

# ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

voor woonruimte

1 juli 2023

## 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?	3
Artikel 5	Wanneer betaalt u de huur?	3
Artikel 6	Welke algemene regels gelden voor ons?	3
Artikel 7	Welke algemene regels gelden voor u?	4
Artikel 8	Hoe gebruikt u de woning?	4
Artikel 9	Wie is aansprakelijk bij schade?	6
Artikel 10	Hoe onderhoudt u uw woning?	7
Artikel 11	Wat als wij iets willen veranderen aan uw woning?	7
Artikel 12	Wat als u iets wilt veranderen aan uw woning?	7
Artikel 13	Wanneer eindigt uw huurovereenkomst?	9
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?	10
Artikel 16	Wat als uw complex wordt gesplitst?	10
Artikel 17	Wat gebeurt er als u uw verplichtingen niet nakomt?	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 6 juni 2023, na instemmend advies van de Huurdersvertegenwoordiging.
2. Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst. Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan gaan de regels van de huurovereenkomst voor.

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. Deze leggen we vast in de huurovereenkomst, een brief of e-mail.

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. Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.
5. 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.
6. 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 medehuurlers. In de huurovereenkomst staan de huurders vermeld. Deze huurders hebben allemaal dezelfde huurrechten.

1. Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten. Dat betekent dat wij aan 1 huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen.
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. De totale kosten voor de woning blijven hetzelfde. De huurders die overblijven betalen dit.

3. Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert. Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:
  - U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan.
  - U gaat samenwonen.
  - Iemand komt bij u inwonen.
  - Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
  - Uw partner of een medehuurder overlijdt.
  - U gaat scheiden.Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u zal betekenen. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw partner gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden.

## **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. Moeten wij iets repareren? Dan repareren wij dit op basis van ons standaard onderhoud.

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 de woning zoals in de opnamestaat is beschreven.

**Artikel 4.****Wanneer wijzig 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 de bij de wet of door de wet bepaalde wijze.
3. U betaalt iedere maand de huurprijs en de servicekosten voor uw woning. Servicekosten zijn kosten, die wij berekenen voor diensten en zaken die wij aan u leveren. Bijvoorbeeld voor schoonmaak, tuinonderhoud, verwarmingskosten, glazenwassen en elektra van de algemene ruimten.

Het maandelijkse bedrag aan servicekosten is een voorschot. Dit 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.

U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten. De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor de servicekosten. Dit verrekenen wij met de kosten die ook echt gemaakt zijn. Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons. 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. Als 70% van de huurders instemt met de wijziging dan

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

7. U mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen. Meestal gaan we daarmee akkoord als:
  - uw 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.

**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.

Als u ons heeft gemachtigd om het bedrag iedere maand van uw rekening af te schrijven, dan zorgt u dat er op de eerste dag van de maand genoeg geld op uw rekening staat.

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](http://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 burens. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade, die voortvloeit uit overlast van burens. 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. Als het gebrek door uw schuld is ontstaan.
  - b. Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen.
  - c. Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
  - d. De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.
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](http://www.kleurrijkwonen.nl).

Met het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft u ons toestemming om u te kunnen benaderen voor klantonderzoeken. Als u wilt, kunt u hiertegen bezwaar maken op [www.kleurrijkwonen.nl](http://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. U betaalt zelf de rekeningen van uw energieleveranciers of netbeheerders. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.

### **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. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat ons vermoeden niet klopt. Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan een iemand anders die een woning zoekt.

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](http://www.kleurrijkwonen.nl). U doet dit direct nadat 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](http://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. Het aanleveren van een verhuurdersverklaring kan een onderdeel zijn van de beoordelingsprocedure. We kunnen toestemming geven of afwijzen.
5. Het volgende is in, of in de directe omgeving van, het gehuurde niet toegestaan:
  - Het kweken, knippen of drogen van hennep, ongeacht de hoeveelheid.
  - Het verhandelen van drugs, wapens en andere verboden middelen.
  - 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, tweewielers, kindervagens, scootmobielen 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](http://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 houdt de gemeenschappelijke ruimten schoon en opgeruimd. Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, bij het complex behorende tuinen, binnenplaatsen, brandgangen en zij- en achterpaden. U bent hier samen met uw medehuurders voor 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. In gemeenschappelijke tuinen, dan wel andere (buiten) ruimte(n) is het niet toegestaan om voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval of andere spullen op te slaan of te stallen.

Ook is open vuur in gemeenschappelijke tuinen niet toegestaan. Het gebruiken van een barbecue in een gemeenschappelijke tuin gaat in overleg met omwonenden.

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

12. U houdt zich aan de regels die gelden voor uw complex. Deze regels ontvangt u bij het ondertekenen van het huurcontract.
13. U houdt zich aan de richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties over het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen.

#### *Gebruik (buitenruimte) van de woning*

14. U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. U onderhoudt de tuin zo dat deze -naar het oordeel van de verhuurder- een verzorgde indruk maakt. U zorgt dat u geen hinder veroorzaakt door het niet (goed) onderhouden van uw tuin. Dat doet u onder andere op de volgende manier:
- U snoeit uw bomen en struiken op tijd. Ook bomen en struiken die bij aanvang van de huur al in de tuin aanwezig zijn, onderhoudt u. Er mag geen groen uit uw tuin overhangen bij uw burens, de stoep, de straat, de sloot of brandgang/achterpad/steeg.
  - U slaat geen afval, spullen, boten, caravans, aanhangwagens of andere voertuigen op in uw tuin of op uw balkon.
  - Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan overlegt u met ons en uw burens. U volgt ook de regels van de gemeente.
  - U plant geen bomen, struiken of planten in uw tuin die hoger dan vier meter kunnen worden.
  - U laat geen klimop groeien tegen de gevel van de woning, schuur of berging.
  - U gebruikt de tuin niet voor het houden of uitlaten van dieren.

Vinden wij uw tuin niet netjes genoeg als u de huur opzegt? Of zorgt uw tuin voor overlast? Dan vragen wij u om uw tuin aan te passen. Bijvoorbeeld door bomen of planten weg te (laten) halen. De kosten hiervan zijn voor u.

15. U onderhoudt de bij uw woning behorende erven, opritten, erfafscheidingen en zij- en achterpaden zodanig dat deze een verzorgde indruk maken. U houdt de brandgang(en) en achterom paden die grenzen aan het gehuurde, schoon en onkruidvrij.
16. U gebruikt uw woning, bij uw woning behorende tuinen, en gemeenschappelijke ruimten op een manier zodat er geen bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
17. U mag geen gevaarlijke stoffen en/of soft en harddrugs (zoals onder andere, maar niet uitsluitend genoemd in de Opiumwet) in of bij de woning opslaan. Bijvoorbeeld (il)legaal vuurwerk, chemicaliën, benzine of andere aardolieproducten. Dit geldt voor gevaarlijke stoffen voor hoeveelheden groter dan wettelijk toegestaan en voor chemicaliën anders dan voor huishoudelijk gebruik.

18. U droogt uw was zo, dat er geen overlast voor omwonenden ontstaat.
19. U mag geen spandoek of reclamebord aan de gevel van uw woning of toebehoren aanbrengen.
20. U mag op uw balkon geen open vuur maken of een barbecue met hout of kolen gebruiken.

#### *Voorkomen van overlast*

21. 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. de productie, handel en het gebruik van soft- en harddrugs (zoals onder andere, maar niet uitsluitend genoemd in de Opiumwet) en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Onder drugs valt o.a. ook lachgas;
  - g. het uiten van dreigementen;
  - h. stankoverlast door het gebruik van softdrugs, barbecue, vuurkorf e.d.
22. U behandelt ons, onze medewerkers en de mensen die wij inhuren, met respect. Dat mag u ook van onze medewerkers verwachten. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn behandelen ons en andere mensen die wij inhuren met respect. Dat betekent dat u:
  - Niet scheldt.
  - Niemand bedreigt.
  - Geen geweld gebruikt.
  - Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.
  - Geen foto- of filmmateriaal verspreidt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder. Ook dan gaan wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.
23. In een appartement brengt u vloerbedekking aan, die voldoende geluiddempend is. Harde vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld laminaat, moet worden voorzien van een geluiddempende ondervloer, met een keurmerk van minimaal 10Db. Indien u in een VVE-gebouw woont en uw huishoudelijk reglement een scherpere norm stelt voor de geluiddempende ondervloer, dient u zich aan deze norm te houden. Bij overlastklachten vragen wij u te bewijzen dat u aan de minimale geluidseis van de ondervloer heeft voldaan. Kunt u dat niet? Dan dient u alsnog de vereiste ondervloer aan te brengen.

24. 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. We bedoelen hiermee elke vorm van overlast, zoals benoemd in artikel 8 lid 21.

#### **Artikel 9.**

##### **Wie is aansprakelijk bij schade?**

1. Wij adviseren u dringend om een verzekering af te sluiten tegen schade aan uw inboedel. Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) de kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.
2. U neemt de nodige voorzorgsmaatregelen om schade aan uw woning te voorkomen. En u meldt (dreigende) schade aan de woning meteen. Vooral (dreigende) schade door brand, storm, water en vorst. Is er schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten in een brief of e-mail.

Neemt u geen maatregelen? Of meldt u schade te laat of helemaal niet? Dan moet u zelf de kosten voor die reparaties betalen. Ook moet u zelf de kosten betalen van schade aan uw woning én aan eigendommen van anderen die door uw schuld is veroorzaakt.
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. De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende, en wij wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten.
  - b. Het gebrek is ontstaan door onze schuld ná het ingaan van de huurovereenkomst.

8. Wij zijn niet aansprakelijk voor de schade die u lijdt door:
  - a. storm;
  - b. rechtsgeldig politie-optreden;
  - 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](http://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 burelen. Denk aan ernstige lekkage. 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 bouw materiaal, dan hebben wij uw toestemming daarvoor niet nodig.
2. Voor veranderingen die noodzakelijk zijn bij het uitvoeren van onderhoud, reparatie, of inspectie is geen toestemming nodig. Deze veranderingen noemen we dringende werkzaamheden. Ook werkzaamheden om uw woning te

verduurzamen kunnen dringende werkzaamheden zijn. Bijvoorbeeld het gebouw waar u woont aansluiten op een duurzaam warmtenet of het aardgasvrij maken van het gebouw. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.

3. U 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 uw spullen hebben gemaakt. Dan kunt u schadevergoeding krijgen.
4. Soms vragen wij alle bewoners van een complex om een akkoord om een verbetering aan uw woning aan te brengen. Bijvoorbeeld als wij het complex renoveren, waar uw woning deel van uitmaakt. Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren van het wooncomfort van uw woning. Dit noemen we renoveren.

U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren. In dit voorstel staat hoe wij dat willen doen en wat dat voor u betekent. In het voorstel houden we rekening met uw belangen. Wij zullen u in ons voorstel vragen om ons per brief of email te vertellen wat u van het voorstel vindt. Of u het eens bent met het voorstel. Of dat u ons voorstel niet redelijk vindt.

Gaat ten minste 70% van de huurders akkoord? Dan gaan we ervan uit dat het voorstel redelijk is. Bent u het niet eens met het voorstel? Dan kunt u een beslissing van de rechter vragen. Zorgt u ervoor dat u dat binnen 8 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.

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

5. We geven ruim van tevoren aan wanneer de renovatiewerkzaamheden 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 burelen opleveren.

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

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 kachels en/of andere 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. Het is niet toegestaan om kachels zoals allesbranders, kolen- en houtkachels in een tuin, schuur, of bijgebouw te plaatsen.
7. 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.
8. 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.
9. Geven we toestemming? Dan komen we de verandering ook controleren. Daarnaast geven we ook aan of u de verandering aan het einde van de huur ongedaan moet maken.
10. U onderhoudt de veranderingen zelf. Dat betekent ook dat als er iets kapot gaat aan de verandering u deze zelf repareert of laat repareren. Dit geldt ook voor veranderingen die u van de vorige huurder heeft overgenomen.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
  - b. U maakt veranderingen ongedaan, als we dat zo bij het geven van toestemming hebben afgesproken.
  - c. U brengt de woning weer terug in de staat van toen u de woning kreeg, tenzij wij bij het verlenen van de toestemming schriftelijk anders hebben afgesproken. De beschrijving van de oorspronkelijke staat, vindt u op de opnamestaat.
  - d. 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.



14. 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](http://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](http://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 burens 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 huurovereenkomst 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 werkzaamheden 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 kan het zijn dat u deze bij het einde van de huur ongedaan moet maken. Wij geven bij de toestemming aan of het gaat om een tijdelijke toestemming of om een permanente toestemming.
 

- a. Bij een tijdelijke toestemming voor de verandering hebben we aangegeven dat u de verandering moet verwijderen als u de woning oplevert.
- b. Bij een permanente toestemming voor de verandering bent u niet verplicht om de verandering bij het einde

van de huur ongedaan te maken, behalve als deze verandering niet volgens onze voorwaarden is aangebracht.

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 huurovereenkomst 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 achtergelaten 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 huurderorganisaties over beleids- en beheerszaken, die voor huurders van belang zijn. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de huurdersorganisaties

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](http://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. Leven 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. Deze betalingstermijn gaat in op de dag na ontvangst van de aanmaning. 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 6 juni 2023.

KleurrijkWonen

Postadres:

Postbus 544

4000 AM Tiel

Telefoon: (0345) 59 61 00

E-mail klantvragen: [klantvragen@kleurrijkwonen.nl](mailto:klantvragen@kleurrijkwonen.nl)

E-mail algemeen: [info@kleurrijkwonen.nl](mailto:info@kleurrijkwonen.nl)

Onze website: [www.kleurrijkwonen.nl](http://www.kleurrijkwonen.nl)

