

Algemene huurvoorwaarden

 **de goede
woning**

**Gefeliciteerd met
uw nieuwe woning!**



Welkom bij De Goede Woning

U heeft met ons een huurovereenkomst afgesloten. Hierin staan de afspraken die u met De Goede Woning heeft gemaakt over het huren van uw huis. Een belangrijk onderdeel van de huurovereenkomst zijn de algemene huurvoorwaarden. In deze algemene voorwaarden leest u wat u van ons kunt verwachten. En wat wij van u verwachten.

Samen met u zorgen we voor een fijn thuis.

Inhoud

Over het maken van afspraken

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

Over het wonen

- | | |
|--|----|
| | 10 |
| 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 | 16 |
| 9. Wilt u iets veranderen aan uw huis? | 17 |
| 10. Hoe zorgen we samen voor een fijne leefomgeving? | 19 |

Over de kosten

- | | |
|-------------------------------------|----|
| | 24 |
| 11. De huur betalen | 25 |
| 12. De servicekosten | 25 |
| 13. Belastingen en andere heffingen | 26 |
| 14. Schade | 27 |

Over stoppen van de huurovereenkomst

- | | |
|--|----|
| | 30 |
| 15. Wanneer stopt de huurovereenkomst? | 31 |
| 16. Hoe laat u het huis achter als u verhuist? | 32 |

Over het maken van afspraken

| | |
|------------------|---|
| In de Wet staat: | <i>Dit zeggen wij:</i> |
| Het gehuurde | <i>uw huis</i> |
| Verhuurder | <i>dat zijn wij: De Goede Woning</i> |
| Huurder | <i>dat bent u</i> |
| Medehuurder | <i>dat is de persoon die samen met u op de huurovereenkomst staat</i> |



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.
- Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze algemene huurvoorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.
- 1.2 Als u in een gebouw met meerdere eigenaren woont dan houdt u zich ook aan de afspraken in de volgende documenten:
- het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de Vereniging van Eigenaars (VvE) staan;
 - het huishoudelijk reglement en voorschriften;
 - besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Wij zullen u op de hoogte brengen van besluiten die voor u van belang zijn.
- 1.3 Als een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden niet meer geldig is, dan blijven de overige afspraken wel geldig. Voor het deel van de afspraken dat niet meer geldig is, maken wij nieuwe afspraken met u. Zo houden we geldige afspraken.



Het kan bijvoorbeeld gebeuren dat een rechter of de wetgever regels aanpast. Dan passen wij die regels ook aan.

- 1.4 Wij mogen ons beleid aanpassen. Is de huurdersorganisatie volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders (WOHV) het eens met deze aanpassing? Dan passen we ons beleid aan. En hebben wij deze aanpassing in een brief, e-mail of op onze website bekendgemaakt? Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden. Tenzij u bezwaar heeft gemaakt.

2

Met wie maken we deze afspraken?

- 2.1 Alle afspraken maken we met u als huurder. Als twee mensen samen de huurovereenkomst tekenen, noemen wij u samen 'huurder'. U heeft allebei dezelfde rechten en plichten.
- 2.2 Als u in de toekomst een medehuurder krijgt, gaan deze afspraken ook gelden voor uw medehuurder.

3

Huurt u het huis samen met anderen?

- 3.1 U en uw medehuurder zijn allebei hoofdelijk aansprakelijk voor alle afspraken die staan in de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden.



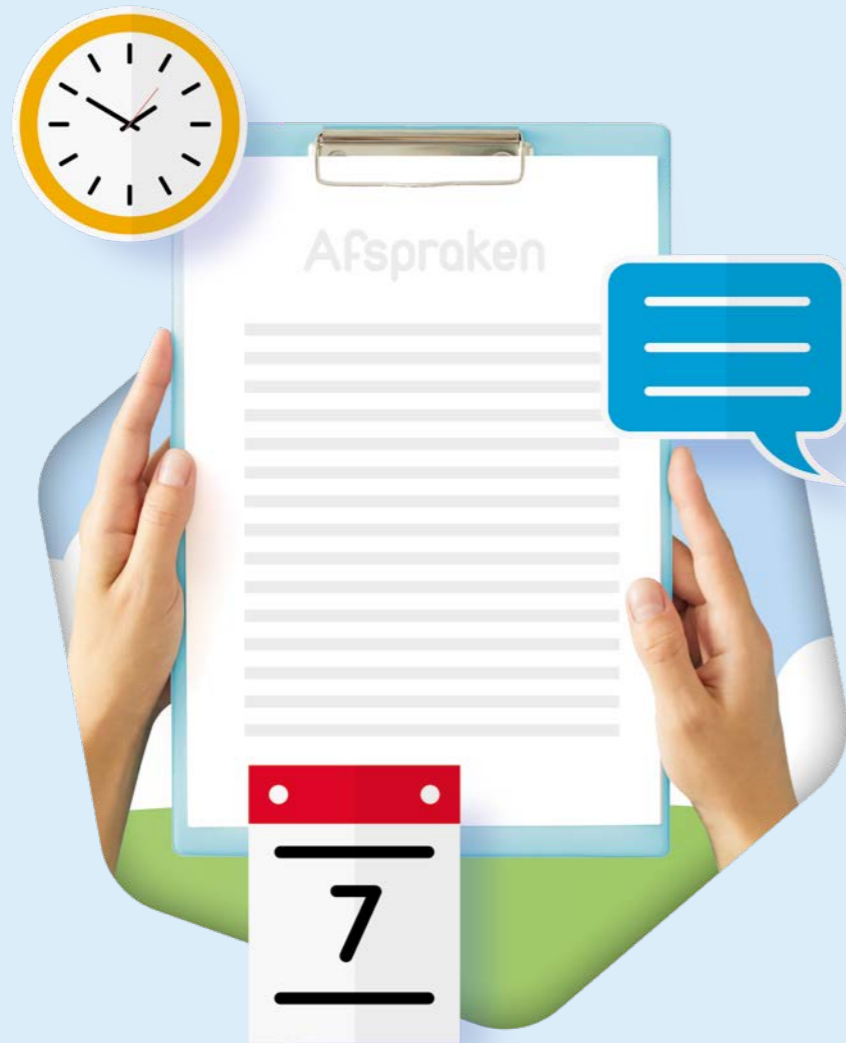
Hoofdelijke aansprakelijkheid betekent dat u persoonlijk aansprakelijk bent voor het nakomen van de afspraken. U blijft verantwoordelijk, ook als u zich wel aan de afspraken houdt en uw medehuurder niet. Zie het voorbeeld hiernaast.

- 3.2 U en uw medehuurder houden rekening met elkaars rechten en plichten.
- 3.3 Als wij iets doen om afspraken met u na te komen, is het voldoende als wij dit doen met één van de huurders.
- 3.4 Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert. Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u betekent. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u en uw medehuurder gelden. Ook als u bijvoorbeeld al officieel gescheiden bent.



Wanneer ben je hoofdelijk aansprakelijk?

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. De Goede Woning kan iedereen die het huis huurt in zijn eentje aansprakelijk stellen voor het betalen van de volledige huur.



4

Wat als één van ons zich niet aan de afspraken houdt?

- 4.1 Houdt u zich niet aan de afspraken uit deze algemene huurvoorwaarden of de huurovereenkomst? Dan kunnen wij u in sommige gevallen een boete opleggen. In de afspraken 6.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9 en 10.16 kunt u lezen wanneer wij boetes kunnen opleggen. U bent verplicht deze te betalen. Ook bent u dan nog steeds 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 De Goede Woning zich niet houdt aan de wet of aan de afspraken in de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden, dan zijn deze 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. De hoogte van dit bedrag hangt af van uw situatie. Kijk hiervoor in artikel 2 van het 'Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten'.
- 4.4 Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent over ons en u ons dat wilt vertellen. Ook kan het gebeuren dat wij met u van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen kunt u uw klacht melden via onze website. U moet uw klacht altijd schriftelijk aan ons vertellen.

Op het moment dat we er samen niet uitkomen, heeft u mogelijkheden om uw klacht voor te leggen aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

In een aantal gevallen kunt u ook gaan naar de huurcommissie of de kantonrechter. Kijkt u op website van de rijksoverheid voor meer informatie hierover.



5

Hoe ziet uw huis eruit als u de sleutel krijgt?

- 5.1 U ontvangt de sleutels van uw huis op de ingangsdatum van uw huurovereenkomst. Dat is altijd op een werkdag en niet in het weekend of op een feestdag.
- 5.2 U accepteert het huis zoals in de beschrijving staat. In deze beschrijving staat hoe uw huis eruitziet op het moment dat u het huis accepteert. En welke voorzieningen uw huis heeft. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving.

Misschien neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder. Hiervoor vult u samen een overnameformulier in. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken we maken over wat u heeft overgenomen.

- 5.3 Bij de keuze voor een energieleverancier zijn er verschillende mogelijkheden:
- Als niet in de huurovereenkomst is afgesproken dat wij u gas, water of elektra leveren, dan bent u verplicht om zelf een overeenkomst voor energie en water af te sluiten. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de (energie) leverancier en netbeheerder. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.
 - U sluit een overeenkomst af met de leverancier van een collectieve warmtevoorziening. Dit geldt alleen als er voor uw huis bijvoorbeeld stadsverwarming, blokverwarming of een Warmte Koude Opslag (WKO) installatie beschikbaar is.

6

Waarvoor gebruikt u uw huis?

- 6.1 U gebruikt uw huis zoals van een goede huurder verwacht mag worden.
- 6.2 Het gehuurde huis is uw hoofdverblijf. Dit betekent dat u het huis voor u en leden van uw huishouden gebruikt om in te wonen. De gemeenschappelijke ruimtes gebruikt u waarvoor ze bestemd zijn. U staat bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente ingeschreven op het adres van uw huis.

U mag hier alleen van afwijken als De Goede Woning u daarvoor schriftelijk toestemming heeft gegeven.

- Verhuur het huis niet aan iemand anders (onderhuur).
- Geef het huis niet aan iemand anders in gebruik.
- Gebruik het huis en de gemeenschappelijke ruimten niet voor een bedrijf. Soms is het mogelijk om toestemming te krijgen voor het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor een heel klein deel van het huis nodig is. Als wij toestemming verlenen, vraagt u ook bij de gemeente of er een vergunning nodig is.



Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen wij ruimtes die u samen met andere huurders gebruikt. Bijvoorbeeld: hal, trappenhuis en de (parkeer)garage.

- 6.3 Als wij het idee hebben dat u het huis niet zelf bewoont, dat u anderen in het huis laat wonen of bedrijfsactiviteiten in het huis uitvoert, kunnen wij u vragen om te bewijzen dat uw huis al die tijd uw hoofdverblijf was en is.



Een goede huurder:

- brengt bijvoorbeeld geen schade toe aan het huis,
- zorgt ervoor dat het huis en de tuin netjes blijven,
- meldt het tijdig aan ons als iets niet werkt en
- veroorzaakt geen overlast in de buurt.

- 6.4 Als u tijdelijk een ander in het huis wil laten wonen, dan moet u ons hierover informeren. Bijvoorbeeld als u door studie, werk, ziekte of relatie tijdelijk niet in het huis verblijft. Wij kunnen in zulke gevallen tijdelijke toestemming verlenen. Aan onze toestemming zijn wel voorwaarden verbonden die per situatie kunnen verschillen.

Als u geen toestemming heeft en u zich niet houdt aan de genoemde voorwaarden, dan gelden de volgende maatregelen:

- U betaalt alle huur (of andere opbrengsten) die u heeft ontvangen aan De Goede Woning.
- U krijgt een boete van € 2500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt tot een maximum van € 7.500,-.
- Wij kunnen de rechter vragen de huurovereenkomst met u te beëindigen en u te verplichten uw huis te verlaten. Wij kunnen het huis dan toewijzen aan een woningzoekende.

7

Wij onderhouden uw huis goed

- 7.1 Meld reparaties zo snel mogelijk aan ons. Wij herstellen of vervangen iets wat stuk is. Dit hoeven wij niet te doen in de volgende situaties:
- Als iets stuk is door uw schuld.
 - Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen. Zie artikel 8.2.
 - Als reparatie onmogelijk is. In dit geval zoeken we samen naar een oplossing.
 - Als het reparatieverzoek tot onredelijke kosten leidt.



Reparatie nodig?

Meld het zo snel mogelijk via Mijn DGW op onze website [dgwrijssen.nl](https://www.dgwrijssen.nl).

- 7.2 U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw huis. Met dringende werkzaamheden bedoelen we onderhoud, reparaties en inspecties die nodig zijn. Ook werkzaamheden om uw huis 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.

- 7.3 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.

Als iemand van of namens De Goede Woning langskomt voor dringende werkzaamheden aan/in uw huis of aan het huis van uw buren, dan laat u deze persoon in uw huis toe om deze werkzaamheden te doen. Deze persoon kan altijd bewijzen wie hij is en voor welk bedrijf hij werkt.

- 7.4 Als wij uw huis willen verbeteren dan doen wij u daar een redelijk voorstel voor. Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren van het wooncomfort van uw huis. Dit noemen we renoveren. U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw huis 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. Wettelijk wordt er van uitgegaan dat het voorstel redelijk is als minimaal 70% van de huurders hiermee akkoord gaat.
- 7.5 Stemt meer dan 70% van de andere huurders in met het voorstel? En bent u het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail heeft gekregen? Dan gaan we er van uit dat u alsnog instemt met ons voorstel. En dat u meewerkt aan het werk aan uw huis of gebouw.
- 7.6 U gaat akkoord met een huurverhoging door de verbeteringen aan uw huis. In onze brief of e-mail met een voorstel om uw huis 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.
- 7.7 U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij anders schriftelijk met u is afgesproken.

8

U onderhoudt uw huis goed

- 8.1 U onderhoudt uw huis zoals van een goede huurder verwacht mag worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat u het huis voldoende verwarmt en ventileert.
- 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.



In het besluit kleine herstellingen leest u welke werkzaamheden huurders zelf moeten doen. Kijk op dgvrijssen.nl bij Ik huur voor alle informatie over reparaties & zelf klussen.



- 8.3 U zorgt samen met de andere bewoners uit uw woonblok of woongebouw voor het schoon en opgeruimd houden van de gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, (parkeer)garages, bergingen, galerijen, tuinen, opritten, achterpaden, zijpaden en binnenplaatsen, behalve als dit anders is afgesproken.

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 burens (medegebruikers).

9

Wilt u iets veranderen aan uw huis?

- 9.1 U mag zelf kleine veranderingen in uw huis toepassen die u met weinig kosten weer ongedaan kunt maken. Hiervoor heeft u geen toestemming nodig. De verandering mag geen gevaar, overlast, schade of hinder voor uw burens, het huis of ons opleveren. Het gaat om veranderingen zoals het ophangen van spiegels, lampen of lamellen.
- 9.2 Voor andere veranderingen in uw huis en aan de buitenkant van het huis heeft u altijd onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Zulke veranderingen noemen wij Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Aanvragen van een ZAV doet u met het aanvraagformulier dat op onze website staat. U hoort binnen 4 weken van ons of wij akkoord gaan met de verandering en wat de voorwaarden zijn.
- 9.3 Wij mogen u voorwaarden geven voor het doen van de verandering. Deze voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:
 - de constructie;
 - de materialen;
 - de uitstraling van het gebouw;
 - de manier waarop u de aanpassing uitvoert;
 - de manier waarop u de aanpassing onderhoudt;
 - wat u doet om overlast te voorkomen;
 - de verzekering(en) die u moet afsluiten;
 - de belasting(en) die u moet betalen;
 - uw aansprakelijkheden;
 - verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars.

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

10

Hoe zorgen we samen voor een fijne leefomgeving?

- 9.4 U haalt grote veranderingen weg aan het einde van de huur, tenzij wij hiervan afzien op het moment dat u toestemming krijgt voor de verandering.
- 9.5 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg. Dit doet u meteen als wij dit aan u vragen. Dat geldt ook als u wel toestemming heeft gekregen, maar de verandering niet voldoet aan de voorwaarden die we hebben gesteld.
- 9.6 U onderhoudt de veranderingen zelf. Dat betekent ook dat als er iets kapot gaat aan de verandering u deze zelf repareert of laat repareren.
- 9.7 U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering. Is er schade door uw verandering? Bijvoorbeeld aan het huis of aan het huis van iemand anders? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.
- 9.8 Als u veranderingen heeft overgenomen van de vorige huurder, dan geldt voor deze veranderingen hetzelfde als dat u zelf de veranderingen zou hebben aangebracht.

- 10.1 Wij behandelen elkaar met respect. U, uw huisgenoten en uw bezoek behandelen onze medewerkers en mensen die wij inhuren met respect. Dat mag u ook van onze mensen verwachten. Behandelen met respect betekent:
- Niet schelden.
 - Niemand bedreigen.
 - Geen geweld gebruiken.
 - Niet discrimineren of beledigende opmerkingen maken.
 - Geen foto- of filmmateriaal verspreiden van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder en nemen wij maatregelen tegen u. Ook kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw huis te verlaten.

- 10.2 U mag geen overlast hebben van anderen. En u zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast ondervinden van u, uw huisgenoten, huisdieren of uw bezoek. Dit geldt in en rondom het huis en de gemeenschappelijke ruimtes. Voorbeelden zijn: geluid, stank, vuil, gedrag dat voor (een gevoel van) onveiligheid zorgt, overlast door verdovende middelen/alcoholgebruik, inbreuk op de privacy van omwonenden en ander wangedrag.
- Ervaart u overlast? Ga eerst als burens, met respect voor elkaar, in gesprek. Is er geen oplossing dan kunt u De Goede Woning benaderen voor overleg. Wij spannen ons in om met betrokkenen en eventueel andere organisaties tot een oplossing te komen. Komt die oplossing er niet, dan kunnen wij (als er genoeg bewijs voor overlast is) juridische maatregelen nemen.



Samen leven met uw burens

Het kan zijn dat u soms geluiden hoort van uw burens, zoals het lopen op een trap, doorspoelen van de wc of dichtdoen van een deur. Dit zijn leefgeluiden en geen overlast. Dit geldt bijvoorbeeld ook bij het ruiken van etensluchten van burens. Maakt u zich echt zorgen over uw burens of voelt u zich onveilig? Bel dan de politie.

- 10.3** In een appartement legt u vloerbedekking die voldoende geluiddempend is. U kunt dat bewijzen op het moment dat er klachten zijn over geluid uit uw huis.
- 10.4** Voor u, uw burens en onze veiligheid staan wij strafbare feiten niet toe in en rondom onze huizen. Explosief materiaal in uw huis, zoals verboden vuurwerk, maar ook wapens, gestolen goederen, 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. In sommige gevallen zullen wij de rechter direct vragen de huurovereenkomst met u te beëindigen en u te verplichten uw huis te verlaten.

- 10.5** U mag geen drugs hebben in (de buurt van) uw huis. Dit gaat zowel om softdrugs als harddrugs. U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Dit verbod geldt voor het huis zelf, maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Doet u dit toch? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw huis te verlaten. Ook schakelen wij de politie in.

Behalve dat u uw huis kwijt kunt raken, moet u ons ook een boete betalen:

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 7.500,-.
- U betaalt de eventueel door u gemaakte winst aan ons.
- U betaalt mogelijk nog een schadevergoeding.

- 10.6** Het is verboden om in uw huis tegen betaling seks te hebben. Houdt u zich hier niet aan, dan krijgt u een boete van € 2.500,-. Ook vergoedt u alle door De Goede Woning gemaakte onkosten die zijn ontstaan, omdat u zich niet aan de afspraken hield. Ook zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst met u te beëindigen en u te verplichten uw huis te verlaten.
- 10.7** Houd de ruimte rondom uw huis (samen) netjes en veilig. En zorg ervoor dat deze geen gevaar oplevert voor uzelf of voor anderen. Dit geldt ook voor buitenruimtes die u deelt met uw burens zoals achterpaden, zijpaden, toegangspaden en erfscheiding. Maar ook voor uw eigen buitenruimte, zoals tuin, erf, oprit, terras, balkon, afscheiding of andere (gehuurde) buitenruimte(n).

10.8 Zorg dat uw burens en gebruikers van aangrenzende gemeenschappelijke paden of stoepen geen last hebben van bijvoorbeeld uw afval, afvalcontainers en/of uw planten.

10.9 Als u zich, na een schriftelijke waarschuwing van De Goede Woning, niet houdt aan de afspraken uit 10.7 en 10.8 kunnen wij u een boete opleggen van maximaal € 150,- per overtreding.

10.10 U gebruikt uw voor-, zij- en achtertuin als sier- of moestuin. U mag uw tuin niet als opslag- of parkeerplaats gebruiken.

10.11 U zorgt ervoor dat uw tuin er - naar het oordeel van De Goede Woning - verzorgd uitziet. Plant geen bomen, struiken of andere planten die andere mensen overlast kunnen geven of die het huis beschadigen. U zorgt dat onkruid onder controle blijft.

10.12 U onderhoudt bomen, struiken of andere planten goed door onder andere regelmatig te snoeien. Wij mogen tussentijds of bij het einde van de huurovereenkomst 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.

10.13 Uw huisdieren vormen geen risico, gevaar of bron van (geluids)overlast voor uw huisgenoten, burens en bezoekers door goede en veilige huisvesting, hygiëne en voldoende voedselaanbod.

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.

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

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

10.15 U mag in de gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten geen spullen laten staan waardoor u en uw medebewoners niet kunnen vluchten (bij noodsituaties) of die voor (brand)gevaar kunnen zorgen. Denk aan (wand-)decoratie en meubels, fietsen, rollators, scootmobiel, kindwagens of afval.

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

10.17 U hangt geen (beveiligings)camera's op die de openbare weg filmen. En u richt deze camera's ook niet op anderen. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail. U mag wel een (beveiligings)camera ophangen die alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmt.

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

Over de kosten

Als u een woonruimte of een garage huurt, betaalt u hiervoor elke maand huur. Het huurbedrag bestaat uit een aantal onderdelen.

Op onze website bij Mijn DGW ziet u precies wat u betaalt en waarvoor u betaalt.



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. Als u dit niet kunt, neem dan contact met ons op.



Neem contact met ons op als u moeite heeft om de huur te betalen. We zoeken samen naar een oplossing.

12

De servicekosten

- 12.1 U betaalt iedere maand servicekosten en/of kosten voor verwarming, water en elektra waarvoor u geen eigen meter heeft. U betaalt ook mee aan de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw. En de zaken en diensten die wij aan u leveren. Zoals kosten voor elektriciteitsverbruik van de lift en schoonmaakkosten.

Dit bedrag is meestal een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. U krijgt ieder jaar 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.

12.4 Als u deelneemt aan een fonds, zoals het glasfonds, betaalt u een vast bedrag per jaar. Dit bedrag valt onder de servicekosten. Met een fonds bouwen we samen met de huurders een spaarpotje op. Hiermee betalen we de werkzaamheden waarvoor het fonds is opgericht. Dit bedrag verrekenen we niet per jaar.

12.5 Wij kunnen diensten wijzigen of een nieuwe dienst beginnen. Soms gaat het om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld als het gaat om schoonmaak van algemene ruimten. Wij sturen u daarover dan een bericht. Ons voorstel stemmen wij, waar dit kan, af met een bewonerscommissie of Huurdersraad. Dit zorgt ervoor dat de belangen van de huurders en ons belang goed zijn afgewogen.

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.

- 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.



Retributie:

Een betaling aan de gemeente voor een dienst of het in gebruik geven van bezittingen van de gemeente. Voorbeelden zijn: leges en standplaatsgelden.

Precariobelasting:

Belasting die de gemeente heft voor het gebruik van gemeentegrond.

13

Belasting en andere heffingen

13.1 Als u in een huis woont, bent u ook verplicht om allerlei belastingen of andere heffingen te betalen. Meestal krijgt u rechtstreeks de rekening. U betaalt dan aan de betreffende organisaties. Soms schieten wij het bedrag voor, omdat De Goede Woning 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;

14

Schade

14.1 U zorgt ervoor dat er geen schade ontstaat aan uw huis. U neemt 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 afspraak uit de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden niet nakomt. Wij gaan er zonder tegenbewijs vanuit 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 die u zelf heeft veroorzaakt of door 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;
- atoomreacties;
- gewapende conflicten, burgeroorlogen;
- opstanden, onlusten, molest, en andere calamiteiten;
- epidemieën, virussen of andere volksbedreigende ziekten.

14.5 Wij zijn meestal niet aansprakelijk voor schade aan inboedel die u heeft door gebreken aan uw huis. De kosten om deze schade te herstellen betaalt u zelf of u sluit hiervoor een inboedelverzekering af. Soms zijn wij wel verantwoordelijk voor vervolgschade. Bijvoorbeeld als het gebrek er al was voordat u de huurovereenkomst ondertekende en dit gebrek bij ons bekend was. Ook als wij het gebrek veroorzaken, kunnen wij verantwoordelijk zijn voor de gevolgschade.



Hiervoor kunt u zichzelf verzekeren

Wij adviseren u om een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Een inboedelverzekering vergoedt schade aan spullen in het huis. Bijvoorbeeld als er schade ontstaat aan uw meubels of behang door een lekkage, diefstal, brand of inbraak. Een aansprakelijkheidsverzekering vergoedt schade die u, uw huisgenoten of huisdieren per ongeluk bij anderen veroorzaken. Hierbij kunt u denken aan lekkage die in uw huis ontstaat waardoor uw burens schade oplopen. Wat uw verzekeraar precies vergoedt, hangt af van de voorwaarden van de verzekering.



Over stoppen van de huurovereenkomst

15

Wanneer stopt de huurovereenkomst?

- 15.1 U kunt de huur zelf opzeggen op iedere dag van de maand. Opzeggen doet u via onze website of door ons een e-mail of brief te sturen. U kunt ook tijdens kantooruren op ons kantoor komen. De opzegging is definitief als u van ons een brief of e-mail krijgt, waarin De Goede Woning de opzegging bevestigt. Daarin staat ook tot welke datum de huur doorloopt.
- 15.2 U heeft een opzegtermijn van een maand. Zegt u de huur in het weekend of op een wettelijke feestdag op? Dan gaat de opzegtermijn 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? Dan verlaat u of een andere huurder het huis. U vult daarvoor gezamenlijk een formulier in.
- Als u of een andere huurder vertrekt, blijft de huurprijs hetzelfde. De andere huurder blijft dus de volledige huur en eventueel andere afgesproken bedragen betalen.

- 15.3 Wij mogen de huur alleen opzeggen in heel bijzondere situaties. Deze staan genoemd in het Burgerlijk Wetboek. U kunt hierbij denken aan huurschulden, sloop van het huis of renovatie die niet kan plaatsvinden als u in het huis woont, of het veroorzaken van woonoverlast.

De opzegtermijn is minimaal 3 maanden. Bij deze opzegtermijn komt nog één maand extra – tot maximaal 6 maanden - voor elk jaar dat u onafgebroken in uw huis heeft gewoond. Als u het niet eens bent met de huuropzegging, dan kunnen wij de rechter vragen om de huur te stoppen.

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

16

Hoe laat u het huis achter als u verhuist?

16.1 U laat het huis leeg en schoon achter en de tuin ziet er verzorgd uit. Het huis is in dezelfde staat zoals u het huis kreeg toen u het ging huren. Uitzondering hierop zijn zelf aangebrachte veranderingen waarvoor wij toestemming gaven en waarbij we afspraken dat deze aan het eind van de huurperiode mogen blijven. Normale slijtage rekenen we niet mee.

Vóór het einde van de huur controleren wij samen het huis. Tijdens dit bezoek spreken we met u af welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we de kosten in als het huis niet voldoet aan de gemaakte afspraken. De afspraken leggen we vast en u ontvangt deze afspraken. U werkt mee aan deze controle.

16.2 Uiterlijk op de laatste huurdag levert u alle sleutels van uw huis in.

16.3 Heeft u uw huis zelf veranderd? Dan geldt het volgende:

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

16.4 Laat u het huis niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op uw kosten. U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het eindopnamerapport staan. En om werkzaamheden die nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het herstellen van schade als het huis beschadigd is.

16.5 Als er na het inleveren van de sleutel nog spullen in uw huis zijn, dan doet u hier afstand van en zijn de spullen niet meer van u. Wij halen deze spullen daarna weg op uw kosten. We bewaren uw spullen niet. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

16.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt. Dan laten wij deze spullen in het huis staan. U laat dit samen met de nieuwe huurder weten op het overnameformulier. Deze ontvangt u bij de bevestiging van de huuropzegging.

Rijssen, 25 maart 2024

Wij wensen u veel woonplezier

Heeft u vragen?

U vindt veel informatie op onze website dgvrijssen.nl.

U kunt ons ook bellen op 0548-37 80 50 of ons kantoor bezoeken.

De openingstijden vindt u op onze website.



Chr. Woningstichting De Goede Woning

Jan ter Horststraat 5

7462 AG Rijssen

Telefoon 0548 37 80 50

Email: info@dgwrijssen.nl

dgwrijssen.nl