



# Algemene voorwaarden

huurovereenkomst zelfstandige woonruimte



# Algemene voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

In deze algemene voorwaarden huurovereenkomst staan de verplichtingen van u en ons die volgen uit de huurovereenkomst.

## Inhoud

<b>Artikel 1</b>	Wat geldt voor deze algemene voorwaarden?	3
<b>Artikel 2</b>	Wat geldt voor de levering van onze goederen en diensten?	3
<b>Artikel 3</b>	Hoe leveren wij uw woning op?	4
<b>Artikel 4</b>	Wat geldt voor uw en onze aansprakelijkheid?	4
<b>Artikel 5</b>	Wat zijn onze verplichtingen?	5
<b>Artikel 6</b>	Wat zijn uw verplichtingen?	5
<b>Artikel 7</b>	Wat gebeurt er als u uw verplichtingen niet nakomt?	7
<b>Artikel 8</b>	Welk onderhoud en welke reparaties verzorgt u?	7
<b>Artikel 9</b>	Wanneer verleent u ons toegang?	8
<b>Artikel 10</b>	Willen wij veranderingen aanbrengen?	8
<b>Artikel 11</b>	Wilt u veranderingen aanbrengen?	9
<b>Artikel 12</b>	Wat geldt als u de huur beëindigt?	9
<b>Artikel 13</b>	Wat geldt als wij de huur beëindigen?	9
<b>Artikel 14</b>	Wat geldt voor de oplevering van uw woning?	10
<b>Artikel 15</b>	Wat geldt als u overlijdt en er melden zich binnen twee maanden na uw overlijden geen erfgenamen?	10
<b>Artikel 16</b>	Huurt u de woning met meer personen?	10
<b>Artikel 17</b>	Waarvoor is uw woning bestemd?	11
<b>Artikel 18</b>	Meeluisteren en opnemen telefoongesprekken	11
<b>Artikel 19</b>	Belastingen en andere heffingen	11
<b>Artikel 20</b>	Boete	11
<b>Artikel 21</b>	Overige bepalingen	11

### **Wat bedoelen we met bepaalde begrippen in deze voorwaarden?**

u: huurder/medehuurder.

wij: Elan Wonen, Houtplein 29/33, 2012 DE Haarlem, Postbus 1646, 2003 BR Haarlem,-  
telefoonnummer: (023) 515 98 59. e-mail: klantenservice@elanwonen.nl

uw woning: uw woning en:

- alle zaken die daarbij horen zoals erf, tuin, balkon en berging;
- leidingen, kabels en buizen in de grond, rioleringen, installaties en apparatuur die bij de woning horen.

### **Artikel 1 Wat geldt voor deze algemene voorwaarden?**

- 1.1 Deze algemene voorwaarden maken deel uit van uw huurovereenkomst. Ook gelden zij voor alle overeenkomsten voor huur en verhuur van zelfstandige woonruimte.
- 1.2 In een situatie waarin de huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden en de wet niet voorzien, beslissen we op basis van het plaatselijk gebruik.
- 1.3 Deze algemene voorwaarden gelden boven de wettelijke bepalingen als deze niet rechtelijk dwingend zijn.
- 1.4 Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van de bepalingen van deze algemene voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.5 Wij kunnen de overeenkomst en deze voorwaarden wijzigen of aanvullen. Wij laten u dit van tevoren schriftelijk weten. U en wij tekenen beiden voor akkoord. Dan pas zijn deze wijzigingen en aanvullingen bindend.

### **Artikel 2 Wat geldt voor de levering van onze goederen en diensten?**

- 2.1 U betaalt iedere maand een voorschotbedrag voor de kosten van leveringen en diensten. Het verschil tussen de werkelijk gemaakte kosten en de voorschotten die u betaalt, verrekenen wij jaarlijks met u. Hiervoor wordt geen rentevergoeding gerekend. Het verschil kunnen we ook verrekenen door de servicekostenbijdrage voor het volgende tijdvak aan te passen.
- 2.2 Willen wij de samenstelling van een of meer leveringen en diensten wijzigen?  
Dan gaat u ermee akkoord als wij de prijs hiervoor verhogen. U gaat alleen akkoord als:
  - a. ten minste 70% van de huurders in het complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd; en
  - b. we de voorgestelde verandering alleen voor het hele complex of voor dat specifieke gedeelte kunnen realiseren; en
  - c. ons belang bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat we redelijkerwijs niet van de verandering kunnen afzien. We houden daarbij rekening met de belangen van beide partijen; en
  - d. we u en een eventuele bewonerscommissie in het complex over de wijziging hebben geïnformeerd en hierover hebben overlegd.
- 2.3 Wijzigen wij de prijs van een of meer leveringen en diensten doordat wij hiervoor meer moeten betalen? Dan geldt het vorige lid niet.
- 2.4 Willen wij de samenstelling van een of meer leveringen en diensten wijzigen volgens het tweede lid van dit artikel? Dan gaat u ook akkoord met een daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag hierop. Deze verhoging is redelijk en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die daarvoor gelden. U betaalt de verhoging tegelijk met uw eerstvolgende voorschotbetaling.



### Artikel 3 Hoe leveren wij uw woning op?

- 3.1 Bij het begin van de huurovereenkomst inspecteren u en wij samen uw woning. We maken op basis hiervan een opnamestaat van uw woning. Zowel u als wij ondertekenen deze opnamestaat. Daarna krijgt u een exemplaar, het andere is voor onze administratie.
- 3.2 Voeren wij geen gezamenlijke inspectie uit aan het begin van de huurperiode? Dan ontvangt u van ons een ingevulde opnamestaat tijdens het tekenen van de huurovereenkomst.
- 3.3 Gedoogde voorzieningen zijn door een vorige huurder aangebracht. Die vindt u in de opnamestaat. Deze voorzieningen horen niet tot de standaarduitrusting van de woning. Wanneer u deze voorzieningen accepteert, bent u verantwoordelijk voor het onderhoud van deze gedoogde voorzieningen
- 3.4 De huurprijs die we overeenkomen, baseren we op de standaarduitrusting van de woning. Verhogen de gedoogde voorzieningen de kwaliteit van de woning? Dan laten we deze bij de waardering van de woning buiten beschouwing.
- 3.5 Is het nodig voorzieningen te vervangen of te vernieuwen door normale slijtage, veroudering of een andere oorzaak? Dan zijn we dit alleen verplicht op basis van de standaarduitrusting van de woning.
- 3.6 Voor zover niet anders is vermeld in de opnamestaat, wordt aangenomen dat de woning in goede staat van onderhoud verkeert bij de oplevering aan u.

### Artikel 4 Wat geldt voor uw en onze aansprakelijkheid?

- 4.1 Wij zijn niet aansprakelijk voor schade en kosten voor u en/of uw huisgenoten als gevolg van gebreken aan of in uw woning:
  - indien de gebreken na het aangaan van de overeenkomst zijn ontstaan en niet aan ons zijn toe te rekenen; of
  - indien de gebreken bij het aangaan van de overeenkomst niet aanwezig waren en wij de gebreken niet kenden of hadden behoren te kennen; of
  - als het gaat om schade aan zelf aangebrachte veranderingen en overgenomen veranderingen als bedoeld in artikel 11 lid 1 en lid 6. Ook zijn wij niet aansprakelijk voor derving van het huurgenot voor u of uw huisgenoten.
- 4.2 Wij zijn niet aansprakelijk als u, uw huisgenoten of derden persoonlijke of materiële schade lijden door:
  - storm
  - vorst
  - blikseminslag
  - sneeuwval
  - hagel
  - neerslag
  - overstromingen
  - stijging of daling van het grondwaterpeil of
  - ander gevaar
- 4.3 U bent aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan de binnenzijde van uw woning ontstaat. Behalve als u bewijst dat de schade niet is ontstaan door uw eigen gedrag of het gedrag van huisgenoten of andere personen voor wie u aansprakelijk bent.
- 4.4 Bij brandschade of schade aan de buitenzijde van uw woning bent u aansprakelijk indien wij kunnen (laten) bewijzen dat de brand of de schade is ontstaan door uw schuld of de schuld van uw huisgenoten of andere personen voor wie u aansprakelijk bent.
- 4.5 U bent verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de woning. Bij ontstane en dreigende schade dient u dit onmiddellijk aan ons te melden.
- 4.6 U bent zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedelverzekering. Als u zelf veel aanpassingen heeft verricht, raden we u een inboedelverzekering met huurdersbelang aan.

## Artikel 5 Wat zijn onze verplichtingen?

- 5.1 Wij stellen de woning op de overeengekomen datum aan u beschikbaar. Het kan zijn dat we nog enkele onderhoudswerkzaamheden moeten uitvoeren. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele (financiële) schade of kosten die hierdoor voor u ontstaan.
- 5.2 Wij houden uw woning in een behoorlijke staat van onderhoud. Hiervoor verrichten wij de noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden. Het gaat om die werkzaamheden die niet volgens de wet, deze algemene voorwaarden of het gebruik voor uw rekening komen.
- 5.3 Wij verschaffen u tijdens de huurperiode het rustig genot van uw woning. Wij zijn niet aansprakelijk voor inbreuk hierop als deze wordt veroorzaakt door derden of omwonenden. Ongeacht of dit huurders van ons zijn.

## Artikel 6 Wat zijn uw verplichtingen?

- 6.1 U betaalt ons de huur en bijkomende kosten vooruit vóór de eerste dag van iedere maand. U schrijft de huur bij op het bank- of girorekeningnummer dat wij u opgeven. Verrekening is alleen toegestaan in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek, en wij de vordering erkennen, of dat de vordering vaststaat door een uitspraak van de rechter of de huurcommissie en de uitspraak onherroepelijk is geworden.
- 6.2 U gebruikt de woning en onderhoudt deze zoals wij verwachten van een goede huurder.
- 6.3 Uw woning is bestemd als woonruimte. U gebruikt uw woning en alles wat hierbij hoort, volgens die bestemming. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimten. U wijzigt niets aan deze bestemming.
- 6.4 Het is niet toegestaan om in of bij de woning onwettige activiteiten uit te voeren, zoals wietteelt, drugshandel, woonfraude, prostitutie, of hiervoor de gelegenheid te bieden.
- 6.5 Zolang de huurovereenkomst duurt, woont u met de leden van uw huishouding in uw woning. Onder de leden van uw huishouding wordt verstaan: partner, kinderen en kleinkinderen.
- 6.6 Uw woning is uw hoofdverblijf. De woning is niet langer uw hoofdverblijf als u ergens anders een hoofdverblijf heeft. Dit geldt bijvoorbeeld ook wanneer u in detentie verblijft. Neem in dat geval contact met Elan Wonen op. Wanneer u om een erkende medische reden tijdelijk ergens anders verblijft, wordt u nog geacht het hoofdverblijf in uw woning te hebben. U en de leden van uw huishouding schrijven zich bij de gemeente in de Basisregistratie Personen op de woning in. Indien u de woning zonder onze schriftelijke toestemming geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dient u feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat u ten minste drie maanden onafgebroken het hoofdverblijf in uw woning heeft behouden.
- 6.7 U vraagt onze schriftelijke toestemming als u uw woning geheel of gedeeltelijk wilt onderverhuren of aan derden (mede) in gebruik wilt geven, al dan niet tegen een vergoeding. Wij kunnen aan deze toestemming voorwaarden verbinden of geen toestemming geven. De door ons afgegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opeenvolgende gevallen. Commerciële verhuur via verhuurplatformen zoals Airbnb, Wimdu, Marktplaats en dergelijke is niet toegestaan. Indien u handelt in strijd met deze bepaling, geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,- onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. In het geval u handelt in strijd met deze bepaling en u vraagt aan (een) derde(n) een hogere vergoeding dan uw huur dan bent u verplicht het verschil tussen de vergoeding en de huur aan ons af te dragen onverminderd ons recht van verhuurder om aanspraak te maken op bovenstaande boetes.
- 6.8 U veroorzaakt geen overlast of hinder voor omwonenden. Dit geldt ook voor uw huisgenoten, huisdieren, bezoek/visite of derden. Hinder en overlast bedoelen we in de meest ruime zin. Hieronder verstaan we ook het parkeren van voertuigen op in- en uitritten bij garages die wij verhuren. Dit geldt ook als deze voertuigen hier maar kort staan of hinderlijk naast deze in- en uitritten staan geparkeerd. U dient zich ook als een goede huurder te gedragen richting mede-



werkers van Elan Wonen en richting de door ons ingehuurde vakmensen. Schelden, schoppen, slaan en andere vormen van geweld en/of agressiviteit en/of wangedrag leiden tot (juridische) maatregelen en kunnen zelfs leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

- 6.9 U plaatst in de gemeenschappelijke ruimten, zoals het trappenhuis, het portiek, de hal, de galerij of poort, geen fietsen, kinderwagens, winkelwagens, vuilniszakken (schotel)antennes en dergelijke. U zorgt ervoor dat de gemeenschappelijke ruimten altijd vrij toegankelijk blijven. Daarmee voorkomt u een boete van € 30,- per dag. Ook voorkomt u daarmee dat wij de geplaatste zaken verwijderen. De kosten hiervan brengen we u in rekening.
- 6.10 U gebruikt uw voor- en achtertuin als sier- of moestuin en u zorgt ervoor dat uw tuin een, naar ons oordeel, verzorgde indruk maakt. U bent verantwoordelijk voor de bomen, struiken en andere beplanting in uw tuin en zorgt ervoor dat ze geen overlast veroorzaken voor uw burens of anderen. Wanneer dat wel het geval is, heeft Elan Wonen het recht om op uw kosten geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting te (laten) verwijderen.
- 6.11 U mag uw woning, tuin of andere (buiten)ruimtes niet gebruiken voor opslag en/of stalling van auto's, motoren, boten, andere voer- of vaartuigen (behoudens fietsen, scootmobielen en dergelijke voor dagelijks gebruik), caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en gevaarlijke of milieubelastende zaken.
- 6.12 Wanneer uw thuissituatie verandert, bijvoorbeeld door een echtscheiding of een scheiding van tafel en bed of het beëindigen van een geregistreerd partnerschap, moet u dat schriftelijk aan ons melden. Wanneer de medehuurder de huurovereenkomst wil voortzetten, moet hij/zij ons dat ook schriftelijk melden.
- 6.13 U plaatst alleen een (schotel)antenne op uw woning als wij u daarvoor schriftelijk toestemming hebben gegeven. U plaatst geen (schotel)antenne op of aan uw woning als wij dat verbieden. Dat kan het geval zijn wanneer er alternatieven mogelijk zijn die uw grondrecht op vrije-informatiegaring borgen.
- 6.14 U mag uw woning niet leeg laten staan en u zorgt zelf voor behoorlijke meubels en stoffering. Bovendien voorziet u de (flat)woning van een voldoende geluiddempende vloerbedekking. Onder vloerbedekking verstaan wij ook laminaat en zeil. U dient te zorgen dat de vloerbedekking, of de ondervloer, het contactgeluid met ten minste 10 dB vermindert. Bij uw vloerleverancier kunt u navragen of een vloerbedekking hieraan voldoet. Legt u een vloerbedekking die niet voldoende geluiddempend is? Dan kunnen wij u vragen deze te vervangen voor zachte vloerbedekking. De kosten hiervan betaalt u zelf.
- 6.15 Zodra uw huurovereenkomst ingaat, bent u de enige afnemer van energie van de woning. U gaat daarvoor een overeenkomst aan met een of meer energieleveranciers. En u houdt zich aan de afspraken die in die overeenkomst staan. Daarnaast sluit u een aansluit- en transportovereenkomst voor de woning af met de netbeheerder. En u houdt zich aan de afspraken die in die overeenkomst staan. Verder garandeert u ons dat uw netbeheerder en/of uw energieleverancier(s) ons nooit aansprakelijk kan (kunnen) stellen met betrekking tot enige overeenkomst die u met uw netbeheerder en/of energieleverancier(s) bent aangegaan.
- 6.16 U volgt onze instructies, voorschriften en aanbevelingen op over:
- het gebruik van de woning;
  - het gebruik van de installaties en voorzieningen die bij de woning horen;
  - het aanbrengen van veranderingen in of om de woning.
- 6.17 U neemt maatregelen om schade aan uw woning te voorkomen. Dit geldt in het bijzonder voor schade door:
- brand
  - storm
  - (smelt)wateroverlast
  - vorst, en
  - dergelijke calamiteiten.
- U meldt schade of dreigende schade direct aan ons. Ongeacht door welke oorzaak deze is ontstaan. Is schade aan uw woning of derden u toe te rekenen? Dan bent u hiervoor aansprakelijk.

## **Artikel 7 Wat gebeurt er als u uw verplichtingen niet nakomt?**

### 7.1 U:

- voldoet de huurprijs en de servicekosten op de overeengekomen datum;
- woont in de woning als uw vaste woonplaats;
- komt alle bepalingen van deze overeenkomst na;
- neemt alle voorwaarden in acht die wij verbinden aan een toestemming die wij verlenen.

Daarmee voorkomt u dat wij de huurovereenkomst onmiddellijk opzeggen. Of we verklaren de huurovereenkomst onmiddellijk als voor beëindigd zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling is vereist. Dit kan alleen als de wet dit toelaat. Dit geldt ook als u:

- uitstel van betaling aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
- de vrije beschikking over uw vermogen of een deel ervan verliest.

### 7.2 U vergoedt ons alle schade, kosten en rente als gevolg van een omstandigheid zoals wij bedoelen in het eerste lid.

### 7.3 Komt u de financiële verplichtingen volgens deze algemene voorwaarden niet na op de vervaldatum? Dan krijgt u van ons een aanmaning om uw verplichtingen binnen veertien dagen na te komen. Voldoet u vervolgens nog steeds niet aan uw verplichtingen dan bent u de wettelijke incassokosten verschuldigd, bestaande uit een percentage van de hoofdsom voor elke verplichting die u niet nakomt. De hoogte van het percentage is afhankelijk van de hoogte van de hoofdsom en is vastgesteld in artikel 2 lid 1 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.

### 7.4 U leeft deze algemene voorwaarden goed na. Zo voorkomt u dat u aansprakelijk bent voor alle kosten die wij moeten maken. Dat kunnen kosten zijn als gevolg van een aanmaning, ingebrekestelling of exploit die wij moeten sturen. Het kan ook gaan om kosten van procedures om u te dwingen deze algemene voorwaarden na te komen of om ontruiming. De buitengerechtelijke kosten die u en wij maken zijn nooit lager dan het gebruikelijke tarief dat gerechtsdeurwaarders hanteren. Dit bedrag wordt nog verhoogd met btw.

### 7.5 Als u een betalingsachterstand heeft, melden wij dat aan het sociaal wijkteam in uw gemeente. Zo proberen wij gezamenlijk met de gemeente schulden vroeg te signaleren en huisuitzetting te voorkomen.

## **Artikel 8 Welk onderhoud en welke reparaties verzorgt u?**

### 8.1 U voert kleine reparaties en onderhoudswerkzaamheden aan de woning zelf uit.

U zorgt in ieder geval voor kleine herstellingen die zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit kleine herstellingen (als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), waaronder:

- a. Het binnenshuis witten, sausen, behangen en schilderen (ook als dit een gevolg is van werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, behalve als dit komt door nalatigheid). U mag alleen houten kozijnen schilderen.
- b. Het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten of spiegels. Deze vervangt u voor dezelfde soort en tenminste dezelfde kwaliteit en dikte. Behalve als deze zaken bij ons zijn verzekerd.
- c. Het onderhouden en repareren van de tuin, bestrating en erfafscheiding en erfafsluiting die bij de woning horen.
- d. Het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties als het vriest. U herstelt deze ook als ze zijn bevroren.
- e. Het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten. Hieronder verstaan we ook deuren, ramen en ruiten. Dit doet u in overleg met de overige bewoners van het woningcomplex. Dit geldt niet als de werkzaamheden door ons worden uitgevoerd en via de servicekosten bij u in rekening worden gebracht. U voldoet aan uw schoonmaakverplichtingen. Zo voorkomt u dat wij deze laten uitvoeren op uw kosten. U bent verplicht deze kosten te betalen.

### 8.2 Is het daarnaast nodig reparaties uit te voeren door onachtzaamheid of onjuiste bewoning door u of uw huisgenoten? Dan voert u deze reparaties uit. Of u laat deze uitvoeren. De kosten hiervan betaalt u.

### 8.3 Heeft u zaken van de vorige huurder met onze toestemming overgenomen en komt hierin



asbest voor? Dan komt de verwijdering hiervan voor onze rekening.

- 8.4 Als u werkzaamheden uitvoert in de woning, dan volgt u altijd de voorschriften op die wij of de overheid hiervoor geven. Ook voert u de werkzaamheden deskundig uit.

#### **Artikel 9 Wanneer verleent u ons toegang?**

- 9.1 U verleent ons toegang tot uw woning als wij hiervoor van tevoren een afspraak met u maken. Dit doen wij zo veel mogelijk op werkdagen tussen 8.00 en 17.30 uur. Dit geldt ook voor personen die wij hiervoor aanwijzen. Zij zijn verplicht zich op uw verzoek te legitimeren. In noodgevallen kunnen wij uw woning ook buiten deze tijden betreden. U verleent toestemming voor:
- de inspectie van de staat van de woning;
  - het opnemen van meterstanden en dergelijke;
  - het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden;
  - reparaties in, op, onder, aan of bij de woning en de centrale voorzieningen voor de woning of direct aangrenzende woningen;
  - controle bij verdenking van overtredingen uit artikel 6.4;
  - en andere controles.
- 9.2 Wij beperken overlast als gevolg van het vorige lid zo veel mogelijk voor u. U krijgt over het algemeen geen vergoeding voor schade of kosten die u heeft tijdens de duur van de werkzaamheden. Ook verminderen wij de huur niet tijdens deze werkzaamheden.

#### **Artikel 10 Willen wij veranderingen aanbrengen?**

- 10.1 Onder veranderingen verstaan we veranderingen of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van de woning wezenlijk beïnvloeden of de woning verbeteren. Kiezen we alleen een ander soort materiaal bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden? Dan valt dit niet onder veranderingen volgens dit artikel. Onder veranderingen verstaan we ook het slopen van uw woning of van een gedeelte van het complex waarvan uw woning deel uitmaakt.
- 10.2 Willen wij de woning of woningindeling veranderen? Dan vragen we eerst uw schriftelijke toestemming. U gaat akkoord als:
- 70% van de huurders in het complex of een gedeelte daarvan met de voorgestelde verandering en de eventuele gevolgen voor de hoogte van de huur heeft ingestemd; en
  - we de voorgestelde verandering alleen financieel verantwoord per complex of per betreffend deel kunnen aanbrengen; en
  - we u en een eventuele bewonerscommissie over de voorgenomen verandering hebben geïnformeerd en hierover hebben overlegd; en
  - ons belang bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat u redelijkerwijs ons uw toestemming aan de voorgenomen verandering niet kunt onthouden. U houdt daarbij rekening met de belangen van alle partijen.
- 10.3 Tijdens de sloop en de nieuwbouw bieden wij u passende vervangende, tijdelijke woonruimte aan. Wij doen u een redelijk aanbod om een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten voor een woning in het nieuwbouwcomplex. Dit doen we voor zover we passende woonruimte terugbouwen. Is dat niet het geval? Dan bieden we u andere passende woonruimte aan.
- 10.4 Verhogen wij de huur als gevolg van de veranderingen die we bedoelen in dit artikel? Dan gaat u hiermee akkoord als deze verhoging redelijk is en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die hiervoor gelden. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de veranderingen zijn aangebracht.



### **Artikel 11** Wilt u veranderingen aanbrengen?

- 11.1 Wilt u de woning veranderen? En is deze verandering ingrijpender dan schilderen, behangen en dergelijke? Of wilt u veranderingen aanbrengen aan de buitenzijde van de woning? Dan kunt u op onze website (bij Voor huurders > 'Klussen in de woning') vinden welke regels van toepassing zijn en vraagt u ons via het huurdersportaal of ons aanvraagformulier van tevoren toestemming. We verlenen u alleen schriftelijk toestemming. Hieraan kunnen we eventueel voorwaarden verbinden. Wij brengen geen kosten in rekening om deze verzoeken te behandelen.
- 11.2 Als wij u toestemming geven, kunnen we daaraan een aantal voorwaarden verbinden. Zo kan onder andere de voorwaarde worden opgelegd dat u de verandering moet laten uitvoeren door een gespecialiseerde en gecertificeerde vakman.
- 11.3 Op het moment dat wij u toestemming geven om een verandering aan te brengen, dan geven wij ook aan of u bij vertrek een tegemoetkoming voor de aangebrachte verandering ontvangt. Ook geven we aan hoe we de hoogte van deze tegemoetkoming bepalen.
- 11.4 U bent verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen of toevoegingen aan zelf aangebrachte veranderingen.
- 11.5 U bent aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door u is aangebracht. U vrijwaart ons voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door zelf aangebrachte veranderingen aan uw woning.
- 11.6 Alle hierboven genoemde punten gelden ook voor de door u overgenomen en geaccepteerde veranderingen en/of toevoegingen van de vorige bewoner.

### **Artikel 12** Wat geldt als u de huur beëindigt?

- 12.1 U zegt de huurovereenkomst schriftelijk op. Dit doet u per brief of door ondertekening van een huuropzeggingsformulier. U ontvangt van ons een schriftelijke bevestiging van de opzegging.
- 12.2 Zegt u de huurovereenkomst niet per brief of door ondertekening van een huuropzeggingsformulier op, maar telefonisch of online dan ondertekent u het toegestuurd huuropzeggingsformulier en stuurt ons dit voor het inspecteren van de woning retour. Daarmee voorkomt u dat de opzegging niet geldig is.
- 12.3 Als u de huur wilt opzeggen, geldt een opzegtermijn van minstens één maand. U kunt elke dag van de maand opzeggen. Als eerste dag van de opzegtermijn geldt de eerste werkdag nadat wij uw opzegging hebben ontvangen. De overeenkomst eindigt dan precies één maand later. Behalve als deze laatste huurday een zaterdag, zondag of erkende feestdag is. In dat geval eindigt de huurovereenkomst op de eerstvolgende normale werkdag.
- 12.4 De huurovereenkomst eindigt pas als zowel de hoofd- als medehuurder(s) de opzegging hebben ondertekend.
- 12.5 Bij opzegging bent u verplicht gedurende de laatste maand van de huurovereenkomst belangstellenden voor uw woning de gelegenheid te geven tot bezichtiging. Wij maken van tevoren met u een afspraak over een bezichtiging.

### **Artikel 13** Wat geldt als wij de huur beëindigen?

- 13.1 Opzegging van de huurovereenkomst doen wij per aangetekende brief of deurwaardersexploot met vermelding van een of meer in de wet genoemde opzeggingsgronden. Met uitzondering van de situatie zoals beschreven in artikel 7.1.
- 13.2 Als wij de huurovereenkomst beëindigen, laten wij u en uw eventuele medehuurders dat uiterlijk drie maanden van tevoren weten. Deze termijn verlengen we met een maand voor elk jaar dat u uw woning onafgebroken heeft gehuurd. De totale termijn kan oplopen tot maximaal zes maanden. Dit artikel is niet van toepassing wanneer u handelt zoals beschreven in artikel 7.1. De huurovereenkomst kan dan onmiddellijk beëindigd worden.



#### **Artikel 14 Wat geldt voor de oplevering van uw woning?**

- 14.1 Wij inspecteren samen met u voor het einde van de huurovereenkomst de woning. Tijdens deze inspectie bespreken we beiden onze bevindingen over de staat van de woning. Ook maken we tijdens deze inspectie een opnamestaat waarin we de door u uit te voeren herstelwerkzaamheden in verband met gebreken noteren.
- 14.2 Tijdens de inspectie vergelijken we onze bevindingen met de opnamestaat die we maakten aan het begin van de huurperiode. We krijgen zo inzicht in de wijzigingen van de staat van de woning tijdens de huurperiode.
- 14.3 Heeft u zelf veranderingen aangebracht waarvoor wij volgens artikel 11.3 een tegemoetkoming betalen? Dan geven we aan welk bedrag we hiervoor uitkeren.
- 14.4 U mag zelf aangebrachte veranderingen ook ongedaan maken. U brengt de woning dan terug in de staat waarin deze zich bevond op het moment dat de huurovereenkomst inging. U stelt de woning vervolgens op tijd aan ons ter beschikking.
- 14.5 U levert de woning op door de sleutels aan ons te overhandigen. De woning is dan schoon en leeg, eventuele boorgaten van bijvoorbeeld schilderijen heeft u opgevuld en nicotineaanslag heeft u verwijderd. Ook uw tuin moet u netjes achterlaten, zonder onkruid, bloembakken, afval en/of klimop tegen gevels en/of schuur.
- 14.6 U geeft de sleutels niet rechtstreeks aan de opvolgende huurder maar levert deze in bij een medewerker van Elan Wonen.
- 14.7 U levert uw woning op de datum dat uw huurovereenkomst eindigt op. Dit doet u volgens de vorige leden van dit artikel. Zo voorkomt u dat u een schadevergoeding betaalt. Deze vergoeding is gelijk aan de huur over de periode tussen de beëindigingsdatum en de datum waarop u de woning oplevert volgens de vorige leden van dit artikel.
- 14.8 Als er na beëindiging van de huurovereenkomst nog spullen van u in de woning zijn, verwijderen we die. De kosten daarvan zijn voor uw rekening. We bewaren de spullen niet voor u. Ook zijn we niet aansprakelijk voor eventuele schade die u hierdoor lijdt. Dit geldt niet voor goederen die u aan de nieuwe huurder overdraagt. Of u iets overdraagt en wat u overdraagt, laat u ons schriftelijk weten. Dit doet u vijf dagen voor de datum waarop de huurovereenkomst eindigt.

#### **Artikel 15 Wat geldt als u overlijdt en er melden zich binnen twee maanden na uw overlijden geen erfgenamen?**

Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van uw overlijden en er melden zich binnen twee maanden na uw overlijden geen erfgenamen, zijn wij gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Wij zijn dan bevoegd alle in de woning aanwezige zaken te verwijderen, zonder dat wij een bewaarplicht hebben. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van uw erfgenamen.

#### **Artikel 16 Huurt u de woning met meer personen?**

- 16.1 Als u met meer personen uw woning huurt, is iedere huurder afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien.
- 16.2 U heeft allemaal dezelfde rechten en verplichtingen. Dit geldt ook voor uw erfgenamen en rechtverkrijgenden.
- 16.3 De huurprijs, de kosten voor gas, water en elektra en de servicekosten zijn gezamenlijk voor alle huurders van uw woning. Wanneer u verhuist maar de rest van uw huisgenoten blijft in de woning wonen, blijven zij verantwoordelijk voor de volledige huurprijs, alle kosten voor gas, water en elektra en de volledige servicekosten.
- 16.4 Wanneer u de huur wilt opzeggen, moet iedereen die op de huurovereenkomst staat vermeld deze opzegging ondertekenen.

### **Artikel 17** Waarvoor is uw woning bestemd?

U en de leden van uw huishouden gebruiken uw woning als woonruimte. Dit is uw officiële woonplaats.

### **Artikel 18** Meeluisteren en opnemen telefoongesprekken

Voor coaching en opleiding van onze medewerkers kunnen wij telefoongesprekken die binnenkomen bij Elan Wonen opnemen en/of meeluisteren. Hiermee willen wij de dienstverlening aan u optimaliseren. Uiteraard gebruiken wij de inhoud van de gesprekken niet voor andere doeleinden en wij zullen die strikt vertrouwelijk behandelen.

### **Artikel 19** Belastingen en andere heffingen

U bent verantwoordelijk voor de betaling van alle gemeentelijke en andere belastingen voor uw woning en uw deel van de gemeenschappelijke woonruimte, zoals de afvalstoffenheffing, rioolheffing en waterschapslasten. Als u denkt dat u recht heeft op kwijtschelding van die belastingen, moet u dat zelf regelen. Elan Wonen is hier niet verantwoordelijk voor. Wanneer de heffingen en/of belastingen bij Elan Wonen worden geïnd, moet u dit na ons verzoek aan ons terugbetalen.

### **Artikel 20** Boete

Wanneer u de zaken die in deze algemene voorwaarden huurovereenkomst zijn benoemd overtreedt, bent u Elan Wonen een boete verschuldigd van € 30,- per dag zolang u in overtreding blijft, met een maximum van € 15.000,-. Het betalen van de boete betekent overigens niet dat u de zaken uit de algemene voorwaarden huurovereenkomst kan blijven overtreden. Wanneer op een overtreding uit deze algemene voorwaarden huurovereenkomst een specifiek bedrag is gekoppeld, geldt dit bedrag voor de algemene boetebepaling.

### **Artikel 21** Overige bepalingen

- 21.1 Wanneer een deel van de huurovereenkomst en/of de Algemene Huurvoorwaarden achterhaald is of niet meer klopt, blijft de rest van de huurovereenkomst en/of de Algemene Huurvoorwaarden wel geldig.
- 21.2 Wanneer uw woning onderdeel is van een gebouw, complex of als de woning wordt gesplitst in meerdere woningen (appartementsrechten), bent u verplicht de nieuwe regels uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijke reglement te volgen. Dit geldt ook voor besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Wij zijn verplicht u zo snel mogelijk van de nieuwe regels op de hoogte te brengen.
- 21.3 Wanneer Elan Wonen het beleid verandert binnen de wet- en regelgeving en binnen de Algemene Huurvoorwaarden bent u verplicht om dit beleid te accepteren.



Houtplein 29, 2012 DE Haarlem  
Postbus 1646, 2003 BR Haarlem

Tel.: (023) 515 98 59  
mijn.elanwonen.nl

klantenservice@elanwonen.nl  
elanwonen.nl