

Algemene Huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

Versie: januari 2023

1 Begrippen en uitleg	4
1.1 Wat zijn Algemene Huurvoorwaarden?	4
1.1.1 Kunnen Algemene Huurvoorwaarden veranderen?	4
1.1.2 Wat gebeurt er als een huurvoorwaarde niet meer geldt?	4
1.1.3 Mag Reggewoon ook het beleid veranderen?	4
1.2 Begrippen	5
1.2.1 Gemeenschappelijke ruimte	5
1.2.2 Goed huurder	5
1.2.3 Servicekosten	5
1.2.4 Woning	5
2 Beginnen met huren	6
2.1 Wat moet ik doen als ik begin met huren?	6
2.1.1 Wanneer kan ik in mijn woning?	6
2.1.2 Hoe krijg ik de woning?	6
2.1.3 Hoe richt ik mijn woning in?	6
2.1.4 Hoe regel ik het leveren van energie?	6
2.1.5 Welke regels gelden er als ik veranderingen overneem van de vorige huurder?	6
2.2 Wat zijn de regels als ik met iemand anders wil huren?	7
2.2.1 Wie van de huurders heeft de rechten?	7
2.2.2 Wie van de huurders is verantwoordelijk?	7
2.2.3 Aan wie heeft Reggewoon verplichtingen?	7
2.3 Mag ik mijn woning (onder)verhuren?	7
3 Regels	8
3.1 Aan welke regels moet ik me houden?	8
3.1.1 Gebruik de woning en gemeenschappelijke ruimtes zoals ze bedoeld zijn	8
3.1.2 Woon zelf in de woning	8
3.1.3 Voorkom overlast	8
3.1.4 Overtreed de Opiumwet niet	8
3.1.5 Overtreed de Wet Wapens en Munitie niet	9
3.1.6 Houd uw tuin netjes en verzorgd	9
3.1.7 Sla geen gevaarlijke of milieuonvriendelijke stoffen op	9
3.1.8 Zet geen spullen neer in de gemeenschappelijke ruimtes	9
3.1.9 Overtreedt u deze regels?	9
3.2 Wat zijn de afspraken over schade of reparaties aan mijn woning?	9
3.2.1 Hoe voorkom ik schade aan mijn woning?	9
3.2.2 Voor welke schade ben ik aansprakelijk?	10
3.2.3 Wanneer is Reggewoon niet aansprakelijk voor schade?	10
3.2.4 Welke verzekeringen sluit ik af?	10
3.2.5 Mag ik zelf iets in de woning veranderen zonder toestemming van Reggewoon?	10
3.2.6 Voor welke veranderingen heb ik schriftelijke toestemming nodig?	10
3.2.7 Waar houd ik rekening mee als ik toestemming krijg?	10
3.2.8 Waar let ik nog meer op als ik iets verander?	10
3.2.9 Welke reparaties voer ik zelf uit?	11
3.2.10 Hoe voer ik reparaties uit?	11
3.2.11 Wat moet ik doen als er dringende werkzaamheden nodig zijn?	11

3.2.12	Wat gebeurt er als Reggewoon (een deel van) mijn gebouw wil renoveren?.....	11
3.2.13	Wanneer werkt Reggewoon in mijn gebouw?	11
3.2.14	Welke regels zijn er als Reggewoon mijn gebouw wil vernieuwen?.....	11
3.3	Welke andere afspraken zijn er?.....	12
3.3.1	Moet ik Reggewoon binnenlaten?.....	12
3.3.2	Wat gebeurt er als ik ga scheiden of als mijn geregistreerd partnerschap stopt?.....	12
3.4	Aan welke regels houdt Reggewoon zich?.....	12
3.4.1	Wij voeren reparaties uit.....	12
3.5	Wat gebeurt er als ik me niet aan de regels houd?	12
3.5.1	Wat gebeurt er als ik mijn woning onderverhuur of door anderen laat gebruiken?	12
3.5.2	Wat gebeurt er als ik iets in mijn woning verander zonder toestemming?.....	12
3.5.3	Wat gebeurt er als een van ons zich niet aan de voorwaarden houdt?.....	12
4	Betalen	14
4.1	Wanneer betaal ik huur?.....	14
4.2	Krijg ik een vergoeding bij schade aan mijn woning?.....	14
4.3	Hoe werkt het betalen van servicekosten?.....	14
4.3.1	Wanneer betaal ik servicekosten?.....	14
4.3.2	Welke soorten servicekosten zijn er?	14
4.3.3	Kan een bedrag dat ik vooraf betaal veranderen?	14
4.3.4	Kan er nog meer aan de servicekosten veranderen?	14
4.3.5	Kunnen servicekosten veranderen zonder dat ik akkoord ga?.....	15
4.4	Wat gebeurt er als ik niet op tijd betaal?	15
4.5	Welke belastingen en heffingen betaal ik?	15
4.6	Wanneer betaal ik een boete?	15
5	Stoppen met huren	16
5.1	Wat moet ik doen als ik wil stoppen met huren?	16
5.2	Wanneer zeg ik de huur op?	16
5.3	Kan Reggewoon ook de huur opzeggen?	16
5.4	Wie zegt de huur op als ik met meer personen huur?.....	16
5.5	Wat gebeurt er als ik de huur opzeg of als de huurovereenkomst eindigt?.....	16
5.5.1	Laat woningzoekenden uw woning bekijken	16
5.5.2	Wij controleren uw woning	17
5.5.3	Laat uw woning leeg en schoon achter	17
5.5.4	Haal eigen veranderingen weg.....	17
5.6	Wat gebeurt er als ik de woning niet goed achterlaat?	17
5.7	Wat gebeurt er met spullen die bij het einde van de huur nog in de woning zijn?	17
6	Contact	18
	Website.....	18
	E-mailadres	18
	Telefoonnummer.....	18
	Langskomen?	18
	Kantoor Nijverdal	18
	Openingstijden kantoor Nijverdal.....	18
	Kantoor Wierden.....	18
	Openingstijden kantoor Wierden.....	18
	Postadres	18

Begrippen en uitleg

In dit gedeelte van de voorwaarden leest u meer over onze Algemene Voorwaarden. Zo leggen we uit wat dit precies inhoudt. Ook geven we een overzicht van de betekenis van woorden die we vaak gebruiken.

1.1 Wat zijn Algemene Huurvoorwaarden?

De Algemene Huurvoorwaarden horen bij uw huurovereenkomst. Hierin staan de algemene voorwaarden waar u en wij zich aan houden. De voorwaarden gelden vanaf het moment dat u de huurovereenkomst ondertekent. Verschillen de voorwaarden in beide documenten? Dan gaan de voorwaarden in de huurovereenkomst voor op die van de Algemene Huurvoorwaarden.

1.1.1 Kunnen Algemene Huurvoorwaarden veranderen?

Wij mogen de Algemene Huurvoorwaarden veranderen als:

- deze wijzigingen wel redelijk zijn;
- deze wijzigingen zijn besproken met de huurdersorganisaties.

U en wij houden zich ook aan deze wijzigingen. De nieuwste Algemene Huurvoorwaarden vindt u altijd op onze website www.reggewoon.nl.

1.1.2 Wat gebeurt er als een huurvoorwaarde niet meer geldt?

Het gaat hier om een Algemene Huurvoorwaarde of een voorwaarde uit de huurovereenkomst. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. Wij veranderen het artikel dan, zodat het weer geldig is.

1.1.3 Mag Reggewoon ook het beleid veranderen?

Ja, dat mogen wij. U moet zich hieraan houden.

Dit mag alleen als:

- de veranderingen passen binnen de wetten en regels die op dat moment gelden;
- dit past binnen deze Algemene Huurvoorwaarden;
- wij dit hebben besproken met de huurdersorganisaties.

1.2 Begrippen

In onze voorwaarden gebruiken we vaak dezelfde woorden om iets uit te leggen. U leest hier de woorden die het meest voorkomen. En de betekenis daarvan.

1.2.1 Gemeenschappelijke ruimte

Dit is een ruimte die u deelt met andere huurders of gebruikers. Bijvoorbeeld:

- bergingen
- een binnenplaats
- een galerij
- een garage
- een kelder
- een lift
- een trappenhuis
- een tuin
- groenvoorziening
- een zolder

1.2.2 Goed huurder

In de wet staat dat u zich moet gedragen als een goed huurder. Dit betekent dat u zich houdt aan alle voorwaarden uit uw huurovereenkomst en uit deze Algemene Huurvoorwaarden.

1.2.3 Servicekosten

Dit zijn alle extra kosten die u aan ons betaalt als u woont in de woning. Dit is niet de huur. Voorbeelden van servicekosten zijn:

- servicefonds
- schoonmaakkosten
- glasfonds
- onderhoud tuin
- zonnepanelen
- energiekosten

1.2.4 Woning

Onder 'uw woning' valt alles wat bij uw woning hoort.

Bijvoorbeeld:

- een balkon
- een erf
- een bijgebouw
- een schuur
- technische installaties
- een tuin
- een oprit
- een garage
- een gemeenschappelijke ruimte
- zonnepanelen

2 Beginnen met huren

In dit gedeelte van onze voorwaarden leest u wat er gebeurt als u begint met huren.

2.1 Wat moet ik doen als ik begin met huren?

2.1.1 Wanneer kan ik in mijn woning?

U kunt u in uw woning op de dag dat de huurovereenkomst ingaat. U krijgt dan ook de sleutels. Gaat de huurovereenkomst in op een feestdag of in een weekend? Dan krijgt u de sleutels op de eerste werkdag daarna.

2.1.2 Hoe krijg ik de woning?

Het is belangrijk om te weten in welke staat de woning is als u hem krijgt. Daarom maken wij samen met u een beschrijving van uw woning. Dit heet het opnamerapport. Dit doen wij voor u de huurovereenkomst ondertekent, of net daarna. U en wij ondertekenen dit rapport. U krijgt hier een kopie van.

2.1.3 Hoe richt ik mijn woning in?

Zorg ervoor dat er in uw woning nette vloerbedekking, raambekleding en meubels komen. Woont u in een appartement? Dan dempt uw vloerbedekking genoeg geluid. Zo voorkomt u dat uw buren onnodig last van u hebben.

2.1.4 Hoe regel ik het leveren van energie?

U moet de energie voor de woning inkopen. U sluit hiervoor overeenkomsten met één of meerdere leveranciers en met de netbeheerder. Hiervoor geldt dat u zich aan de verplichtingen houdt. Brengt de energieleverancier of netbeheerder schade bij u of bij ons in rekening? Dan zijn wij niet aansprakelijk.

2.1.5 Welke regels gelden er als ik veranderingen overneem van de vorige huurder?

Dan gelden voor u dezelfde regels als voor de huurder die deze veranderingen heeft aangebracht. Bij de oplevering van de woning is en wordt dat met u besproken.

2.2 Wat zijn de regels als ik met iemand anders wil huren?

2.2.1 Wie van de huurders heeft de rechten?

In het begin van de huurovereenkomst staan de namen van allebei de huurders. U heeft allebei alle rechten die horen bij het huren van een woning. Houd dus ook allebei rekening met de rechten van de ander.

2.2.2 Wie van de huurders is verantwoordelijk?

U bent allebei verantwoordelijk voor alle verplichtingen die u als huurder heeft. Deze verplichtingen staan in de huurovereenkomst en in de wet.

2.2.3 Aan wie heeft Reggewoon verplichtingen?

Wij hebben verplichtingen aan u allebei. Als wij een plicht nakomen voor één van u geldt dit voor u allebei. Wij zijn de andere huurder dan niets meer verplicht.

2.3 Mag ik mijn woning (onder)verhuren?

Meestal niet. De woning is alleen voor u en uw gezin. Soms kan het wel. U vraagt ons dan eerst om toestemming. Dit doet u door ons een brief of mail te sturen. Hierin staat:

- waarom u uw woning wilt verhuren;
- de naam van de persoon die uw woning wil huren;
- de prijs waarvoor u uw woning of een kamer wilt verhuren;
- de datum waarop u met de verhuur wilt beginnen.

De periode waarvoor u wilt gaan verhuren
Wij geven alleen toestemming via een brief of per mail. Een mondelinge toestemming geldt niet. We mogen ook voorwaarden geven voor het verhuren. U krijgt nooit toestemming als u uw woning via een internetsite zoals www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl wilt verhuren.

Verhuurt u toch zonder onze toestemming?

Dan betaalt u ons direct een boete van € 2.500,-.

Voor elke dag dat u daarna doorgaat met het verhuren zonder onze toestemming betaalt u € 50,- extra.

Dit loopt op tot maximaal € 15.000,-.

Regels

In dit gedeelte van de voorwaarden staan alle regels die horen bij het huren van een woning. U leest aan welke regels u zich moet houden. Maar ook welke regels voor ons gelden.

3.1 Aan welke regels moet ik me houden?

3.1.1 Gebruik de woning en gemeenschappelijke ruimtes zoals ze bedoeld zijn

U mag de bestemming ook niet veranderen. Hieronder leest u een paar voorbeelden:

- u gebruikt de woning als leefruimte en niet als opslagplaats of (gedeeltelijk) als bedrijfsruimte. U mag dus geen activiteiten uitvoeren die te maken hebben met uw bedrijf;
- u gebruikt de bergruimte als opslagruimte voor privé-spullen. En niet als werkplaats of bedrijfsruimte;
- u gebruikt de tuin als tuin. En niet als opslagruimte, stalling of parkeerplaats.

3.1.2 Woon zelf in de woning

De woning is uw enige woning zolang uw huurovereenkomst geldt. En dit is uw enige hoofdverblijf. Alleen u en uw gezinsleden (als u deze heeft) gebruiken deze woning om in te wonen.

3.1.3 Voorkom overlast

U zorgt ervoor dat uw burens geen last van u, uw huisgenoten, huisdieren of uw bezoek hebben. U mag ook geen vuurkorven gebruiken bij uw appartement. U gedraagt zich netjes tegenover ons en de personen die wij inhuren. Dit betekent dat u niet (met woorden) agressief of gewelddadig bent. U misdraagt zich ook niet op een andere manier. Doet u dit wel? Dan nemen wij juridische stappen. Die kunnen ervoor zorgen dat uw huurovereenkomst stopt.

3.1.4 Overtreed de Opiumwet niet

Is iets strafbaar volgens de Opiumwet? Dan is dit ook niet toegestaan in of vanuit uw woning. Dit betekent bijvoorbeeld dat u geen drugs in uw woning heeft en geen hennep in uw woning mag kweken, drogen en/of knippen.

3.1.5 Overtreedt de Wet Wapens en Munitie niet

Doet niets wat verboden is volgens de Wet Wapens en Munitie. Bijvoorbeeld het in huis hebben van wapens of munitie zonder vergunning.

3.1.6 Houd uw tuin netjes en verzorgd

U gebruikt de tuin als sier- of moestuin. Zorg ervoor dat niemand last heeft van uw bomen, struiken en/of andere planten die er in staan. Verhuist u en zijn uw planten of bomen te hoog gegroeid? Dan moet u deze weghalen. Doet u dat niet? Dan mogen wij deze weghalen. U betaalt dan de kosten die wij hiervoor maken. Gebruik uw tuin niet als opslagplaats. Plaats bijvoorbeeld geen boten, caravans, auto's, aanhangwagens, te verkopen spullen, afval, gevaarlijke of milieuonvriendelijke stoffen.

3.1.7 Sla geen gevaarlijke of milieuonvriendelijke stoffen op

Houd rekening met uw eigen veiligheid en die van uw burens. Onder gevaarlijke of milieuonvriendelijke stoffen vallen ook:

- (il)legaal vuurwerk
- lachgas
- chemicaliën die niet bedoeld zijn voor thuisgebruik

3.1.8 Zet geen spullen neer in de gemeenschappelijke ruimtes

Voor uw eigen veiligheid en die van uw burens zet u geen spullen neer in de gemeenschappelijke ruimtes.

Denk hierbij aan:

- fietsen
- kinderwagens
- scootmobielen
- te verkopen spullen
- afval
- gevaarlijke of milieuonvriendelijke spullen

Doet u dit toch? Dan mogen wij ze weghalen. U betaalt de kosten die wij hiervoor maken.

3.1.9 Overtreedt u deze regels?

Dan kunnen wij juridische maatregelen nemen. Dit kan ervoor zorgen dat uw huurovereenkomst eindigt. Overtreed u de regels uit artikel 3.1.4 en 3.1.5? Dan vragen we altijd aan de rechter of wij de huurovereenkomst mogen beëindigen.

3.2 Wat zijn de afspraken over schade of reparaties aan mijn woning?

3.2.1 Hoe voorkom ik schade aan mijn woning?

Voorkom schade aan uw woning door brand, storm, water en vorst. Zorg bijvoorbeeld voor goede rookmelders en laat uw verwarming aan als het vriest. Dreigt er schade of is er schade ontstaan? Dan laat u ons dit direct weten. Doet u dit niet? Dan betaalt u zelf de schade. Dat geldt voor schade aan uw woning, maar ook voor schade aan spullen van anderen.

3.2.2 Voor welke schade ben ik aansprakelijk?

U betaalt de schade aan de binnen- en buitenkant van de woning die is ontstaan toen u zich niet aan onze voorwaarden hield. Dit geldt voor alle schade, behalve brandschade. Wij mogen ervan uitgaan dat alle schade door u ontstaan is, behalve brandschade en schade aan de buitenkant van de woning. Behalve als u bewijst dat dit niet zo is. U betaalt ook de schade die veroorzaakt is door iemand die ook in de woning woont of op bezoek is.

3.2.3 Wanneer is Reggewoon niet aansprakelijk voor schade?

Hebben u, uw huisgenoten of uw bezoek schade die veroorzaakt is door rampen zoals heftige weersomstandigheden, stijging of daling van het grondwaterpeil, oorlogen of rellen? Of heeft iemand iets expres van u kapotgemaakt? Dan zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dit staat in artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek.

3.2.4 Welke verzekeringen sluit ik af?

U sluit een WA-verzekering (Wettelijke Aansprakelijkheid) en een inboedelverzekering af. Laat deze doorlopen zolang u van ons huurt. Heeft u schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering? Dan vraagt u aan uw verzekeraar om de schade te vergoeden.

3.2.5 Mag ik zelf iets in de woning veranderen zonder toestemming van Reggewoon?

Ja, u mag iets veranderen aan de binnenkant van u woning. Maar alleen als:

- het volgens ons niet moeilijk en/of duur is om deze verandering bij het einde van de huur terug te draaien;
- deze veranderingen niet voor gevaar, overlast of hinder zorgen voor ons of voor anderen.

3.2.6 Voor welke veranderingen heb ik schriftelijke toestemming nodig?

U vraagt ons toestemming in een brief of mail als:

- u iets aan de binnenkant van de woning wilt veranderen en dit moeilijk of duur is om bij einde van de huur te verwijderen; of
- u iets wilt veranderen aan de buitenzijde van de woning of in een gemeenschappelijke ruimte, ook als dit volgens ons niet moeilijk of duur is. bijvoorbeeld als u camera's wilt ophangen.

Op onze website onder 'zelf uw woning aanpassen' leest u hier meer over.

3.2.7 Waar houd ik rekening mee als ik toestemming krijg?

Wij geven altijd toestemming per brief of mail.

Een mondelinge toestemming geldt niet. Wij mogen voorwaarden stellen. Deze gaan bijvoorbeeld over:

- de materialen die u gebruikt;
- het voorkomen van schade aan de constructie van uw woning of gebouw;
- (bouwtechnische) regels van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- extra veranderingen om overlast voor anderen te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

In de brief of mail geven wij aan of u de verandering of toevoeging moet weghalen als u de huur stopt.

En hoe u dat moet doen.

3.2.8 Waar let ik nog meer op als ik iets verander?

- U zorgt zelf voor het onderhoud en de reparaties van de verandering.
- U haalt de verandering meteen weg als dat nodig is voor dringende reparaties of een renovatie. Bijvoorbeeld als we door de verandering ergens niet bij kunnen. U betaalt zelf de kosten hiervoor.

Het kan zijn dat de verandering niet mag worden teruggeplaatst.

- Zorgt uw verandering dat anderen schade hebben? Dan zijn wij niet aansprakelijk.

3.2.9 Welke reparaties voer ik zelf uit?

U betaalt en regelt kleine reparaties in uw woning. Kleine reparaties staan beschreven in het 'Besluit kleine herstellingen', artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek. U zorgt daarnaast voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes. Behalve als we hier andere afspraken over maakten. Wilt u weten wie voor welke reparaties moet betalen? Kijk dan in ons 'Onderhoud ABC'. Deze staat op onze website.

3.2.10 Hoe voer ik reparaties uit?

U voert reparaties goed en volgens de regels uit. Volg hierbij de regels van de overheid of de aanwijzingen van ons.

3.2.11 Wat moet ik doen als er dringende werkzaamheden nodig zijn?

Dringende werkzaamheden zijn bijvoorbeeld kleine reparaties in uw woning. En grotere werkzaamheden voor het behoud van uw woning of het gebouw waar uw woning deel van uitmaakt. Soms doen we dit werk omdat de overheid dit voorschrijft. U werkt mee aan alle dringende werkzaamheden aan en rond uw woning. En aan die in de gemeenschappelijke ruimtes of voor uw burens.

3.2.12 Wat gebeurt er als Reggewoon (een deel van) mijn gebouw wil renoveren?

Renovaties zijn bijvoorbeeld verbeteringen aan uw woning die zorgen voor meer woonplezier. Zoals het verduurzamen van uw gebouw of woning. Of het aansluiten van uw woning op het warmtenet of op

een andere warmtebron. U krijgt een voorstel per brief of mail als wij gaan renoveren. Ons voorstel is redelijk als minstens 70% van de huurders van het complex hiermee akkoord gaat. Is minstens 70% van de huurders akkoord, maar u niet? Dan kunt u binnen acht weken naar de rechter gaan. U vraagt de rechter dan om te beoordelen of de renovatie door mag gaan. Reageert u niet of te laat? Dan gaat ons voorstel door. U moet hier dan aan meewerken.

3.2.13 Wanneer werkt Reggewoon in mijn gebouw?

Wij werken alleen op werkdagen. Behalve als het echt nodig is dat we in het weekend of op een feestdag werken. Voordat we renoveren of grote dringende werkzaamheden uitvoeren krijgt u van ons een brief of mail. Hierin ziet u op welke dagen wij het werk bij of voor u gaan doen.

3.2.14 Welke regels zijn er als Reggewoon mijn gebouw wil vernieuwen?

Wijzig uw woongebouw naar een appartementencomplex waarin ook eigenaren wonen? Dan krijgt u te maken met 'appartementsrechten'. Dit betekent dat u zich houdt aan:

- de voorwaarden in de splitsingsakte
 - het reglement van de splitsing
 - regels over het gebruik (het huishoudelijk reglement)
 - besluiten van de Verenigingen van Eigenaars
- Wij geven deze besluiten en regels zo snel mogelijk aan u door.

3.3 Welke andere afspraken zijn er?

3.3.1 Moet ik Reggewoon binnenlaten?

Ja, u laat ons binnen als:

- wij willen controleren of u zich aan uw plichten uit deze voorwaarden houdt;
- wij in de woning iets moeten controleren, repareren of vervangen.

U laat ook personen binnen die namens ons komen. Twijfelt u hieraan? Neem dan altijd contact met ons op voordat u iemand binnenlaat.

3.3.2 Wat gebeurt er als ik ga scheiden of als mijn geregistreerd partnerschap stopt?

Gaat u scheiden? De rechter doet schriftelijk uitspraak over wie de huurrechten krijgt. Deze uitspraak heet een echtscheidingsbeschikking. Bent u degene die niet de huurrechten krijgt? Stuur ons dan een kopie van de echtscheidingsbeschikking als deze definitief is. Hebben wij deze (nog) niet ontvangen? Dan blijft u verantwoordelijk voor alle plichten uit deze voorwaarden. Bent u diegene die mag blijven huren? Laat ons dit dan ook direct per brief of mail weten. Stopt uw geregistreerd partnerschap? Hiervoor geldt hetzelfde als bij een scheiding. Stuur ons een kopie van de stukken waaruit blijkt wie de woning blijft huren. Dit doet u direct nadat dit definitief is.

3.4 Aan welke regels houdt Reggewoon zich?

3.4.1 Wij voeren reparaties uit

Wij doen dit als u daarom vraagt. Wij hoeven dit niet te doen als:

- het niet mogelijk is iets te repareren;
- de kosten ervoor te hoog zijn;
- u de kosten voor reparatie zelf moet betalen volgens de wet of de huurovereenkomst.

3.5 Wat gebeurt er als ik me niet aan de regels houd?

3.5.1 Wat gebeurt er als ik mijn woning onderverhuur of door anderen laat gebruiken?

Vermoeden wij dat u zich niet aan de voorwaarden houdt? Woont u bijvoorbeeld niet zelf in woning, of laat u uw woning (gedeeltelijk) door anderen gebruiken? Dan moet u aantonen dat u uw woning onafgebroken gebruikt als uw enige woning. Dit heet de verzwaarde stel- en motiveringsplicht.

3.5.2 Wat gebeurt er als ik iets in mijn woning verander zonder toestemming?

Had u geen toestemming voor de verandering? Dan moet u de verandering meteen verwijderen als wij dat vragen. Dit doet u ook als u zich niet aan de voorwaarden heeft gehouden.

3.5.3 Wat gebeurt er als een van ons zich niet aan de voorwaarden houdt?

Dan kan de ander naar de huurcommissie, de Klachtencommissie Woningcorporatie Twente e.o. of de rechter gaan. Of maatregelen nemen die mogen volgens de wet.

Betalen

4.1 Wanneer betaal ik huur?

U betaalt de huur voor de eerste van elke maand. Dit betekent dat u vooraf betaalt. U geeft ons toestemming om de huur automatisch van uw rekening af te schrijven. Lukt het niet om op tijd de huur te betalen? Dan betaalt u ons vanaf de eerste van de maand de wettelijke rente. U mag geen kosten inhouden op de huur. Behalve als dit mag volgens de wet.

4.2 Krijg ik een vergoeding bij schade aan mijn woning?

Nee, u krijgt geen schadevergoeding bij schade door dringende werkzaamheden of renovaties. Uw huurprijs wordt hierdoor niet lager.

4.3 Hoe werkt het betalen van servicekosten?

4.3.1 Wanneer betaal ik servicekosten?

U betaalt elke maand de servicekosten voor de eerste van elke maand. Dit betekent dat u vooraf betaalt. De servicekosten betaalt u samen met de huur. In uw huurovereenkomst staat wat u betaalt.

4.3.2 Welke soorten servicekosten zijn er?

Er zijn twee soorten servicekosten:

- Kosten die vaststaan
Dit noemen we de jaarlijks niet verrekenbare servicekosten. Dit is geen voorschot.
- Kosten waar u ons een voorschot voor betaalt
U betaalt ons voor deze kosten maandelijks een geschat bedrag vooraf. Dit heet een voorschot. Elk jaar krijgt u van ons een overzicht van de kosten die u echt maakte. Betaalde u te veel? Dan krijgt u geld terug. Betaalde u te weinig? Dan betaalt u bij. Dit noemen we de jaarlijks verrekenbare servicekosten.

4.3.3 Kan een bedrag dat ik vooraf betaal veranderen?

Ja, dat kan. Dit gebeurt alleen:

- op de eerste van de maand nadat u van ons het jaarlijkse overzicht kreeg; of
- als wij dat met elkaar hebben afgesproken en hebben vastgelegd.

4.3.4 Kan er nog meer aan de servicekosten veranderen?

Ja. Wij kunnen de diensten, het bedrag en de manier om de kosten te berekenen veranderen.

Dit mag alleen als:

- we de diensten alleen tegelijk aan een aantal huurders kunnen leveren.
- minimaal 70% van deze huurders akkoord is met deze verandering.

Bent u het niet eens met een verandering? Dan kunt u binnen acht weken naar de rechter gaan. Dit doet u nadat wij u per brief of mail hebben laten weten dat 70% van de huurders akkoord is met de verandering. U vraagt dan om te beoordelen of de verandering redelijk is en voor u door mag gaan.

4.3.5 Kunnen servicekosten veranderen zonder dat ik akkoord ga?

Soms willen wij diensten, het bedrag en de manier om de kosten te berekenen, veranderen. Als niet 70% van de huurders akkoord is dan mogen wij dit alleen veranderen als:

- de verandering voor ons zo belangrijk is dat u uw toestemming eigenlijk wel moet geven;
- wij op tijd hebben laten weten wat er verandert;
- wij hebben overlegd met u, de bewonerscommissie (als die er is) en de huurdersorganisatie.

4.4 Wat gebeurt er als ik niet op tijd betaal?

- Betaalt u ons iets niet op tijd? Dan betaalt u minimaal € 40,-. Deze kosten berekenen we vanaf de dag dat u had moeten betalen. Dit zijn de wettelijke rente en de incassokosten. Dit staat in artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek.

- Bent u een rechtspersoon, zoals een zorginstelling? Dan betaalt u minimaal € 75,-. Deze kosten zijn 15% van het bedrag dat u niet betaalde. We berekenen de kosten vanaf de dag dat u had moeten betalen. Dit zijn de buitenrechtelijke incassokosten. Betalen wij niet op tijd? Dan gelden voor ons dezelfde regels.

4.5 Welke belastingen en heffingen betaal ik?

U betaalt de volgende kosten:

- belastingen over afval en water voor uw eigen woning en de algemene ruimtes;
- andere belastingen (die u al heeft of die nog komen) die gaan over u of over uw woning;
- belastingen over milieu en het riool.

Wij sturen de rekeningen hiervoor naar u door.

Behalve als dit niet mag vanuit de wet. Betaal deze rekeningen meteen als u ze van ons ontvangt.

4.6 Wanneer betaal ik een boete?

Houdt u zich niet aan een of meer regels uit deze Algemene Huurvoorwaarden? Dan betaalt u ons € 25,- voor elke dag waarop u zich niet aan de afspraken houdt. De boete is maximaal € 15.000,-. Hebben wij schade doordat u zich niet aan de voorwaarden houdt? Dan betaalt u de kosten hiervoor ook. Deze afspraken gelden ook voor ons. Krijgt u deze boete van ons? Dan krijgt u niet ook nog een andere boete. Een boete betekent dat u zich weer aan de voorwaarden moet gaan houden. U moet de boete betalen zonder dat de rechter hierover een uitspraak doet.

5 Stoppen met huren

5.1 Wat moet ik doen als ik wil stoppen met huren?

U stuurt ons een brief met uw handtekening of mail met ontvangstbevestiging. Hierin zegt u uw huur op.

5.2 Wanneer zeg ik de huur op?

U kunt op elke werkdag de huur opzeggen. Het maakt niet uit waarom u dit doet. U heeft één maand opzegtermijn. Deze termijn gaat in op de dag dat wij uw huuropzegging ontvangen. Dat betekent dat u nadat wij uw opzegging kregen nog één maand in uw woning blijft wonen. Valt de einddatum van uw huurovereenkomst in een weekend of op een feestdag? Dan eindigt uw huur de eerste werkdag daarna.

5.3 Kan Reggewoon ook de huur opzeggen?

Ja, dat kan. Stoppen wij de huurovereenkomst? Dan doen we dat minimaal drie maanden van tevoren. Daar komt één maand bij voor elk jaar dat u er woont. Onze opzegtermijn is maximaal zes maanden. Wij doen dit alleen als dit mag volgens het Burgerlijk Wetboek, bijvoorbeeld als wij de woning gaan slopen. Ook kan uw huur stoppen als de rechter dit bepaalde. Bijvoorbeeld bij overlast of als u de huur niet betaalt.

5.4 Wie zegt de huur op als ik met meer personen huur?

- Huurt u samen de woning en gaat u allebei verhuizen? Dan zegt u ook samen de huurovereenkomst op.
- Verhuist één van u uit de woning? Dan mag de ander alleen blijven huren als wij dit goed vinden. Vinden wij dit goed? Dan mag één van u de huurovereenkomst opzeggen. Dit heet een enkelzijdige huuropzegging. Die huurder houdt zich ondertussen wel aan alle verplichtingen. Dit geldt totdat diegene, volgens de wet, geen huurder meer is van de woning. De ander betaalt daarna de volledige huur en servicekosten.

5.5 Wat gebeurt er als ik de huur opzeg of als de huurovereenkomst eindigt?

5.5.1 Laat woningzoekenden uw woning bekijken

Gaat u verhuizen en willen wij na uw vertrek de woning verkopen of verhuren? Dan laat u woningzoekenden met een toewijzing of de makelaar de woning bekijken. U kunt met de nieuwe bewoners overleggen of zij nog spullen of veranderingen willen overnemen.

5.5.2 Wij controleren uw woning

We maken samen met u een afspraak om uw woning te controleren. Dit doen wij zo snel mogelijk nadat u de huur heeft opgezegd. Samen met u kijken wij hoe u de woning moet opleveren. Ook kijken we wat u nog moet repareren. En wat dat ongeveer gaat kosten. Dit zetten we in een opnamerapport. U krijgt hiervan een kopie.

5.5.3 Laat uw woning leeg en schoon achter

Laat uw woning leeg en schoon achter als u de sleutels inlevert. Uw woning ziet er uit zoals u hem kreeg. Hoe dat was, vindt u terug in het opnamerapport. Dat maakten wij met u toen u de huurovereenkomst ondertekende. Normale slijtage mag u zo laten. Heeft u iets veranderd in de woning? Dan gelden ook de voorwaarden hieronder.

5.5.4 Haal eigen veranderingen weg

Dit doet u:

- als het niet moeilijk en/of duur is om deze verandering te verwijderen, bijvoorbeeld bij spiegels, lamellen en jaloezieën;
- bij veranderingen waarvoor u geen toestemming had. Of bij veranderingen waarvoor u wel toestemming had, maar waarbij u zich niet aan

de voorwaarden hield;

- als we dit al per brief of mail hebben afgesproken toen u dit veranderde;
- als u dit wilt. Zorg ervoor dat uw woning er uitziet zoals u hem kreeg. Dit geldt niet als wij hier andere afspraken over maken.

5.6 Wat gebeurt er als ik de woning niet goed achterlaat?

Dan repareren of halen wij weg wat u niet volgens de afspraken heeft gedaan. U betaalt hiervan de kosten. Dat geldt ook voor de schade die u had kunnen voorkomen.

5.7 Wat gebeurt er met spullen die bij het einde van de huur nog in de woning zijn?

Die mogen wij weggooien. Behalve als u met de nieuwe huurder heeft afgesproken dat hij of zij de spullen overneemt. Dit heeft u dan op het overnameformulier aangegeven. Kost het ons geld om uw spullen weg te gooien? Dan betaalt u deze kosten. Wij gooien uw spullen ook weg als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

Contact

Website

www.reggewoon.nl

E-mailadres

info@reggewoon.nl

Telefoonnummer

Wij zijn van maandag t/m vrijdag bereikbaar tussen 8.30 tot 17.00 uur op 0548 63 16 16.

Langskomen?

Kantoor Nijverdal

Storkstraat 11
7442 LW Nijverdal

Openingstijden kantoor Nijverdal

Maandagochtend van 8.30 tot 12.30 uur
Dinsdagmiddag van 13.00 tot 17.00 uur
Donderdagochtend van 8.30 tot 12.30 uur

Kantoor Wierden

Markstraat 11
7642 AK Wierden

Openingstijden kantoor Wierden

Maandagochtend van 8.30 tot 12.30 uur
Donderdagmiddag van 13.00 tot 17.00 uur

Wilt u op een ander tijdstip langskomen?
Maak dan even een afspraak. Op feestdagen kunnen de openingstijden afwijken.

Postadres

Postbus 325
7440 AH Nijverdal

