controle op grond van artikel 10.2. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.

Afspraak 11.

Hoe we werkzaamheden uitvoeren

11.1 Je werkt mee als we dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan jouw huis

Soms is het nodig om dringende werkzaamheden aan jouw huis uit te voeren. Bijvoorbeeld:

- Onderhoud
- Reparaties
- Controles die nodig zijn
- Veranderingen, aanpassingen of verbeteringen die wij van de overheid (verplicht) moeten doen

Ook werkzaamheden om jouw huis te verduurzamen kunnen dringend zijn.

Zoals:

- Het gebouw waar je woont aansluiten op een duurzaam warmtenet
- Het aardgasvrij maken van het gebouw

Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenkant van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Denk aan:

- Cv-ketels
- Liften
- Zonnepanelen

Door het ondertekenen van de huurovereenkomst bevestig je deze werkzaamheden toe te staan. Je hoort van tevoren van ons wanneer werkzaamheden plaatsvinden en wie ze uitvoert.

11.2 Je werkt mee als we jouw huis willen verbeteren of vernieuwen en we een redelijk voorstel doen

Dit heet renoveren. Renoveren is het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen die gericht zijn op het verbeteren van het wooncomfort van jouw huis.

Je krijgt van ons altijd een brief of e-mail met het voorstel. Over het voorstel maken we afspraken met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie. Deze afspraken zetten we in een sociaal plan. We vragen je om ons per brief of e-mail te vertellen of je het eens bent met het voorstel. Of dat je ons voorstel niet redelijk vindt. Wettelijk wordt er van uitgegaan dat het voorstel redelijk is als minimaal 70% van de huurders hiermee akkoord gaat.

Bezwaar maken als je het niet eens bent met het voorstel

Stemt meer dan 70% van de andere huurders in met het voorstel? En ben jij het er niet mee eens? Dan kun je bezwaar maken bij de rechter. Doe dat binnen 8 weken nadat wij je schriftelijk hebben gemeld dat minimaal 70% van de bewoners akkoord is gegaan. Doe je dat niet? Dan gaan we er van uit dat je alsnog instemt met ons voorstel. En dat je meewerkt aan het werk aan jouw huis of woongebouw.

11.3 Je gaat akkoord met een huurverhoging voor de verbeteringen aan jouw huis

We kunnen een huurverhoging voorstellen in het voorstel om jouw huis of woongebouw te renoveren. Als je akkoord gaat met het voorstel, dan ga je ook akkoord met de huurverhoging. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand ná de maand waarin de verandering klaar is.



In een redelijk voorstel staat bijvoorbeeld welke verbeteringen we willen aanbrengen, hoe lang we denken dat de werkzaamheden duren, of je voor de uitvoering van de werkzaamheden moet verhuizen en of de huur verhoogd wordt of niet. In het voorstel houden we rekening met jouw belangen.

11.4 We mogen afzien van de door ons voorgestelde renovatiewerkzaamheden

Als de omstandigheden wijzigen, mogen we besluiten te stoppen met de renovatiewerkzaamheden. We informeren je hier altijd over per brief of e-mail.

11.5 We laten je weten wanneer de werkzaamheden plaatsvinden

De werkzaamheden vinden altijd plaats op werkdagen. Tenzij dat niet mogelijk is. Bijvoorbeeld in dringende gevallen.

11.6 Werkzaamheden die bijdragen aan het verduurzamen van het huis of het complex waar het huis toe behoort kunnen we zien als dringende werkzaamheden.

Denk hierbij aan:

- De aansluiting van het huis op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron
- Eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken
- Werkzaamheden die van overheidswege van verhuurder worden verlangd

Als werkzaamheden die bijdragen aan het verduurzamen van het huis ook jouw wooncomfort verhogen, kunnen de aangebrachte voorzieningen ook worden gezien als renovatie/verbeteringen. Lees artikel 11.2 voor meer informatie over renoveren.

Afspraak 12.

Als je zelf iets wilt veranderen aan jouw huis

12.1 Je mag zelf kleine veranderingen aan jouw huis doen

Wil je binnen iets veranderen wat je met weinig kosten weer weg kunt halen? Dan heb je daarvoor geen toestemming nodig. De verandering mag geen gevaar, overlast, schade of hinder voor je burens, het huis of voor ons opleveren. Denk bijvoorbeeld aan veranderingen als het ophangen van spiegels, lampen of lamellen.

Aan de buitenkant van jouw huis mag je niets veranderen. Behalve als je hiervoor schriftelijke toestemming van ons hebt gekregen. Neem daarom altijd contact met ons op als je iets aan de buitenkant van het huis wilt veranderen. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van:

- aanbouwen
- reclame
- (deurbel)camera
- zonwering
- rolluiken
- schotelantennes
- airco

Artikel 7:215 lid 1,2,4 en 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn dus niet van toepassing als het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het huis.

12.2 Je mag alleen grote veranderingen aan jouw huis doen na onze toestemming

Die toestemming geven we in een brief of e-mail. Je hoort binnen 8 weken van ons of we akkoord gaan met de aanpassing. En wat de voorwaarden zijn. Je betaalt zelf alle kosten voor de verandering. Bel gerust om te overleggen over je plannen.

12.3 We mogen voorwaarden stellen aan onze toestemming

Die voorwaarden kunnen gaan over:

- de materialen die je gebruikt
- het voorkomen van schade aan de constructie van jouw huis of het gebouw
- bouwtechnische of andere voorschriften van de overheid
- het onderhoud van de verandering
- manieren om overlast voor anderen te voorkomen
- de verzekering, belasting en aansprakelijkheid
- de plaats, de manier van aanbrengen en de grootte van de toevoeging
- de verhuurbaarheid van jouw huis en/of naastliggende huizen
- de waarde van het huis
- de verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars (VvE)

Je zorgt er altijd voor dat we onderhoud en renovatie kunnen uitvoeren aan jouw huis. Als het nodig is voor onderhoud of renovatie aan jouw huis, haal je de verandering weg. De kosten daarvoor betaal je zelf. En het kan zijn dat je daarna de verandering niet terug mag plaatsen.

12.4 Wij bepalen of je een grote verandering weg moet halen aan het einde van de huurperiode

Dit hoor je van ons op het moment dat je toestemming krijgt voor de verandering.

12.5 Veranderingen waarvoor je geen toestemming kreeg, haal je weer weg

Dat doe je direct als wij daarom vragen. Op eigen kosten en op eigen risico. Dit geldt ook als je wel toestemming kreeg, maar de verandering niet voldoet aan onze voorwaarden.

12.6 Je onderhoudt de veranderingen zelf

Dat betekent ook dat je de verandering zelf repareert of laat repareren als iets kapot gaat.

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

Ontstaat schade door jouw verandering? Bijvoorbeeld aan jouw huis of aan het huis van iemand anders? Dan betaal je alle kosten die daarmee te maken hebben. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk.

12.8 Deze afspraken gelden ook voor 'overgenomen' veranderingen

Heb je op jouw verzoek veranderingen van de vorige huurder overgenomen toen je de huurovereenkomst tekende? Voor deze veranderingen gelden dezelfde regels als voor veranderingen die je zelf aanbrengt.

Ons Huis, jouw thuis. We begrijpen dat je het huis naar jouw eigen smaak wilt inrichten en soms iets wilt veranderen. Voor sommige veranderingen heb je onze toestemming nodig. Zulke veranderingen noemen wij zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Aanvragen van een ZAV doe je met het aanvraagformulier dat in het klantportaal staat.



Afspraak 13.

Hoe jouw huur stopt

13.1 Je laat het ons weten als je de huur wilt opzeggen

Ga je verhuizen? Je kunt de huur zelf opzeggen op iedere dag van de maand. Dat kan via het formulier in het klantportaal. Je mag ook een e-mail of brief sturen. Of je komt tijdens kantooruren langs op ons kantoor.

13.2 Je hebt een opzegtermijn van een maand

Je kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zeg je de huur in het weekend of op een wettelijke feestdag op? Dan gaat de opzegtermijn op de eerstvolgende werkdag in. Ook de einddatum valt altijd op een werkdag en nooit in het weekend.



Houd er rekening mee dat een huuropzegging definitief is. Nadat wij jou een bevestiging van de opzegging hebben gestuurd, bieden we het huis opnieuw aan voor verhuur.

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

Huur je de woning met meer mensen en gaan jullie allemaal verhuizen? Dan kun je de huur alleen samen opzeggen. Ook jouw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder moeten de opzegging ondertekenen. Wil jij opzeggen en blijven de andere huurders of medehuurders in de woning? Dan vraag je daarvoor eerst onze toestemming. Dan krijg je van ons een brief of e-mail.

13.4 Wij kunnen de huur ook opzeggen

Dat doen we alleen voor de situaties die genoemd staan in het Burgerlijk Wetboek. Je kunt daarbij denken aan sloop of renovatie die niet kan plaatsvinden als je in het huis woont.

Als wij de huur opzeggen, dan sturen we altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven we aan op welke dag de huur eindigt. De opzegtermijn is 3 tot 6 maanden. In deze brief vertellen we ook om welke wettelijk toegestane reden wij de huurovereenkomst opzeggen.

13.5 Je laat anderen binnen om jouw huis te bekijken

Heb jij of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die het huis misschien willen huren of kopen? Dan laat je deze mensen

binnen om het huis te bekijken. Je kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien. En een brief of e-mail waarin staat dat ze kandidaat zijn voor het huis.

13.6 Sommige situaties beschouwen we als een door jou gedane huuropzegging

Het gaat dan om de volgende situaties:

- Je verlaat het huis om ergens anders te gaan wonen en je komt niet meer terug
- Je levert bij ons de sleutels in van het huis

We gaan er in dit geval vanuit dat je afstand hebt gedaan van jouw huurrecht. In deze situaties houdt jij je nog wel aan jouw verplichtingen uit de huurovereenkomst. Dat doe je tot het einde van de opzegtermijn waar je rekening mee had moeten houden.



Afspraak 14.

Hoe je het huis achterlaat als je verhuist

14.1 Je laat het huis leeg en schoon achter en levert alle sleutels in

We gaan ervan uit dat je het huis achterlaat op de manier zoals die was toen je er kwam wonen. Dit staat beschreven in het woningaanvaardingsrapport. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag je laten zitten. Heb je in het huis zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt artikel 14.3.

14.2 Voor het einde van de huur controleren we samen het huis

Je werkt mee aan deze controle. Tijdens de controle spreken we met jou af welke reparaties je nog moet doen. Ook schatten we zelf de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op in het opnamerapport. Je ontvangt hier een exemplaar van.

14.3 Heb je het huis zelf veranderd?

Dan geldt het volgende:

- Veranderingen waarvoor je geen toestemming van ons hebt gekregen, haal je weg. Dat doe je als wij dat vragen. Hieronder vallen ook de veranderingen waarvoor je geen toestemming nodig had. Zoals bijvoorbeeld: spiegels, lamellen en jaloezieën. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden die we stelden.
- Je haalt veranderingen weg als we dat 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 daarover afspraken. Haal je de veranderingen weg? Dan laat je jouw huis achter op de manier zoals die was toen je er kwam wonen.

14.4 Laat je het huis 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 weghalen van jouw spullen als die nog in de woning staan. Of het herstellen van schade als jouw huis beschadigd is.

14.5 Als je nog werkzaamheden moet uitvoeren om het huis op de juiste manier op te leveren (zoals bedoeld in artikel 14.1), terwijl de huurovereenkomst al wel is geëindigd, dan betaal je aan ons een vergoeding

Deze berekenen we op basis van de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten. Deze vergoeding betaal je tot het moment dat je het huis op de juiste manier achterlaat.

14.6 Staan er nog spullen in het huis? Dan halen we die weg op jouw kosten

Na het inleveren van de sleutels moet het huis leeg zijn. Staan er nog spullen in het huis? Dan doe je hier afstand van. Deze spullen zijn dan

niet meer van jou. Wij mogen het huis binnen gaan en jouw spullen weghalen. Jij betaalt de kosten van het weghalen. We hoeven de spullen niet te bewaren.

Het weghalen van spullen doen we ook als je overlijdt en na jouw overlijden niemand jouw spullen komt ophalen.

14.7 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Met de nieuwe huurder kun je afspraken maken over het overnemen van spullen. Deze spullen kun je in het huis achterlaten. In dat geval meld je dit schriftelijk. Wij laten de spullen dan in het huis staan. Hiervoor kun je het overnameformulier gebruiken.

14.8 Als jij of iemand anders in het huis blijft wonen nadat jouw huurovereenkomst gestopt is

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

Afspraak 15.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

15.1 Je bent aansprakelijk voor schade aan het huis

Je bent aansprakelijk als de schade door jou komt. Of als je jouw plichten

niet nakomt. Ook schade aan de tuin en de buitenmuren van jouw huis valt onder jouw aansprakelijkheid. Dat geldt ook voor schade aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij jouw huis hoort.

Wij gaan er vanuit dat alle schade aan jouw huis daardoor is veroorzaakt. Behalve brandschade en schade aan de buitenkant van het huis.

15.2 Je bent ook aansprakelijk voor de mensen die voor jou in of bij het huis zijn

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

15.3 Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die jij, jouw huisgenoten of jouw spullen lijden

Dat geldt voor schade door:

- storm
- vorst
- blikseminslag
- ernstige sneeuwval
- overstromingen
- stijging of daling van het grondwaterpeil
- atoomreacties
- gewapende conflicten
- burgeroorlogen
- opstanden
- onlusten
- molest
- andere calamiteiten

Onze eventuele aansprakelijkheid op basis van de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.



Voorbeeld

Je hebt een lekkage in jouw huis die je niet zelf hebt veroorzaakt. Je meldt dit bij ons en wij repareren de lekkage zo snel mogelijk. Door de lekkage kan het zijn dat je vochtplekken aan jouw behang of plafond krijgt. En je daarom opnieuw moet behangen of verven. Dat heet ook wel vervolgschade. Hiervoor zijn wij meestal niet aansprakelijk.

Afspraak 16.

Wat verder nog belangrijk is

16.1 Is een deel van deze voorwaarden niet meer 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. We passen het artikel dan aan, zodat het weer geldig is.

16.2 Je houdt je aan alle afspraken als het gebouw van jouw huis 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 brengen je steeds op de hoogte als de VvE besluiten neemt die voor jou belangrijk zijn.

16.3 Je kiest zelf een energieleverancier

En sluit verplicht een overeenkomst voor energie af met die energieleverancier. Dat doe je als in de huurovereenkomst niet is afgesproken dat wij jou gas, water of elektriciteit leveren. De overeenkomst met de energieleverancier sluit je af vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat.

Je houdt je aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

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



16.4 Je sluit 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 huis bijvoorbeeld stadsverwarming, blokverwarming of een WKO installatie beschikbaar is. En als jouw huis geen gasaansluiting heeft.

16.5 Je betaalt ons een boete als je één of meer regels uit de algemene huurvoorwaarden overtreedt

De boete is € 25,- per dag dat je de regels overtreedt. En kan oplopen tot maximaal € 15.000,-. De boete is meteen opeisbaar. Dit betekent dat wij van jou kunnen eisen dat je de boete direct betaalt.

Deze boete staat los van jouw verplichting om je alsnog aan deze algemene huurvoorwaarden te houden en er naar te handelen. En het staat los van ons recht op nakoming en/of schadevergoeding. Dit algemene boetebeding geldt niet als aan de overtreding van één van de verplichtingen uit deze algemene huurvoorwaarden al een specifiek boetebeding is gekoppeld.

16.6 We mogen de huurprijs veranderen

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

16.7 We leggen persoonsgegevens vast en delen die met anderen

Dit doen we zorgvuldig en volgens de regels in de wet. Je geeft ons toestemming om jouw gegevens vast te leggen door het ondertekenen van de huurovereenkomst. Je leest hier meer over in ons privacy beleid. Deze staat in de footer van onze website www.onshuis.com.



**Bewaar deze
voorwaarden goed.**

Informatie over onze huurvoorwaarden is te vinden op www.onshuis.com. Onze verhuurmedewerkers kunnen je ook meer vertellen. Bel voor contact met ons centrale telefoonnummer 053 48 48 900.

Druk- en zetfouten voorbehouden. Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend. Versie mei 2025.

Ons Huis **jouw thuis**

Eeftinksweg 50 | 7541 WE Enschede | t 053 48 48 900
e info@onshuis.com | w www.onshuis.com



**ons
huis**