ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

voor woonruimte

5 februari 2019

De kleine lettertjes

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning! We wensen u veel woonplezier op uw nieuwe adres. In deze Algemene Huurvoorwaarden vindt u de voorwaarden en afspraken waar wij ons aan moeten houden, u als huurder en wij als verhuurder. Lees deze Huurvoorwaarden s.v.p. goed door.

Inhoud

Artikel 1	Algemeen	2
Artikel 2	De woning met meer personen huren?	2
Artikel 3	Hoe leveren wij uw woning op?	2
Artikel 4	Wanneer wijzigt uw huur of wijzigen uw servicekosten?	2
Artikel 5	Wanneer betaalt u de huur?	3
Artikel 6	Welke algemene regels gelden er voor ons?	3
Artikel 7	Welke algemene regels gelden er voor u?	4
Artikel 8	Hoe gebruikt u de woning?	4
Artikel 9	Wie is aansprakelijk bij schade?	5
Artikel 10	Hoe onderhoudt u uw woning?	6
Artikel 11	Wat als wij iets willen veranderen aan uw woning?	6
Artikel 12	Wat als u iets wilt veranderen aan uw woning?	7
Artikel 13	Wanneer eindigt uw huurovereenkomst?	8
Artikel 14	Hoe levert u uw woning op als u de huur opzegt?	9
Artikel 15	Wat zijn de regels voor inspraak, overleg en geschillen?	9
Artikel 16	Wat als uw complex wordt gesplitst?	10
Artikel 17	Wat gebeurt er als u uw of wij onze verplichtingen niet nakomen?	10
Artikel 18	Wat als onze regels in strijd zijn met de wet?	10

Artikel 1. Algemeen

1. Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn door de Raad van Bestuur van KleurrijkWonen vastgesteld op 5 februari 2019, na instemmend advies van de Huurdersvertegenwoordiging.

2. Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst. Wijkt de huurovereenkomst af van de Algemene Huurvoorwaarden? Dan gaan de regels van de huurovereenkomst voor.

3. Soms geven de regels van de huurovereenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en de wet geen duidelijkheid. Dan beslissen wij op basis van het plaatselijk gebruik en redelijkheid. Daarnaast hebben de huurder en verhuurder altijd het recht om een geschil voor te leggen aan de rechter of de Huurcommissie.

4. We spreken in de overeenkomst over ‘u’ of ‘huurder’. Dan bedoelen we steeds ‘huurder’, ‘huurster’ of ‘huurders’. Staat er ‘we’, ‘wij’, ‘ons’ of ‘verhuurder’, dan bedoelen we steeds KleurrijkWonen of haar rechtsopvolger.

5. Waar in de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden staat ‘woning’, ‘woonruimte’ of ‘het gehuurde’, kan ook bedoeld worden de woonwagen inclusief eventuele berging en standplaats.

Artikel 2. De woning met meer personen huren?

U kunt de woning met meerdere mensen tegelijk huren. U bent dan medehuurders. In de huurovereenkomst staan de huurders vermeld. Deze huurders hebben allemaal dezelfde huurrechten.

1. Iedere huurder is hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele huurprijs en voor alle overige verplichtingen uit deze overeenkomst en de wet.

2. Als wij de huurovereenkomst met alle huurders willen beëindigen, zeggen we die aan alle huurders afzonderlijk op. Als we de opzegging niet naar alle huurders sturen, loopt de huurovereenkomst met de andere huurders ongewijzigd door. Dit geldt ook andersom.

3. U kunt een persoon met wie u een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, laten toevoegen aan het huurcontract. U dient hiervoor samen met de desbetreffende persoon een aanvraag in voor medehuurderschap. Wij beoordelen de aanvraag vervolgens aan de hand van de wettelijke criteria.

Artikel 3. Hoe leveren wij uw woning op?

1. U ontvangt de sleutels van de woning, nadat u de huurovereenkomst heeft ondertekend én de eerste verhuurnota heeft voldaan. U kunt dan direct beginnen met klussen of verhuizen.

2. We zorgen ervoor dat de woning in een goede staat verkeert. Daaronder verstaan wij dat de woning leeg, bezemschoon, heel en veilig is. De installaties en voorzieningen in uw woning en in de gemeenschappelijke ruimten werken goed.

3. We doen samen een inspectie op de dag dat u de sleutels van de woning ontvangt. We maken een opnamestaat, waarop precies staat beschreven in welke staat de woning verkeert. De voorzieningen, installaties en inventaris staan er ook op. Moeten we iets repareren? Dan zetten we op de opnamestaat wat we gaan doen. We ondertekenen beiden de opnamestaat. U ontvangt een exemplaar van deze opnamestaat (digitaal of op papier).

4. Wat neemt u over van de vorige huurder? Bijvoorbeeld gordijnen, luxaflex of een douchecabine. Ook dat zetten we op de opnamestaat. Let op: u bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en reparatie van wat u van de vorige huurder overneemt.

   Veranderingen aan de woning maakt u weer ongedaan als u verhuist. U zorgt voor onderhoud, herstel of vervanging als dat nodig is. Is er schade als gevolg van de veranderingen, die u overneemt? Dan bent u hiervoor aansprakelijk. In artikel 12 staat aan welke

eisen een verandering aan de woning moet voldoen.

5. U accepteert uw woning zoals in de opnamestaat is beschreven.

Artikel 4. Wanneer wijzigt uw huur of veranderen uw servicekosten?

1. Heeft u een woning met een sociale huurprijs? Dan gelden voor wijzigingen van de huur wettelijke regels. Wij kunnen elk jaar uw huurprijs wijzigen. Meestal doen we dit per 1 juli. Onder huurprijs verstaan wij de prijs voor het gebruik van de woning.

2. Voor woningen met een vrije sector huurprijs (dit noemen we een geliberaliseerde huurprijs) kunnen we de huur ook jaarlijks verhogen. Dit doen we op basis van het indexcijfer van de maand maart, volgens de consumentenprijsindex (CPI). We kunnen hiervan afwijken als dit in uw huurcontact is vastgelegd.

3. U betaalt iedere maand de huurprijs en de servicekosten voor uw woning. Servicekosten zijn kosten, die wij berekenen voor diensten. Bijvoorbeeld voor schoonmaak, tuinonderhoud, verwarmingskosten, glazenwassen en elektra van de algemene ruimten. Het maandelijkse bedrag aan servicekosten is een voorschot. In de eerste helft van het volgende jaar rekenen wij de daadwerkelijke kosten met u af. Op de gespecificeerde eindafrekening die u van ons ontvangt, ziet u of u geld terugkrijgt of moet bijbetalen. U kunt de stukken die gebruikt zijn voor de eindafrekening, bij ons opvragen.

   Voor ontstopping en glasbreuk hebben wij een fonds ingesteld. Dit betekent dat een deel van de servicekosten die u betaalt, in een fonds wordt gestort. Deze servicekosten worden niet jaarlijks afgerekend.

4. Eenmaal per jaar mogen we het maandelijkse voorschot voor servicekosten aanpassen. We proberen dat per 1 januari te doen. We passen de servicekosten alleen aan, als de kosten structureel hoger of lager zijn dan het voorschot dat u betaalt.

5. Wij mogen de servicekosten aanpassen, na toevoeging van een dienst of door het vervallen van een dienst. Deze wijziging gaat pas in, als minimaal 70% van de huurders in uw woongebouw akkoord gaat.

   De huur kunnen wij wijzigen in geval van woningverbetering (renovatie). Deze wijziging gaat pas in na akkoord van de huurder of als minimaal 70% van de huurders in uw woongebouw akkoord gaat

6. Gaat u niet akkoord met een wijziging van de huur of de servicekosten? Dan kunt u om een besluit vragen bij de Huurcommissie of de rechter. Dit kunt u doen tot 8 weken nadat u het bericht heeft ontvangen dat 70% van de huurders akkoord gaat met de wijziging.

Artikel 5. Wanneer betaalt u de huur?

1. Voor de eerste dag van iedere maand betaalt u:
   a. de huur;
   b. ‘het voorschot op de servicekosten’.

2. U betaalt via een automatische incasso. U kunt ook op een andere manier betalen, als we dit hebben afgesproken.

3. Ontvangen wij uw betaling niet op tijd? Dan bent u uw verplichtingen niet nagekomen en bent u in verzuim. U loopt het risico dat we de deurwaarder inschakelen. De kosten die hierbij ontstaan, zijn voor uw rekening.

4. Als u de huur betaalt, mag u geen korting of een ander bedrag verrekenen.
5. Voldoet u niet aan uw betaalverplichting? Zelfs niet na een betaalregeling of gemaakte afspraak? Dan stuurt de deurwaarder uw dossier door naar de digitale rechter: stichting DigiTrage. DigiTrage beslist dan of het weigeren van uw huurbetaling terecht of onterecht is. U kunt ook een burgerlijke rechter of de Huurcommissie inschakelen. Dit moet u dan wel kenbaar maken binnen één maand, nadat de zaak is voorgelegd aan DigiTrage. De regels van

een proces bij DigiTrage kunt u vinden op www.digitrage.nl.

Artikel 6. Welke algemene regels gelden er voor ons?

1. Wij zijn verplicht ervoor te zorgen
   dat u rustig en prettig kunt wonen. Daarom adviseren of ondersteunen we u bij klachten of overlast van buren. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade, die voortvloeit uit overlast van buren. We verwachten van u
   dat u zelf actief meewerkt aan een oplossing.

2. Meldt u bij ons een gebrek aan uw woning? Dan verhelpen wij dat. In de gevallen hieronder herstellen we het gebrek niet, maar zoeken we een andere, passende oplossing:
   a. Het herstel of de vervanging is onmogelijk.
   b. De kosten zijn niet in verhouding met de toegevoegde waarde van het herstel of de vervanging.
   c. Het herstel of de vervanging is voor uw rekening, volgens de wet of uw huurovereenkomst.

3. Als u de huurovereenkomst ondertekent, nemen wij uw persoonsgegevens op in onze administratie. Wij gaan zorgvuldig om met uw persoonlijke gegevens en beveiligen deze goed. U kunt hierover meer lezen in de privacyverklaring op onze website www.kleurrijkwonen.nl.
   Met het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft u ons toestemming om u te benaderen voor klantonderzoeken. Als u wilt, kunt u hiertegen bezwaar maken op www.kleurrijkwonen.nl.

Artikel 7. Welke algemene regels gelden er voor u?

1. Gaat u verhuizen? Dan meldt u dit uiterlijk 5 dagen na uw verhuizing bij uw nieuwe gemeente.

2. Als u een woning van ons huurt, regelt u zelf de levering van gas, water en licht. U bent verplicht om daarvoor een overeenkomst te sluiten met een netbeheerder en energieleverancier.

Artikel 8. Hoe gebruikt u de woning?

Voor dit artikel valt onder het begrip ‘woning’ uit artikel 1 ook de leidingen, kabels en buizen in de bij de woning behorende grond.

Hoofdverblijf, onderverhuur, huisbewaarderschap en inwoning

Zolang de huurovereenkomst duurt, bent u verplicht om zelf permanent in de woning te wonen. Permanent bewonen betekent dat u geen woning of hoofdverblijf elders
heeft. U gebruikt de huurwoning niet als vakantiewoning of tijdelijke woning. U bent verplicht zich op dit adres in te schrijven bij de gemeente. U mag de woning niet onderverhuren of in gebruik geven aan iemand anders.

1. Wilt u de woning toch tijdelijk door een ander laten bewonen? Bijvoorbeeld omdat u voor studie, werk, ziekte of relatie ergens anders bent? Dan noemen we dit huisbewaarderschap. Hiervoor gelden de volgende regels:

   - U heeft onze toestemming nodig voor huisbewaarderschap. U kunt dit bij ons aanvragen. Wij toetsen uw aanvraag aan ons beleid. We kunnen toestemming geven of afwijzen.
   - Als wij toestemming geven, verbinden we daar altijd de voorwaarde aan dat wij van tevoren inzage krijgen in de onderhuurovereenkomst én wij, nadat deze is ondertekend, daarvan een kopie ontvangen.

2. Wij kunnen u vragen om te bewijzen dat u de woning zelf permanent bewoont:

   a. Als de woning leegstaat, zonder toestemming van ons.
   b. Als anderen de woning geheel of gedeeltelijk gebruiken, zonder toestemming van ons.
   c. Als wij het vermoeden hebben dat sprake is van een situatie onder a of b.

   De bewijslast ligt bij u. Dit houdt in dat u meewerkt aan ons
   onderzoek, door alle relevante gegevens en stukken te overhandigen en ons de woning te laten bezoeken.
   U bent aansprakelijk voor schade en gevolgschade bij onderhuur en in gebruik gave.
   Alle inkomsten van onderhuur moet u aan ons afdragen.
   Daarbij gaan wij ervan uit dat

het bedrag van onderhuur minimaal gelijk is aan de huur en servicekosten, die u aan ons betaalt.

3. Mag u niet meer in uw woning wonen? Bijvoorbeeld vanwege echtscheiding of scheiding van tafel of bed? Of bij de beëindiging van geregistreerd partnerschap? Informeert u ons via www.kleurrijkwonen.nl wijzigen. U doet dit direct na dat de rechterlijke beslissing onveranderbaar is geworden. Tot die tijd moet u de verplichtingen uit de huurovereenkomst nakomen.

   Wil de medehuurder de huurovereenkomst voortzetten als huurder? Informeert u ons via www.kleurrijkwonen.nl.

4. Wilt u (tijdelijk) iemand bij u laten inwonen dan voor een periode langer dan 4 weken? Dan dient u ons hiervoor vooraf toestemming te vragen. Wij toetsen uw aanvraag aan het beleid dat we hiervoor hebben. We kunnen toestemming geven of afwijzen.

5. Het volgende is in, of in de directe omgeving van, het gehuurde niet toegestaan:
   - Het kweken van hennep, ongeacht de hoeveelheid.
   - Het overtreden van de Opiumwet.
   - Het plegen van andere strafbare feiten, die achteruitgang van het gehuurde (kunnen) veroorzaken of overlast aan omwonenden (kunnen) veroorzaken.
   - Prostitutie.

   Wij starten dan een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en stellen u aansprakelijk voor eventuele schade en kosten.

Uitoefening bedrijf in de woning

6. Uw woning en de gemeenschappelijke ruimten zijn bestemd als woonruimte. U mag geen beroep uitoefenen of bedrijf voeren in uw woning. Behalve wanneer wij daar vooraf schriftelijk toestemming voor geven.

Complexen met gemeenschappelijke ruimten

7. Gemeenschappelijke ruimten gebruikt u volgens hun bestemming. U mag geen afval of andere spullen in de gemeenschappelijke ruimte opslaan. Ook mag u liften, galerijen en hallen niet in met scootmobielen, fietsen of andere voertuigen. Deze horen in de daarvoor bestemde fietsenstallingen of opstelplaatsen. Behalve als we hierover een andere afspraak maken.

   Wilt u uw scootmobiel in de algemene ruimte van uw complex stallen? Dan moet u dit vooraf aanvragen via www.kleurrijkwonen.nl. Als er een stallingsplaats beschikbaar is, krijgt u een apart contract voor de stallingsplaats van uw scootmobiel. Voor het huren van een stallingsplaats betaalt u maandelijks een bedrag. Dit is inclusief een oplaadpunt.

8. U moet de gemeenschappelijke ruimten schoon en opgeruimd houden. Daarvoor bent u samen met uw medehuurders verantwoordelijk. Gebeurt dit na diverse verzoeken van ons niet? Dan schakelen wij een schoonmaakbedrijf in. De kosten daarvan zijn voor rekening van u en uw medehuurders.

9. U mag niet op het dak komen van uw woning of het complex waar uw woning deel van uitmaakt. U mag hier geen voorwerpen plaatsen of anderen dat laten doen. Alleen wij - of door ons aangewezen personen - mogen op het dak komen.

10. U werkt in overleg mee als andere bewoners hun ramen willen schoonmaken.

11. U houdt zich aan de regels die gelden voor uw complex. Deze regels ontvangt u bij het ondertekenen van het huurcontract.

Gebruik buitenruimte van de woning

12. Het is niet toegestaan om in tuinen of op balkons voertuigen, afval en andere zaken op te slaan.

13. U mag geen gevaarlijke stoffen in of bij de woning opslaan. Bijvoorbeeld chemicaliën, vuurwerk, benzine of andere aardolieproducten. Dit geldt voor hoeveelheden groter dan wettelijk toegestaan en voor chemicaliën anders dan voor huishoudelijk gebruik.

14. U onderhoudt de bij uw woning behorende tuinen, erven, opritten, erfafscheidingen en dergelijke goed, zodat ze een verzorgde indruk maken.

15. U droogt uw was zo, dat er geen overlast voor omwonenden ontstaat.

16. U mag geen spandoek of reclamebord aan de gevel van uw woning of toebehoren aanbrengen.

17. U mag op uw balkon geen open vuur maken of een barbecue met hout of kolen gebruiken.

Voorkomen van overlast

18. U voorkomt overlast of hinder voor omwonenden. Bij ernstige overlast laten wij de huurovereenkomst ontbinden en stellen wij u aansprakelijk voor eventuele schade. Onder overlast verstaan wij onder andere:
    a. hard of hinderlijk geluid;
    b. vervuiling van uw woning;
    c. vervuiling van uw tuin of directe omgeving;
    d. onvoldoende onderhoud van uw tuin;
    e. onaangepast gedrag;
    f. hennepkweek, drugshandel of drugsgebruik;
    g. het uiten van dreigementen.

19. In een appartement brengt u vloerbedekking aan, die voldoende geluiddempend is. Harde vloerbedekking moet worden voorzien van een geluiddempende ondervloer (keurmerk 10DB). Bij overlastklachten vragen wij u te bewijzen dat u hieraan heeft voldaan.

20. U voorkomt ook overlast of hinder door huisgenoten, huisdieren of anderen die met uw toestemming in uw woning of in de gemeenschappelijke ruimte(n) zijn.

Artikel 9. Wie is aansprakelijk bij schade?

1. Wij adviseren u dringend om een verzekering af te sluiten tegen schade aan uw inboedel. Regel daarvoor een inboedelverzekering.

2. U neemt de nodige voorzorgs-maatregelen om schade aan uw woning te voorkomen. Vooral tegen brand, storm, water en vorst zoals het voorkomen van bevriezing van de waterleiding en controle op gas- en waterleiding. Neemt u geen maatregelen? Of meldt u schade te laat of helemaal niet? Dan bent u aansprakelijk voor de schade aan uw woning én aan eigendommen van anderen.

3. U bent aansprakelijk als u de verplichtingen uit uw huurovereenkomst niet nakomt.

4. U bent aansprakelijk voor schade aan uw woning, als die door uw schuld is ontstaan. Wij gaan er van uit dat alle schade aan uw woning door u is veroorzaakt, zowel binnen als buiten.

5. Voor schade aan uw complex bent u zelf aansprakelijk, samen met uw medehuurders. Denk dan aan schade aan gemeenschappelijke ruimten, daken, enzovoorts. Uw aansprakelijkheid vervalt wanneer u kunt aantonen dat de schade niet is ontstaan door uw schuld.

6. U bent aansprakelijk voor schade veroorzaakt door uw huisgenoten of anderen, die met uw toestemming in uw woning zijn.

7. Heeft u schade door gebreken aan de woning? Of door uitval van installaties of apparatuur? Dan zijn wij hiervoor niet aansprakelijk. Behalve wanneer:
    a. Het gaat om gebreken die wij kenden of hadden kunnen kennen bij het sluiten van de huurovereenkomst.
    b. U ons grove schuld of ernstige nalatigheid kunt verwijten.

8. Wij zijn niet aansprakelijk voor de schade die u lijdt door:
    a. storm;
    b. rechtsgeldig politieoptreden;
    c. vorst;
    d. blikseminslag;
    e. ernstige sneeuwval;
    f. overstromingen;
    g. stijging of daling van het grondwaterpeil;
    h. natuurrampen;
    i. atoomreacties;
    j. vernieling;
    k. andere calamiteiten.

9. Wij zijn niet aansprakelijk als nutsbedrijven hun producten niet goed leveren.

10. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade en overlast van derden.

Artikel 10. Hoe onderhoudt u uw woning?

1. Kleine reparaties aan uw woning voert u zelf uit en zijn voor uw eigen rekening. Dit staat in het Besluit Kleine Herstellingen van de overheid. U vindt dit besluit terug op www.kleurrijkwonen.nl.

2. U verricht uw werkzaamheden vakkundig. U houdt zich daarbij aan de voorschriften van de overheid of verhuurder.

3. U verleent ons toegang tot uw woning als wij werkzaamheden moeten verrichten in uw woning of bij uw buren. Denk aan ernstige lekkage. Ook voor kadastrale splitsingswerkzaamheden verleent u ons toegang. U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding, als gevolg van het uitvoeren van werkzaamheden.

4. U stelt ons in de gelegenheid de woning op technische en andere gebreken te controleren als wij dat nodig vinden. Daarvoor laat u mensen binnen die namens ons controlebezoeken afleggen of werkzaamheden uitvoeren. Zij kunnen zich dan legitimeren.

5. Wij informeren u vooraf over werkzaamheden of controlebezoeken. In een noodsituatie of bij een bijzondere aanleiding kunnen wij hierop een uitzondering maken.

Artikel 11. Wat als wij iets willen veranderen aan uw woning?

1. Wij vragen u schriftelijk om uw akkoord als we uw woning willen veranderen. Wijzigen wij iets tijdens de voorbereiding van de verandering, zoals het gebruik van ander bouwmateriaal, dan hebben wij uw toestemming daarvoor niet nodig.

2. Voor veranderingen die nood-zakelijk zijn bij het uitvoeren van onderhoud of reparatie, is geen toestemming nodig.

3. Soms vragen wij alle bewoners van een complex om akkoord op een verandering. Bijvoorbeeld als wij het complex renoveren, waar uw woning deel van uitmaakt. Dan kan de renovatie ook betekenen dat uw huur omhoog gaat.

   Gaat ten minste 70% van de huurders akkoord? Dan gaan we ervan uit dat het voorstel redelijk is, inclusief de eventuele huurverhoging. Bent u het niet eens met het voorstel? Dan kunt u een beslissing van de rechter vragen. Zorgt u ervoor dat u dat binnen acht weken doet. Deze termijn gaat in als wij u laten weten dat ten minste 70% van de huurders akkoord gaat. Doet u dat niet of niet op tijd? Dan bent u verplicht om aan de renovatie mee te werken en de eventuele huurverhoging te betalen. De eventuele huurverhoging gaat in als de verandering is gerealiseerd, op de eerste van de volgende maand.

4. We geven ruim van tevoren aan wanneer de renovatie-werkzaamheden plaatsvinden. U laat personen die de werkzaamheden (in opdracht van ons) uitvoeren, toe in uw woning. De eerste keer vraagt u om een legitimatiebewijs.

Artikel 12. Wat als u iets wilt veranderen aan uw woning?

1. Wilt u binnen de woning iets veranderen dat u eenvoudig weer ongedaan kunt maken? Dan heeft u hiervoor geen toestemming nodig. De verandering mag in geen geval gevaar, overlast, schade of hinder voor ons of voor uw buren opleveren.

2. U vraagt vooraf wél onze toestemming, als u iets ingrijpends wilt veranderen aan uw woning, binnen of buiten. Pas nadat wij u hiervoor vooraf schriftelijk toestemming hebben gegeven, mag u beginnen met de werkzaamheden. Wij kunnen een verandering of toevoeging weigeren. U heeft niet het klusrecht, dit staat in het Burgerlijk Wetboek (artikel 215 lid 2, 3, en 4 van boek 7:4 BW).

3. Voor veel ingrijpende veranderingen heeft u ook toestemming van de gemeente nodig. U bent er zelf verantwoordelijk voor om te onderzoeken of u die toestemming nodig heeft. Ook een vergunning aanvragen, regelt u zelf.

4. Met ingrijpende veranderingen bedoelen we onder meer:
   a. het aanbouwen, bijbouwen of verbouwen van uw woning;
   b. het wegbreken van een deel van uw woning;
   c. het aanbrengen van zonwering;
   d. het treffen van isolatievoorzieningen;
   e. het aanbrengen van tegel- en parketvloeren en grof stucwerk;
   f. het vervangen van een keukenblok of sanitair;
   g. het plaatsen van overkappingen en schuren;
   h. het wijzigen of toevoegen van installaties;
   i. het fors vergroten van het verharde oppervlak in uw tuin (meer dan de helft). Hierbij houden we rekening met de richtlijnen van uw gemeente.

5. U mag een (schotel-)antenne of zendmast alleen plaatsen, als wij daarvoor vooraf schriftelijk toestemming hebben gegeven. U krijgt geen toestemming als we al een signaalaansluiting in de woning hebben aangelegd.

6. U krijgt geen toestemming voor veranderingen:
   a. Als uw woning daardoor minder waard wordt.
   b. Als wij andere bezwaren hebben, die zwaar wegen voor ons.

   Denk hierbij aan veranderingen:
   1. die niet voldoen aan de wet of regels van nutsbedrijven;
   2. waarvoor u niet de benodigde vergunningen heeft;
   3. waarvan de technische kwaliteit onvoldoende is;
   4. waardoor het verhuren van uw woning of de woningen naast u moeilijker wordt;
   5. waardoor het beheren van het complex moeilijker wordt;
   6. die gevaar of overlast voor anderen veroorzaken;
   7. waardoor uw woning niet meer geschikt is voor de doelgroep;
   8. die schade veroorzaken of kunnen veroorzaken aan uw woning of het complex.

7. Als wij u toestemming geven, kunnen we daaraan voorwaarden verbinden. Die kunnen gaan over:
   a. de materialen die u gebruikt;
   b. de constructie die u toepast en de werkwijze die u volgt, vanwege het onderhoud en de veiligheid van de woning;
   c. het voorkomen van schade aan de constructie van uw woning of het complex;
   d. bouwtechnische of andere voorschriften van de overheid;
   e. het onderhoud van de verandering;
   f. manieren om overlast voor anderen te voorkomen;
   g. verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

8. Geven we toestemming? Dan geven we ook aan of u de verandering aan het einde van de huur ongedaan moet maken.

9. U onderhoudt en repareert de verandering, die u heeft aangebracht of hebt overgenomen van de vorige huurder.

10. U bent aansprakelijk voor de schade, die wordt veroorzaakt door een verandering. U bent ook aansprakelijk voor schade als gevolg van overgenomen veranderingen. Wij zijn niet verantwoordelijk voor aanspraken van derden.

11. Als wij werkzaamheden aan uw woning uitvoeren, kan schade ontstaan aan veranderingen die u heeft aangebracht. Of u moet ze (tijdelijk) verwijderen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening.

12. Heeft u veranderingen tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebracht? Dan gelden bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels:
    a. U maakt veranderingen ongedaan, die u zonder onze toestemming heeft aangebracht. Dit doet u direct als wij daarom vragen. U brengt de woning weer terug in de staat van toen u de woning kreeg. De beschrijving daarvan staat op de opnamestaat.
    b. U maakt veranderingen

ongedaan, als we dat zo bij het geven van toestemming hebben afgesproken.

c. Heeft u veranderingen in de woning aangebracht, die u ongedaan moet maken? Maar wil de nieuwe huurder deze overnemen? Dan bepalen wij of u deze veranderingen mag overdragen.

13. Heeft u veranderingen aangebracht die in strijd zijn met onze voorschriften? Dan maakt u die ongedaan, zodra wij hierom vragen.

Artikel 13. Wanneer eindigt uw huurovereenkomst?

1. U kunt de huurovereenkomst op elke dag van de maand opzeggen. Wij ontvangen uw opzegging bij voorkeur via onze website. Dit gaat heel eenvoudig. Ook kunt u de huur schriftelijk opzeggen. De opzegtermijn is tenminste één maand. Dit betekent dat de huurovereenkomst een maand na ontvangst van uw opzegging eindigt. Valt die dag op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag? Dan eindigt uw huurovereenkomst op de eerstvolgende werkdag daarna. U ontvangt altijd een bevestiging van ons.

2. Huurt u de woning samen met iemand anders? En wilt u samen de woning verlaten? Dan moet u beiden de huur opzeggen. Wil één van de huurders de overeenkomst beëindigen en de ander niet? Dat kan ook. De vertrekkende huurder doet dan afstand van de woning en regelt dit via www.kleurrijkwonen.nl (Huurovereenkomst wijzigen).

3. Beëindigt u de huur? Dan vragen wij u toestemming om uw gegevens door te geven aan mogelijke nieuwe huurders. Zij nemen dan contact met u op om de woning te bezichtigen. U werkt mee als wij bij de woning reclame willen aanbrengen.

4. Voor de voorinspectie maakt u een afspraak via onze website www.kleurrijkwonen.nl.
   U ontvangt hiervan een bevestiging.

5. Wij kunnen de overeenkomst altijd beëindigen als we het daarover met elkaar eens zijn. We bepalen dan samen de einddatum.

6. Ook wij kunnen de huurovereenkomst op elke dag van de maand opzeggen. Dat kunnen we bijvoorbeeld doen als u overlast voor uw buren veroorzaakt, als u strafbare feiten pleegt in de woning of als u de huur niet betaalt. Alle gronden voor opzegging staan in het Burgerlijk Wetboek. Voor de opzegging sturen we u een aangetekende brief of een aanzegging door een deurwaarder. Daarin staat ook de reden voor de opzegging.

   In geval van dringend eigen gebruik (sloop/nieuwbouw) door de verhuurder, hanteren wij een opzegtermijn van drie maanden. We verlengen deze termijn met een maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd. Onze opzegtermijn is maximaal zes maanden.

7. Als wij de huurovereenkomst opzeggen, eindigt die alleen:
   a. Als u binnen zes weken schriftelijk verklaart dat u daarmee akkoord gaat.
   b. Als de rechter de datum vaststelt waarop de overeenkomst eindigt.

8. Overlijdt een van de huurders, dan wordt de medehuurder automatisch de hoofdhuurder. Dit geldt voor de achterblijvende echtgenoot of echtgenote/geregistreerde partner. Dit geldt ook voor die medehuurder(s), die met onze toestemming de woning als hoofdverblijf gebruikt/gebruiken.

   Heeft een andere persoon zijn hoofdverblijf in de woning? En is deze geen echtgenoot, geregistreerd partner of medehuurder? Maar heeft deze persoon een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder gevoerd? Als dit zo is, geldt er een voortzettingsrecht van 6 maanden. In die periode kan hij of zij de rechter vragen de huurovereenkomst als huurder te mogen voortzetten.
   Zijn er geen personen gerechtigd om de huurovereenkomst voort te zetten? Dan eindigt deze huurovereenkomst aan

het einde van de tweede volledige kalendermaand na het overlijden van de huurder. De erfgenamen mogen de huurovereenkomst ook eerder beëindigen, namelijk tegen het eind van de eerste kalendermaand na het overlijden.

9. Gaat u scheiden, scheiden van tafel en bed of beëindigt u het geregistreerd partnerschap? Dan kunt u samen beslissen wie de huurder van de woning blijft. Komt u er samen niet uit? Dan kunt u aan de rechter vragen wie de huurder van de woning blijft. Degene die het huurrecht krijgt, geeft dit schriftelijk aan ons door zodra de uitspraak onveranderbaar is geworden.

Artikel 14. Hoe levert u uw woning op als u de huur opzegt?

1. Voor het einde van de huurover-eenkomst doen we een voorinspectie en een eindinspectie. Bij de voorinspectie bekijken we de staat van de woning. We maken een opnamestaat, waarvan u ook een exemplaar ontvangt. Daarin geven we aan welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden u uitvoert en welke veranderingen u ongedaan maakt. We maken ook een kostenopgave, voor als wij het werk moeten uitvoeren.

   Bij de eindinspectie controleren wij of het werk gedaan is. Is dit niet het geval? Dan voeren wij de noodzakelijke werk-zaamheden op uw kosten uit.

   Als u schade veroorzaakt aan de woning, zijn de kosten die hieruit voortkomen voor uw rekening. Ook als dit na de voorinspectie is.

2. Heeft u schriftelijke toestemming gekregen voor het aanbrengen van veranderingen? Dan bent u niet verplicht om die bij het einde van de huur ongedaan te maken. Er zijn twee uitzonderingen:
   a. De veranderingen bevinden zich niet in verhuurbare staat.
   b. Wij hebben bij de toestemming voor de verandering aangegeven dat u de verandering moet verwijderen als u de woning oplevert.

3. Zorgt u ervoor dat u de woning bij het einde van de huurovereenkomst goed oplevert. We controleren bij de eindinspectie op de volgende punten:
   • De woning is leeg en schoon.
   • U heeft de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die we bij de voorinspectie hebben afgesproken, uitgevoerd. Veranderingen die u ongedaan moet maken, zijn verwijderd.

   Bij de eindinspectie maken we een eindopnamestaat. U krijgt hiervan een exemplaar. U geeft ons alle sleutels van de woning. Sleutels van de binnendeuren en ramen laat u achter in de woning.

4. Heeft u bij de voorinspectie toestemming gekregen om de inventaris of veranderingen aan de woning ter overname aan te bieden aan de nieuwe huurder? Geef dan bij de eindinspectie een overnamelijst, die door u en de nieuwe huurder is ondertekend. Alleen dan mogen de zaken die zijn overgenomen, in de woning achterblijven.
5. Vergeet uw eigendommen en spullen niet! Als er na beëindiging van de huurover-eenkomst nog spullen in de woning zijn, zijn die namelijk van ons. We verwijderen deze en eventuele kosten daarvan zijn voor u. Wij betalen geen vergoeding voor de achter-gelaten spullen. We bewaren deze spullen niet voor u.

Artikel 15. Wat zijn de regels voor inspraak, overleg en geschillen?

1. Wij overleggen eens in de zoveel tijd met de huurder-organisaties over beleids- en beheerszaken, die voor huurders van belang zijn. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de huurders-organisaties

2. Wij informeren u op tijd over nieuwe plannen, die over uw woning gaan:
   a. groot onderhoud en renovatie;
   b. woningverbetering;
   c. wijziging van leveringen en diensten.

   We geven zoveel mogelijk informatie. Waar mogelijk

betrekken we daarbij onze huurders en/of de huurderorganisatie.

3. Als we het niet met elkaar eens zijn, kunnen beide partijen het voorleggen aan de Regionale Klachtencommissie. Meer informatie over een klacht indienen vindt u op www.kleurrijkwonen.nl.

   Zijn we het niet eens over de huurprijs? Dan kunt u dit voorleggen aan de Huurcommissie. U kunt ook besluiten om uw zaak voor te leggen aan de rechter.

Artikel 16. Wat als uw complex wordt gesplitst?

Is uw complex gesplitst in appartementsrechten? Dan gelden ook de voorschriften die in de splitsingsakte, statuten en huishoudelijke reglementen staan.

Artikel 17. Wat gebeurt er als u uw of wij onze verplichtingen niet nakomen?

1. Overtreedt u een bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden of de huurovereenkomst? Dan bent u verplicht ons een direct opeisbare boete te betalen. De hoogte is € 50,- per dag zolang de overtreding voortduurt, maar maximaal twee maal de door u verschuldigde huurprijs per maand Wij kunnen deze boete opleggen zonder tussenkomst van een rechter. Ook als wij een boete opleggen, bent u verplicht om de afspraken uit deze Algemene Huurvoorwaarden en de huurovereenkomst na te komen.
2. U bent aansprakelijk voor schade die ontstaat door het niet nakomen van een verplichting uit uw huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of de wet. Het kan ook gaan om (buiten)gerechtelijke kosten. Andersom geldt hetzelfde. Komen wij een verplichting uit uw huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of de wet niet na? Dan zijn wij aansprakelijk voor de schade die daaruit voortvloeit. De kosten daarvan zijn uiteraard voor ons.

3. Bent u te laat met betalen van een afgesproken bedrag? Dan ontvangt u een aanmaning. Daarin staat een laatste betaaltermijn van 14 dagen. Ook staan hierin de buitengerechtelijke incassokosten, als u niet op tijd betaalt.

   Let op: deze kosten zijn voor uw rekening. De incassokosten berekenen we volgens het Besluit Vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (lid 4 van artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek). We verhogen het bedrag met het geldende BTW-tarief, als de vordering uit handen wordt gegeven.

4. Als u een betalingsachterstand heeft, melden we dat aan de gemeente. Zo proberen we gezamenlijk met de gemeente schulden vroeg te signaleren en huisuitzetting te voorkomen.

Artikel 18. Wat als onze regels in strijd zijn met de wet?

Voor uw huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden gelden wettelijke regelingen. Het kan zijn dat een bepaling uit de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden in strijd is met wettelijke regelingen. In dat geval hanteren wij de wettelijke regelingen.

Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn vastgesteld op 5 februari 2019.