



GEFELICITEERD MET UW NIEUWE WOONPLEK!

de officiële afspraken

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
BIJ UW HUUROVEREENKOMST

WELKOM!

FIJN DAT U BIJ VELUWONEN EEN HUIS HUURT!

Wij zorgen graag samen met alle huurders voor goede huizen en een fijne woonomgeving.

In deze algemene huurvoorwaarden leest u daarom wat u van ons kunt verwachten.

En wat wij van u verwachten.

OVER HET MAKEN VAN AFSPRAKEN

- 1 Welke afspraken maken we? 5
- 2 Met wie maken we deze afspraken? 6
- 3 Huurt u het huis samen met anderen? 9
- 4 Wat als één van ons zich niet aan de afspraken houdt? 9

OVER HET WONEN

- 5 Hoe ziet uw huis eruit als u de sleutel krijgt? 11
- 6 Waarvoor gebruikt u uw huis? 12
- 7 Wij onderhouden uw huis goed 14
- 8 U onderhoudt uw huis goed 17
- 9 Wilt u iets veranderen aan uw huis? 18
- 10 Hoe zorgen we samen voor een fijne leefomgeving? 21

OVER DE KOSTEN

- 11 De huur betalen 25
- 12 De servicekosten 26
- 13 Belastingen en andere heffingen 27
- 14 Schade 28

OVER STOPPEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

- 15 Wanneer stopt de huurovereenkomst? 31
- 16 Hoe laat u het huis achter als u vertrekt? 32

OVER HET MAKEN VAN AFSPRAKEN

afspraak 1

WELKE AFSPRAKEN MAKEN WE?

1.1

Als u een huis bij ons huurt, dan gaat u akkoord met de afspraken die staan in de volgende documenten:

- de huurovereenkomst;
- deze algemene huurvoorwaarden;
- beleidswijzigingen die passen binnen de geldende wet- en regelgeving én binnen deze algemene huurvoorwaarden.

1.2

Als u in een gebouw met meerdere huizen woont dan gaat u ook akkoord met:

- aanvullende afspraken voor uw gebouw (huisregels);
- voorschriften uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement, de huishoudelijke reglementen en de besluiten van de Vereniging van Eigenaren (dit laatste geldt alleen als u in een gebouw woont met een Vereniging van Eigenaren).

1.3

Zijn de afspraken in de huurovereenkomst anders dan de afspraken in de algemene huurvoorwaarden? Dan gaat de huurovereenkomst voor.

1.4

Als een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden niet meer geldig is, blijven alle andere afspraken wel gelden. Om het ongeldige deel te vervangen, maakt u met Veluwonen afspraken die zoveel mogelijk overeenkomen met de afspraken in het geldige deel.



In de Wet staat:	Dit zeggen wij:
Het gehuurde ▶	uw huis.
Verhuurder ▶	dat zijn wij: Veluwonen.
Huurder ▶	dat bent u.
Medehuurder ▶	dat is de persoon die samen met u op de huurovereenkomst staat.

afspraak 2

MET WIE MAKEN WE DEZE AFSPRAKEN?

2.1

Alle afspraken gelden voor u als huurder en uw eventuele medehuurlers (zie ook afspraak 3).

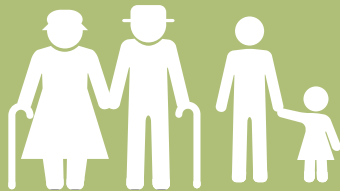
Wilt u weten wie uw medehuurler is of hoe iemand medehuurler kan worden? Kijk dan op onze website.

- Bent u getrouwd of heeft u een geregistreerd partnerschap en woont u samen in het huis? Dan is uw partner automatisch medehuurler. Alle regels gelden dan ook voor hem of haar.
- Woont u wel samen, maar bent u niet getrouwd en heeft u geen geregistreerd partnerschap? Dan is uw partner niet automatisch medehuurler. U kunt dit wel bij ons aanvragen als u minimaal 2 jaar een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voert in de woning.
- Heeft u kinderen die bij u wonen? Zij zijn geen medehuurler en zijn niet verantwoordelijk voor de afspraken in de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden. Dat bent u.
- Mag u niet meer in uw huis wonen? Bijvoorbeeld vanwege echtscheiding of scheiding van tafel en bed? Of bij de beëindiging van uw geregistreerd partnerschap? Laat ons dit schriftelijk weten door uw deel van de huur op te zeggen. Doe dat direct nadat u het besluit van de rechter heeft ontvangen. Tot die tijd bent u met uw partner verplicht de afspraken uit de huurovereenkomst na te komen en bijvoorbeeld gewoon de huur te betalen.



Bel ons alstublieft snel om dit samen te bespreken.





EEN VOORBEELD

Er zijn twee huurders van één huis. Eén van de huurders betaalt zijn deel van de huur niet meer. Toch blijft de andere huurder ook verantwoordelijk voor het betalen van de volledige huur. Deze huurder kan dus niet de helft betalen en daarmee voldoen aan de afspraken. Veluwonen kan iedereen die het huis huurt in zijn eentje aansprakelijk stellen voor het betalen van de volledige huur.



* Hoofdelijke aansprakelijkheid is een juridische term. Het betekent dat u persoonlijk aansprakelijk bent voor het nakomen van de afspraken. U blijft verantwoordelijk, ook als u zich wel aan de afspraken houdt en uw medehuurder niet.



Vóór we een deurwaarder inschakelen nemen we eerst contact met u op.

afsprake 3

HUURT U HET HUIS SAMEN MET ANDEREN?

3.1

U en uw medehuurders zijn per persoon (hoofdelijk*) aansprakelijk voor alle afspraken in de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en alle overige afspraken.

3.2

U en uw medehuurders delen deze rechten en plichten over en weer en houden rekening met elkaars rechten en plichten.

3.3

Als wij afspraken met u nakomen is het voldoende als wij een bepaalde prestatie leveren tegenover één van de huurders van het huis.

afsprake 4

WAT ALS ÉÉN VAN ONS ZICH NIET AAN DE AFSPRAKEN HOUDT?

Mocht Veluwonen zich niet aan de afspraken houden, kijk dan op www.veluwonen.nl wat u kunt doen en waar u terecht kunt met uw klacht.

4.1

Houdt u zich niet aan een afspraak uit deze algemene huurvoorwaarden of de huurovereenkomst? Dan kunnen wij u zonder tussenkomst van een rechter een boete opleggen (bedrag staat bij de afspraak). U bent verplicht deze te betalen. Ook als wij een boete opleggen, bent u verplicht om de afspraken uit deze algemene huurvoorwaarden en de huurovereenkomst na te komen.

4.2

Als wij kosten maken, omdat u zich niet houdt aan de wet of aan de afspraken in de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden, dan zijn deze kosten voor u. Als u kosten maakt, omdat Veluwonen zich niet houdt aan de wet of aan de afspraken in de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden, dan zijn de kosten voor ons.

4.3

Betaalt u de huur niet, niet volledig of niet op tijd? Dan kunnen wij een deurwaarder inschakelen. U betaalt daarvoor incassokosten van minimaal € 48,40 (prijspeil 2021). De hoogte van dit bedrag hangt af van uw situatie. Kijk hiervoor in artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtigde incassokosten.

OVER HET WONEN

afspraak 5

HOE ZIET UW HUIS ERUIT ALS U DE SLEUTEL KRIJGT?

5.1

U krijgt de sleutels van uw huis op de afgesproken datum. Dat is altijd op een werkdag en niet in het weekend of op een feestdag.

5.2

Wij zorgen ervoor dat uw huis netjes, heel en veilig is en alles functioneert. Tenzij we dit samen anders afspreken.

5.3

Als bewijs dat het huis in goede staat is, bekijken wij samen met u het hele huis en maken hier een beschrijving van. We zetten allebei een handtekening onder deze beschrijving en u krijgt dit document ook. U accepteert het huis zoals in deze beschrijving staat.

5.4

U sluit zelf een contract met een energieleverancier als uw huis dit vereist. Veluwonen is hier niet verantwoordelijk voor.



afspraak 6

WAARVOOR GEBRUIKT U UW HUIS?

6.1

U gebruikt uw huis zoals van een goede huurder verwacht mag worden.

Een goede huurder brengt bijvoorbeeld geen schade toe aan het huis, zorgt ervoor dat het huis netjes blijft, meldt het tijdig aan ons als iets niet werkt en veroorzaakt geen overlast in de buurt.

6.2

Het huis is uw hoofdverblijf.

U gebruikt het huis en de gemeenschappelijke ruimten dus voor uzelf en voor de leden van uw huishouden om in te wonen. U mag hier alleen van afwijken als Veluwonen u daarvoor schriftelijk toestemming heeft gegeven.

- Verhuur het huis en de gemeenschappelijke ruimten niet aan iemand anders (onderhuur).
- Geef het huis en de gemeenschappelijke ruimten niet aan iemand anders in gebruik.
- Gebruik het huis en de gemeenschappelijke ruimten niet voor een bedrijf, tenzij Veluwonen u hiervoor schriftelijke toestemming heeft gegeven.

Kijk op www.veluwonen.nl voor de voorwaarden.

6.3

Wij kunnen u vragen om te bewijzen dat u het huis onafgebroken als hoofdverblijf heeft als:

- het huis leegstaat;
- anderen in het huis wonen;
- anderen het huis gebruiken.

Wilt u het huis of een deel van het huis toch tijdelijk door een ander laten bewonen? Bijvoorbeeld omdat u voor studie, werk, ziekte of relatie ergens anders bent? Dat kan met toestemming van ons. Kijk op onze website voor de voorwaarden.

6.4

Heeft u geen toestemming en verhuurt u het huis toch?

Dan gelden de volgende maatregelen:

- u betaalt alle huur die u heeft ontvangen aan Veluwonen;
- u krijgt een boete van € 2.500,-;
- iedere dag dat u de situatie laat voortduren, komt er € 50,- per dag bij tot een maximum van € 7.500,-;
- we kunnen de huurovereenkomst (laten) ontbinden of met u opzeggen;
- we kunnen besluiten om het huis te ontruimen.



afspraak 7

WIJ ONDERHOUDEN UW HUIS GOED

7.1

Meld reparaties zo snel mogelijk aan ons. Wij herstellen of vervangen iets wat stuk is. Dit geldt niet als:

- dit niet mogelijk is. In dat geval zoeken we samen naar een oplossing;
- dit om een onredelijke investering van Veluwonen vraagt;
- u dit zelf moet doen volgens de wet, volgens uw huurovereenkomst of volgens deze algemene huurvoorwaarden (Veluwonen kan dit ook voor u doen, zie afspraak 8.3).



7.2

Soms is het nodig om dringende werkzaamheden aan uw huis uit te voeren. Dit is bijvoorbeeld het uitvoeren van (noodzakelijk) onderhoud en herstel. Wij laten u van tevoren weten wanneer werkzaamheden plaatsvinden en wie ze uitvoert. Normaal gesproken voeren we werkzaamheden op werkdagen uit, tenzij het zo dringend is dat het in het weekend moet gebeuren.

7.3

Als iemand van of namens Veluwonen langskomt voor dringende werkzaamheden aan/in uw huis of aan het huis van uw burens, dan laat u deze persoon in uw huis toe om deze werkzaamheden te doen. Deze persoon kan zich altijd legitimeren.

7.4

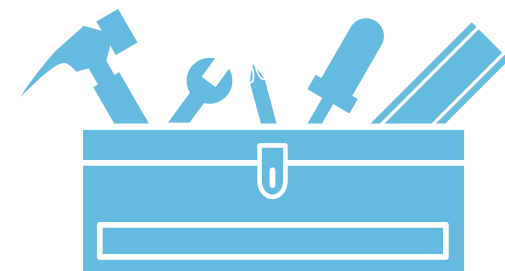
Als we uw huis willen renoveren, bijvoorbeeld door het verbeteren of vernieuwen van uw huis, zonder dat we uw huurovereenkomst hoeven op te zeggen, dan doen wij u daarvoor een redelijk voorstel. Daarbij houden wij rekening met uw belangen. Als er sprake is van een woonblok of woongebouw van meer dan 10 huizen of bedrijfsruimten, dan doen we aan alle bewoners van het woonblok of woongebouw een redelijk voorstel. Veluwonen heeft een minimaal percentage aan draagvlak nodig, dat is wettelijk bepaald.

7.5

U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende (onderhouds)werkzaamheden, tenzij anders afgesproken met u.

**REPARATIE NODIG?
MELD HET DAN
ZO SNEL MOGELIJK**

WWW.VELUWONEN.NL/REPARATIE



afspraak 8

U ONDERHOUDT UW HUIS GOED

8.1

U onderhoudt uw huis zoals van een goede huurder verwacht mag worden.

8.2

Kleine reparaties* aan uw huis voert u zelf en vakkundig uit en betaalt u zelf. Doet u dit niet – ook niet nadat wij u dit schriftelijk hebben gevraagd – dan laten wij de werkzaamheden op uw kosten uitvoeren.

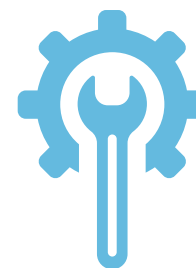
8.3

Gaat u een kleine reparatie uitvoeren? Vraag dan aan Veluwonen of u tegen een kleine vergoeding lid kunt worden van een fonds. Als u deel neemt aan het glas- en/of servicefonds, voert Veluwonen de kleine reparaties voor u uit nadat u ze bij ons heeft gemeld.

Kijk op www.veluwonen.nl hoe u lid kunt worden en welke reparaties vergoed worden uit het fonds.

8.4

U zorgt samen met de andere huurders uit uw woonblok of woongebouw voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, (parkeer)garages, bergingen, galerijen, tuinen, opritten, achterpaden, zijpaden en binnenplaatsen, tenzij anders is afgesproken.



*In het besluit kleine herstellingen leest u welke werkzaamheden huurders zelf moeten doen. Zie wetten.overheid.nl

afspraak 9

WILT U IETS VERANDEREN AAN UW HUIS?

Wij begrijpen dat u uw huis helemaal eigen wilt maken. Veluwonen heeft op haar website een overzicht gemaakt met aanpassingen aan uw huis, ook wel ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) genoemd.

9.1

Wilt u binnen iets kleins veranderen wat u met weinig kosten weer ongedaan kunt maken? Dan heeft u hiervoor geen toestemming nodig. De verandering mag geen gevaar, overlast, schade of hinder voor uw burens of voor ons opleveren.

Kijk op de ZAV lijst op www.veluwonen.nl welke veranderingen dit zijn.

9.2

Voor overige veranderingen binnen heeft u onze schriftelijke toestemming nodig.

Bel gerust om te overleggen over uw plannen.

9.3

Aan de buitenkant van uw huis mag u niets veranderen. Tenzij u hier schriftelijk toestemming voor heeft gekregen van ons.

9.4

Alle veranderingen die u aanbrengt, verwijdert u als u de huur opzegt. Tenzij we dat schriftelijk anders hebben afgesproken.

9.5

Als u toestemming krijgt voor de verandering, dan blijft u er zelf verantwoordelijk voor. Ook mag de verandering het onderhoud door ons aan uw huis niet belemmeren.

9.6

We kunnen voorwaarden verbinden aan onze toestemming.

Die kunnen gaan over:

- de materialen die u gebruikt;
- het voorkomen van schade aan de constructie van uw 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.

9.7

Voldoet uw verandering niet aan onze voorwaarden? Dan haalt u die veranderingen direct weg als wij daarom vragen. De kosten betaalt u zelf en zijn uw risico.



9.8

U betaalt zelf alle kosten voor de verandering, onderhoudt en repareert de verandering(en).

9.9

Wij bepalen vooraf of u de verandering later ongedaan maakt of dat het mag blijven – ook als u er geen vergoeding voor krijgt. Ook kunnen we afspreken dat u een verandering niet zelf weg mag halen. We leggen dit schriftelijk vast.

Wilt u weten of u een vergoeding krijgt voor de verandering als u verhuist? Kijk op onze ZAV lijst op www.veluwonen.nl.

9.10

Als wij werkzaamheden aan uw huis uitvoeren, moet u de verandering zelf (tijdelijk) verwijderen, opslaan en opnieuw aanbrengen als dat nodig is om de werkzaamheden uit te voeren. Dit is voor uw eigen kosten en risico.

9.11

Als er schade ontstaat door de verandering, bent u daarvoor aansprakelijk. Veluwonen is niet verantwoordelijk voor aanspraken vanwege schade van anderen.

9.12

Neemt u een verandering over van een vorige huurder? Dan bent u er verantwoordelijk voor.

- U onderhoudt en repareert de veranderingen die u heeft overgenomen.
- Als wij werkzaamheden aan uw huis uitvoeren, moet u de verandering zelf (tijdelijk) verwijderen, opslaan en opnieuw aanbrengen als dat nodig is om de werkzaamheden uit te voeren. Dit is voor uw eigen kosten en risico.
- Als er schade ontstaat door een verandering of toevoeging die u heeft overgenomen, bent u daarvoor aansprakelijk. Veluwonen is niet verantwoordelijk voor aanspraken vanwege schade van anderen.

9.13

Heeft u veranderingen zonder onze toestemming aangebracht? En was er wel toestemming nodig en krijgt u die niet van ons? Dan maakt u die veranderingen direct ongedaan als wij daarom vragen. De kosten en het risico komen voor uw rekening.

afpraak 10

HOE ZORGEN WE SAMEN VOOR EEN FIJNE LEEFOMGEVING?

Afspraken over een fijne leefomgeving gelden voor uw eigen huis. En voor de ruimten die u met andere huurders of gebruikers deelt zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, opritten, achterpaden, zijpaden en binnenplaatsen. We kunnen met u en uw burens aanvullende afspraken maken.

10.1

Veluwonen controleert of u zich aan de afspraken houdt. De persoon van of namens Veluwonen kan zich altijd legitimeren.



VOORKOM OVERLAST BIJ ANDEREN

U en uw burens accepteren normale leefgeluiden van elkaar. Ervaart u toch overlast? Praat erover met uw burens.

- Komt u er samen niet uit? Bel dan Veluwonen.
- Maakt u zich echt zorgen over uw burens? Bel dan de politie.

10.2

U mag geen overlast hebben van anderen. En anderen mogen geen last hebben van u, uw huisgenoten, huisdieren en bezoekers in of rondom uw huis of in de gemeenschappelijke ruimten. Voorbeelden zijn: geluid, stank, vuil, gedrag dat voor (een gevoel van) onveiligheid zorgt, overlast door drankgebruik, inbreuk op de privacy van omwonenden of ander wangedrag. Dit lossen we op door met elkaar in gesprek te gaan. Vinden we geen oplossing? Dan kunnen wij (als er genoeg bewijs voor overlast is) juridische maatregelen nemen. In het uiterste geval kunnen we de huurovereenkomst bij de rechter (laten) beëindigen (ontbinden).

10.3

Kachels zoals allesbranders, kolen- en houtkachels, zowel in als om het huis, zijn niet toegestaan.

10.4

In een appartement legt u vloerbedekking die voldoende geluiddempend is.

- Bij klachten over geluid kunt u bewijzen dat uw vloerbedekking voldoende geluiddempend is.

10.5

Voor u, uw buren en onze veiligheid staan wij strafbare feiten niet toe in en rondom onze huizen. Explosief materiaal in uw huis, prostitutie, agressief fysiek of verbaal gedrag zijn hier voorbeelden van. Dit staan we niet toe en is voor ons reden om een officiële waarschuwing (gedragsaanwijzing) te geven om herhaling te voorkomen. In sommige gevallen gaan we direct over tot ontbinding van de huurovereenkomst door de rechter en/of de ontruiming van de woning.

10.6

We zijn heel streng bij het overtreden van de Opiumwet, ook als dit nog niet tot overlast heeft geleid. Softdrugs in hele kleine hoeveelheden en voor eigen gebruik zijn toegestaan, maar mag niet in strijd met de Opiumwet zijn. Verboden is onder andere het gebruik anders dan hiervoor genoemd, de productie of handel in drugs, hennepkweek en het bezit van apparatuur waarmee drugs gekweekt, bewerkt of geproduceerd kan worden. Houdt u zich hier niet aan, dan bent u ons een boete verschuldigd van € 7.500.- en vergoedt u alle door Veluwonen gemaakte onkosten die zijn ontstaan doordat u zich niet aan deze afspraken heeft gehouden.

10.7

Bij overtreding van de Opiumwet laten wij op de kortst mogelijke termijn de huurovereenkomst beëindigen (ontbinden), of we starten via de rechter een kortgedingprocedure, wat leidt tot de uitzetting uit het huis. Ook doen wij altijd aangifte bij de politie.

10.8

Houd de ruimte rondom uw huis (samen) netjes en veilig. Dit geldt ook voor buitenruimtes die u deelt met uw buren zoals achterpaden, zijpaden, toegangspaden en erfscheiding. Maar ook voor uw eigen buitenruimte zoals tuin, erf, oprit, terras, balkon, afscheiding of andere (gehuurde) buitenruimte(n).

10.9

Zorg dat uw buren en gebruikers van aangrenzende gemeenschappelijke paden of trottoir geen hinder ondervinden van bijvoorbeeld uw afval, afvalcontainers en/of de begroeiing van uw beplanting.

10.10

Als u zich, na een schriftelijke waarschuwing van Veluwonen, niet houdt aan de afspraken uit 10.8 en 10.9 kunnen wij u een boete opleggen van maximaal € 150,- per overtreding.

10.11

U gebruikt uw voor-, zij- en achtertuin als sier- of moestuin.

10.12

U zorgt ervoor dat uw tuin er - naar het oordeel van Veluwonen - verzorgd uitziet. Plant geen bomen, struiken of andere planten die andere mensen overlast kunnen geven of die het huis beschadigen.

10.13

U onderhoudt bomen, struiken of andere planten goed door onder andere regelmatig te snoeien. Wij mogen tussentijds of bij het einde van de huur-overeenkomst de bomen die u heeft geplant of hoog opschietende planten op uw kosten laten verwijderen als ze overlast veroorzaken en u dit zelf niet doet. U mag uw tuin niet als opslag- of parkeerplaats gebruiken.

10.14

Boerderijdieren zoals bijvoorbeeld schapen, geiten, hanen, varkens en paarden horen op de boerderij! Daarom is het houden, fokken en verzorgen ervan in of rondom uw huis niet toegestaan.

10.15

U houdt de gemeenschappelijke ruimtes schoon en opgeruimd. Dat doet u samen met uw buren die ook recht hebben om die ruimtes te gebruiken. Gebeurt dit niet, ook niet nadat we u dat schriftelijk hebben gevraagd? Dan vragen wij een schoonmaakbedrijf alles schoon te maken. De kosten daarvan zijn voor rekening van u en uw buren (medegebruikers).

10.16

U onderhoudt uw buitenruimte zelf. De buitenruimte ziet er verzorgd uit en levert geen gevaar op voor uzelf of voor anderen.

10.17

Voor uw eigen veiligheid en de veiligheid van uw buren mag u de buitenruimten en gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken als opslag of stalling voor:

- voer- of vaartuigen, caravans of aanhangwagens;
- handelswaaren;
- (grof) afval;
- gevaarlijke of milieubelastende zaken;
- en andere zaken die hier op lijken.

10.18

U mag in de gemeenschappelijke ruimten geen spullen laten staan waardoor uw medebewoners niet kunnen vluchten (bij calamiteiten) of die voor (brand)gevaar kunnen zorgen. Denk aan fietsen, rollators, scootmobiel of kinderwagens.

10.19

Gebruikt u de buitenruimten of gemeenschappelijke binnenruimten hier toch voor? Dan mogen wij deze zaken op uw kosten laten verwijderen. Als u zich, na een waarschuwing van Veluwonen, niet houdt aan deze afspraken kunnen wij u een boete opleggen van maximaal € 150,- per overtreding.

10.20

U hangt zelf nergens (nep)camera's aan de buitenkant van het huis of het woongebouw.

Voelt u zich onveilig? Overleg dan altijd met Veluwonen.
Dan zoeken we samen naar een oplossing.

OVER DE KOSTEN

afspraak 11

DE HUUR BETALEN

11.1

U betaalt voor of op de eerste dag van iedere maand:

- de huur;
- de servicekosten;
- andere afgesproken bedragen.

11.2

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

11.3

Als u de huur betaalt, mag u geen korting of ander bedrag verrekenen. Behalve wanneer wij onze verplichtingen niet nakomen (*artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek*).

TIP

Neem contact met ons op als u betalingsproblemen verwacht. We zoeken samen naar een oplossing.



** Met een automatische incasso zorgt u ervoor dat u op tijd betaalt. Hoe doet u dat? Heel simpel, u geeft Veluwonen toestemming automatisch het huurbedrag van uw bankrekening te mogen afschrijven.*



afpraak 12

DE SERVICEKOSTEN

Soms betaalt u naast de huur ook nog andere kosten. Dat zijn servicekosten voor de diensten die we leveren. Zoals het schoonmaken van ramen en gemeenschappelijke ruimtes of tuinonderhoud. Hiervoor gelden de volgende afspraken.

12.1

U betaalt iedere maand een bedrag voor de servicekosten en/of voor gas, water, elektra waarvoor u geen eigen meter heeft.

Dit bedrag is meestal een voorschot. U kunt dus te veel of te weinig betalen. Daarom krijgt u ieder jaar binnen de wettelijke termijn een overzicht van de werkelijke kosten. En het verschil betaalt u bij of krijgt u terug.

12.2

Wij bepalen het voorschot op basis van uw jaaroverzicht. Is uw voorschot te laag of te hoog? Dan kunnen we het voorschot aanpassen.

Het nieuwe bedrag gaat dan in op de 1e van de maand, nadat u het jaaroverzicht heeft gehad.

12.3

Servicekosten kunnen lager of hoger worden als de inhoud van het servicepakket wijzigt of prijzen wijzigen. Dat kan ook als de berekening van het voorschotbedrag verandert.

U bent verplicht om dit nieuwe bedrag aan servicekosten te betalen. Ook als u het niet eens bent met de wijziging.

12.4

Als u deelneemt aan het glas- en/of servicefonds, betaalt u een vast bedrag per jaar. Met dit fonds bouwen we samen met alle huurders die meedoen een spaarpotje op dat de totale kosten dekt van de werkzaamheden die uit dit fonds vergoed worden. Dit bedrag verrekenen we niet per jaar. Wel stellen we jaarlijks het tarief opnieuw vast. Op de website van Veluwonen staat een overzicht welke klussen hieronder vallen.

12.5

Wij kunnen diensten wijzigen of een nieuwe dienst beginnen. Het gaat om diensten die we alleen kunnen leveren voor een aantal huurders samen én als minimaal het wettelijk vastgestelde percentage van de huurders of gebruikers akkoord is met de wijziging. Is minder dan het wettelijke percentage van de huurders akkoord, dan kunnen we een dienst toch wijzigen als:

- het belang daarvan voor Veluwonen zo groot is dat een weigering niet redelijk is. Waarbij Veluwonen ook let op de belangen van alle betrokken partijen.

- Veluwonen u op tijd geïnformeerd heeft over de wijzigingen. En heeft overlegd met u en eventueel met de bewonerscommissie en de huurdersorganisatie.

12.6

Gaat u niet akkoord met de wijziging?

Dan kunt u een beslissing aan de rechter vragen over de voorgestelde wijziging. U moet dat doen binnen 8 weken nadat u van ons het bericht ontving dat het wettelijke percentage van de huurders akkoord is met de wijziging.

12.7

In sommige woongebouwen neemt Veluwonen de meterstanden op.

Als iemand van of namens Veluwonen langskomt om deze meterstanden te controleren, dan laat u deze persoon binnen in uw huis.

Hiervoor maken we een afspraak. De persoon namens Veluwonen kan zich altijd legitimeren.

afpraak 13

BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN

Als u in een huis woont, bent u ook verplicht om allerlei belastingen of andere heffingen te betalen. Soms krijgt u rechtstreeks de rekening. U betaalt dan aan de betreffende organisatie. En soms schieten wij het bedrag voor, omdat Veluwonen de rekening krijgt.

U betaalt het bedrag dan zo snel mogelijk aan ons terug als wij daarom vragen. Het gaat om de volgende zaken:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor het gebruik van het huis en het medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen, of heffingen op grond van enige andere milieuwet, en de rioolheffing;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies voor het huis en/of voor zaken van u als huurder.

afspraak 14

SCHADE

14.1

U zorgt ervoor dat er geen schade ontstaat aan uw huis. Neem maatregelen tegen brand, storm, water en vorst. Schade, dreiging van schade of gebreken in het huis meldt u direct aan ons. Neemt u geen maatregelen? Of meldt u schade te laat of helemaal niet? Dan bent u aansprakelijk voor de schade aan uw huis en aan eigendommen van anderen.

14.2

U bent aansprakelijk voor schade als u een verplichting uit uw huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden niet nakomt. Wij gaan er in principe van uit dat alle schade aan uw huis daardoor is veroorzaakt, zowel binnen als buiten. Brand is hierop een uitzondering.

14.3

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

14.4

Wij zijn niet aansprakelijk voor de schade die u lijdt door:

- storm;
- vorst;
- extreme hitte;
- blikseminslag;
- ernstige sneeuwval;
- overstromingen;
- stijging of daling van het grondwaterpeil;
- gewapende conflicten, burgeroorlogen;
- opstanden, onlusten en andere calamiteiten;
- epidemieën, virussen of andere volksbedreigende ziekten.

Hiervoor mag u zichzelf verzekeren.
Denk ook aan een inboedelverzekering!



OVER HET STOPPEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

afspraak 15



WANNEER STOPT DE HUUROVEREENKOMST?

15.1

U kunt de huur zelf opzeggen op iedere dag van de maand. Opzeggen doet u door ons een ondertekende e-mail of brief te sturen.

U kunt ook tijdens kantooruren op ons kantoor langskomen.

15.2

De opzegging is definitief als u van ons een brief of e-mail krijgt waarin Veluwonen de opzegging bevestigt. Daarin staat ook tot welke datum de huur doorloopt.

15.3

U heeft een minimale opzegtermijn van een maand. Zegt u de huur in het weekend of op een wettelijke feestdag op? Dan gaat de opzegging op de eerstvolgende werkdag in.

Zijn er meerdere huurders? Denk dan hieraan:

- huurders kunnen de huur samen opzeggen. Dan verlaat iedereen het huis op hetzelfde moment;
- wilt u of één van de andere huurders de huur opzeggen?
Als medehuurder kunt u voor uzelf de huur opzeggen. Bel ons gerust. De opzegging is definitief als u van ons een brief of e-mail krijgt waarin we de opzegging bevestigen.
Er verandert voor de huurders die blijven niets aan de huurovereenkomst of aan deze algemene huurvoorwaarden;
- als u of één van uw medehuurders vertrekt, blijft de huurprijs hetzelfde. De andere huurders blijven met één huurder minder dus de volledige huur en eventuele andere afgesproken bedragen betalen. Komt er een medehuurder bij? Dan blijft de huur ook hetzelfde.

15.4

Wij kunnen de huur alleen opzeggen vanwege één of meer redenen die in het Burgerlijk Wetboek staan. Bent u het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken tegen de huurbeëindiging bij de kantonrechter.

afspraak 16

HOE LAAT U HET HUIS ACHTER ALS U VERTREKT?

16.1

U laat het huis leeg, schoon en netjes achter en de tuin ziet er verzorgd uit. Het huis is in dezelfde staat zoals u het huis kreeg, met uitzondering van overgenomen aanpassingen, zoals schriftelijk overeengekomen. Normale slijtage rekenen we niet mee. We nemen nadat u heeft opgezegd zo snel mogelijk contact met u op om verdere afspraken te maken.

16.2

U geeft nieuwe huurders of kopers de kans om uw huis van binnen te bekijken.

16.3

Op de laatste huurdag levert u de sleutels in.

16.4

Als u spullen ter overname aanbiedt aan een volgende huurder/koper, dan zorgt u voor een door beide partijen getekend overnameformulier.

16.5

Als er na het stoppen van de huurovereenkomst nog spullen in het huis zijn, halen wij de spullen weg op uw kosten. We bewaren uw spullen niet en u (of uw eventuele erfgenamen) krijgt geen vergoeding voor deze spullen. Dit geldt natuurlijk niet voor spullen die zijn overgenomen door een volgende huurder.

16.6

Alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die we met u hebben afgesproken en vastgelegd zijn op de laatste huurdag gedaan. Ook de veranderingen die u ongedaan moest maken, zijn weg. Voldoet het huis niet op deze punten? Dan regelen wij dit zelf op uw kosten.





VRAGEN?

Heeft u vragen over dit document of kunt u de website niet bekijken, bel ons dan! We geven u graag meer uitleg.



WANNEER KREEG IK DE SLEUTEL VAN MIJN NIEUWE HUIS:



WANNEER BEN IK VERHUID NAAR MIJN NIEUWE HUIS:



VERANDERINGEN DIE IK HEB AANGEBRACHT:

VERDERE NOTITIES:

mijn huis
VELUWONEN



Veluwonen
Stuijvenburchstraat 20
6961 DR Eerbeek
0313 65 90 23
welkom@veluwonen.nl
veluwonen.nl
uitgave: augustus 2021