



Algemene huurvoorwaarden Kleine Meierij Zelfstandige woonruimte

1. De algemene huurvoorwaarden en uw huurovereenkomst	4
Hoe verhouden de algemene huurvoorwaarden en uw huurovereenkomst zich tot elkaar?	4
Wat als een deel van deze voorwaarden niet meer geldig is?	4
Welk recht is op de huurovereenkomst en de huurvoorwaarden van toepassing?	4
2. Bij meer dan 1 huurder	4
Wie is aansprakelijk als er meer dan 1 huurder is?	4
Wie is verantwoordelijk voor het betalen van de huur?	4
Wat als de huurovereenkomst voor 1 van de huurders stopt?	4
Wat als alle huurders de huur willen opzeggen?	4
3. Oplevering van uw woning bij aanvang huurovereenkomst	5
Hoe wordt de woning opgeleverd?	5
Wanneer mag u de woning gebruiken?	5
Wat doet u als de woning niet op de afgesproken datum beschikbaar is?	5
Wat doen wij als de woning niet op de afgesproken datum beschikbaar is?	5
4. Servicekosten	5
Wat zijn de servicekosten?	5
Wanneer krijgt u een afrekening van de servicekosten?	5
Wanneer betaalt u geld bij of krijgt u geld terug?	6
Wanneer kunnen wij het voorschot servicekosten aanpassen?	6
5. Huurbetaling	6
Wanneer betaalt u de huur?	6
Wanneer mag u als huurder een bedrag verrekenen?	6
Wanneer mogen wij een bedrag verrekenen?	6
Wat gebeurt er als u de huur niet betaalt?	6
6. Belastingen en heffingen	7
Wie betaalt gemeentelijke belastingen en heffingen?	7
7. Uw plichten	7
Wie mogen er in uw woning wonen?	7
Wie is er verantwoordelijk voor de personen in uw woning?	7
Wie regelt de levering van energie aan uw woning?	7



Welke persoonlijke veranderingen meldt u aan ons?	7
Welke afspraken gelden er in het gebouw?	8
Waarvoor gebruikt u de woning?	8
Welke activiteiten zijn niet toegestaan?	8
Hoe voorkomt u overlast?	8
Wat doet u als wij uw woning bezoeken?	8
8. Gebrek en schade	8
Wat doet u bij een gebrek in uw woning?	8
Wanneer repareren wij een gebrek in uw woning?	8
Wat doet u om schade te voorkomen?	9
Wat doet u als u schade heeft?	9
Wat als u schade heeft door een gebrek in uw woning?	9
9. Onderverhuur van uw woning	9
Mag u uw woning onderverhuren?	9
Wat als u onderverhuurt zonder onze toestemming?	9
10. Uw woning, tuin en gemeenschappelijke ruimten	9
Welke afspraken zijn er voor de inrichting van uw woning?	9
Wie maakt uw woning schoon?	9
Welke afspraken zijn er als u een tuin heeft?	9
Mag u bomen en hoge planten in uw tuin hebben?	10
Wat doet u met afval?	10
Wat zijn de gemeenschappelijke ruimten?	10
Mag u spullen in de gemeenschappelijke ruimten zetten?	10
Wie maakt de gemeenschappelijke ruimten schoon?	10
11. Aanpassingen aan uw woning	10
Welke aanpassingen mag u aan uw woning doen?	10
Wanneer mag u geen aanpassing aan uw woning doen?	11
Welke afspraken kunnen wij maken over aanpassingen?	11
Wat als een aanpassing in strijd is met de afspraken?	11
Wat als een aanpassing niet meer voldoet aan de kwaliteitseisen?	11
Wie is verantwoordelijk voor een aanpassing?	11
Wie zorgt voor onderhoud van een aanpassing?	11
Wat als er schade ontstaat door het weghalen van een aanpassing?	11
Wie is aansprakelijk voor schade door een aangebrachte aanpassing?	12
Kunt u een vergoeding voor een aanpassing krijgen?	12
Wat als u een aanpassing overneemt van de vorige huurder?	12
Waar vindt u meer informatie over uw woning aanpassen?	12
Waar kunt u terecht als u niet weet of u een aanpassing mag doen?	12

12. Werkzaamheden aan het gebouw	12
Wanneer kunnen er werkzaamheden zijn?	12
Wat doet u als er werkzaamheden zijn?	12
Wat doen wij als wij het gebouw willen renoveren?	12
Wat als u het niet eens bent met de uitslag?	13
Wanneer gaat de renovatie door?	13
Wat doet u als er een renovatie is?	13
Wie bepaalt de materialen en kleuren bij werkzaamheden?	13
13. Uw huur opzeggen	13
Wanneer kunt u de huur opzeggen?	13
Hoe zegt u de huur op?	13
Wanneer kan Kleine Meierij de huur opzeggen?	13
Wat als een nieuwe huurder of koper de woning wil bezichtigen?	13
14. Uw woning achterlaten bij einde huur	14
Wat gebeurt er nadat u de huur heeft opgezegd?	14
Hoe laat u de woning achter bij inlevering van de sleutels?	14
Wat doet u als de nieuwe huurder uw spullen wil overnemen?	14
Wanneer moet u nog (herstel)werkzaamheden doen?	14
Welke afspraken gelden voor het weghalen van aanpassingen?	14
Wat als u nog spullen in uw woning heeft staan, waarover geen afspraken gemaakt zijn?	14
Wat als u de woning niet volgens de afspraken achterlaat?	15
15. Aansprakelijkheid	15
Wie is aansprakelijk voor schade aan de woning?	15
Wie is aansprakelijk voor schade door anderen in uw woning?	15
Wie is aansprakelijk als u de woning niet op tijd volgens afspraken achterlaat?	15
Wie is aansprakelijk voor het afvoeren van spullen?	15
Voor welke schade zijn wij niet aansprakelijk?	15
16. Voorschriften en beleid	16
Wat doet u met voorschriften die horen bij het gebouw waar u woont?	16
Wanneer mogen wij ons beleid aanpassen?	16
Wat als u een bedrag niet op tijd betaalt?	16
Wat als u of wij juridische stappen moeten nemen?	16
17. Klachten	16
Wat doen wij met klachten?	16



1. De algemene huurvoorwaarden en uw huurovereenkomst

Hoe verhouden de algemene huurvoorwaarden en uw huurovereenkomst zich tot elkaar?

Deze algemene huurvoorwaarden horen bij uw huurovereenkomst. Staat er iets anders in deze algemene huurvoorwaarden dan in uw huurovereenkomst? Dan gelden de afspraken uit de huurovereenkomst.

Wat als een deel van deze voorwaarden niet meer geldig is?

Wij maken dan nieuwe afspraken voor het deel dat niet meer geldig is. Een deel is bijvoorbeeld niet meer geldig als dit tegen de wet ingaat. De rest van deze voorwaarden blijft wel geldig. Bovendien blijft de wet altijd gelden boven de afspraken in de algemene huurvoorwaarden en de huurovereenkomst. In geval van strijdige bepalingen gaat de wet voor.

Welk recht is op de huurovereenkomst en de huurvoorwaarden van toepassing?

Op de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden is het Nederlands recht van toepassing. Is er een verschil van mening tussen partijen? Dan beslist de kantonrechter in Den Bosch.

2. Bij meer dan 1 huurder

Wie is aansprakelijk als er meer dan 1 huurder is?

Alle huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk. Dat betekent dat zij zich allemaal moeten houden aan alle afspraken uit de huurovereenkomst, de algemene huurvoorwaarden en verplichtingen uit de wet.

Wie is verantwoordelijk voor het betalen van de huur?

Alle huurders zijn verantwoordelijk voor alle huurkosten. Daarmee bedoelen wij zowel de huurprijs als de bijkomende kosten.

Wat als de huurovereenkomst voor 1 van de huurders stopt?

De andere huurder(s) blijft/blijven verantwoordelijk voor de betaling van alle huurkosten.

Wat als alle huurders de huur willen opzeggen?

Elke huurder zegt apart de huurovereenkomst op. Zegt een huurder niet op? Dan loopt de huurovereenkomst voor die huurder door.



3. Oplevering van uw woning bij aanvang huurovereenkomst

Hoe wordt de woning opgeleverd?

U krijgt de woning bij het tekenen van de huurovereenkomst in goede staat opgeleverd. Bij het tekenen van de huurovereenkomst ontvangt u een beschrijving van de staat van de woning. Deze wordt door zowel u als ons ondertekend.

Wanneer mag u de woning gebruiken?

U mag de woning gebruiken vanaf de datum waarop de huurovereenkomst ingaat en u de eerste huur heeft betaald.

Wat doet u als de woning niet op de afgesproken datum beschikbaar is?

U bent niet aansprakelijk voor de woning en u hoeft nog geen huur te betalen. U betaalt pas huur op het moment dat wij de woning beschikbaar stellen. Wilt u de woning niet meer? Laat ons dat dan schriftelijk weten.

Wat doen wij als de woning niet op de afgesproken datum beschikbaar is?

Wij zorgen ervoor dat de woning zo snel mogelijk beschikbaar is. Wij zijn niet aansprakelijk als het niet onze schuld is. Bijvoorbeeld doordat de vorige huurder zijn spullen niet op tijd uit de woning heeft gehaald.

4. Servicekosten

Wat zijn de servicekosten?

Servicekosten zijn bijvoorbeeld kosten voor energie, water en schoonmaak, die bovenop de kale huur van een woning komen. Uw servicekosten bestaan uit verrekenbare en niet-verrekenbare kosten. In artikel 4.3 en 4.4 van uw huurovereenkomst staat of u servicekosten betaalt en welke dat zijn. U betaalt deze kosten elke maand vooruit. Dat noemen we het voorschot servicekosten.

Wat zijn verrekenbare en niet-verrekenbare servicekosten?

Voor de verrekenbare servicekosten betaalt u maandelijks een voorschotbedrag. Jaarlijks vergelijken we dat bedrag met de kosten die werkelijk gemaakt zijn. U krijgt dan een overzicht waarin staat of u geld moet bijbetalen of geld terug krijgt. Als het nodig is, passen we het voorschotbedrag aan.

Niet-verrekenbare servicekosten zijn vaste servicekosten, zoals bijvoorbeeld deelname aan de glasverzekering. Hiervan ontvangt u geen afrekening.

Wanneer krijgt u een afrekening van de servicekosten?

U krijgt jaarlijks een afrekening van de servicekosten. Wanneer u die krijgt, wordt bepaald door de ingangsdatum van uw huurcontract.



Wanneer betaalt u geld bij of krijgt u geld terug?

Staat in de afrekening dat u geld terugkrijgt? Dan krijgt u dat binnen een maand na het overzicht. Staat in de afrekening dat u bij moet betalen? Dan betaalt u het bedrag binnen een maand na het overzicht aan ons. De niet-verrekenbare kosten worden niet verrekend.

Wanneer kunnen wij het voorschot servicekosten aanpassen?

Zien wij op uw laatste afrekening dat u te veel servicekosten heeft betaald (en dus geld terug krijgt) of juist bij moet betalen, dan kunnen wij overwegen het voorschot servicekosten aan te passen. U krijgt daarover altijd bericht per brief.

5. Huurbetaling

Wanneer betaalt u de huur?

U betaalt de huur elke maand in één keer vooruit voor de volgende maand. U betaalt de huur steeds voor de 1^e dag van elke maand. Betaalt u niet of te laat? Dan betaalt u extra kosten. U kunt de huur betalen per automatische incasso, per bank of met pin.

Wanneer mag u als huurder een bedrag verrekenen?

In principe mag u geen bedrag van de huurprijs en servicekosten afhalen. Er is 1 uitzondering: als wij iets moeten repareren volgens de wet, maar dat niet doen. U moet het gebrek dan wel zo spoedig mogelijk na het ontstaan ervan bij ons gemeld hebben en ons de kans hebben gegeven het gebrek te repareren. Repareren wij het gebrek vervolgens niet? En repareert u het gebrek dan zelf? Dan mag u de redelijke kosten van de reparatie van de huurprijs afhalen. Dit staat in artikel 7:206, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat niet om reparaties die u volgens de wet als huurder zelf moet uitvoeren.

Wanneer mogen wij een bedrag verrekenen?

Wij mogen uw huur verrekenen met andere bedragen die u nog moet betalen. Bijvoorbeeld huur van eerdere maanden of rente. Het maakt daarbij niet uit wat u in de omschrijving van uw betaling aangeeft.

Wat gebeurt er als u de huur niet betaalt?

U betaalt extra kosten (bijvoorbeeld deurwaarderskosten) als u niet op tijd betaalt. Betaalt u de huur niet tijdig? Dan hebben wij altijd het recht om de rechter te vragen de huurovereenkomst te stoppen. Komt het tot een procedure bij de rechter? Dan betaalt u ook de incassokosten, proceskosten en kosten voor het leeghalen van uw woning.



6. Belastingen en heffingen

Wie betaalt gemeentelijke belastingen en heffingen?

U betaalt belastingen en heffingen voor uw woning.

Daaronder vallen in ieder geval:

- De afvalstoffenheffing en waterschapslasten die horen bij uw woning en de gemeenschappelijke ruimten.
- Milieuheffingen, verontreinigingsheffing, zuiveringskosten en rioolheffing.

Schieten wij deze kosten voor, dan betaalt u deze aan ons terug.

7. Uw plichten

Wie mogen er in uw woning wonen?

U woont zelf in uw woning met eventueel uw gezin. Dit is uw hoofdverblijf tot de huurovereenkomst stopt.

Wie is er verantwoordelijk voor de personen in uw woning?

U bent verantwoordelijk voor de personen die in uw woning zijn. U bent ook verantwoordelijk als zij in de gemeenschappelijke ruimten of in de buurt van uw woning zijn.

Wie regelt de levering van energie aan uw woning?

In de meeste gevallen moet u zelf een contract afsluiten met een energieleverancier. Met uitzondering van sommige wooncomplexen, waar de energielevering in de servicekosten is opgenomen.

U bent de enige die de energie gebruikt die voor de woning bedoeld is. U houdt zich aan de afspraken die in de overeenkomst met de leverancier staan. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die met de energielevering te maken heeft.

Welke persoonlijke veranderingen meldt u aan ons?

U meldt persoonlijke veranderingen zo snel mogelijk via het online huurdersportaal Mijn Kleine Meierij. U kunt ook een brief of e-mail sturen. Het gaat om de volgende gebeurtenissen:

- U gaat trouwen.
- U sluit een geregistreerd partnerschap.
- U gaat scheiden.
- Een huurder overlijdt.



Welke afspraken gelden er in het gebouw?

U houdt zich aan de mondelinge en schriftelijke afspraken die wij met u maken. Daarbij horen ook de complexregels over gemeenschappelijke ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw.

Waarvoor gebruikt u de woning?

U gebruikt de woning alleen om in te wonen. U mag de woning niet gebruiken voor een winkel of bedrijf.

Welke activiteiten zijn niet toegestaan?

De volgende activiteiten zijn niet toegestaan:

- Activiteiten die verboden zijn volgens de wet.
- Activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- Activiteiten die strafbaar zijn volgens de Opiumwet. Zoals drugs kweken, verkopen, produceren, bewerken of aanwezig hebben.

Hoe voorkomt u overlast?

U zorgt ervoor dat u geen overlast veroorzaakt. Dat geldt ook voor uw huisgenoten, huisdieren of bezoek. Wij willen graag dat alle bewoners fijn en rustig kunnen wonen.

Wat doet u als wij uw woning bezoeken?

U laat ons of degene die namens ons komt binnen en u zorgt ervoor dat de medewerkers hun werk kunnen doen. Wij bezoeken uw woning bijvoorbeeld voor werkzaamheden of controle van de meterstanden.

8. Gebrek en schade

Wat doet u bij een gebrek in uw woning?

Kleine reparaties doet u zelf. U betaalt de reparatie ook zelf. U zorgt ervoor dat u de reparatie goed uitvoert. U houdt zich daarbij aan onze aanwijzingen en afspraken. U kunt ook een serviceabonnement afsluiten. In de brochure 'Onderhoud en reparaties' leest u hier meer over.

Wanneer repareren wij een gebrek in uw woning?

U meldt het gebrek bij ons via het online huurdersportaal Mijn Kleine Meierij, e-mail of telefoon. Wij repareren niet in de volgende situaties:

- De reparatie is volgens ons onmogelijk.
- De reparatie kost te veel geld en het is onredelijk om dat ervoor te betalen.
- Het is een kleine reparatie die u zelf moet doen.



Wat doet u om schade te voorkomen?

U neemt maatregelen om schade te voorkomen. Vooral tegen schade door brand, storm, water of vorst. Het gaat om schade aan uw woning, leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur. Neemt u geen maatregelen en ontstaat er schade? Dan betaalt u de schade zelf. Dat geldt voor schade aan uw woning en schade aan spullen van anderen.

Wat doet u als u schade heeft?

U meldt de schade direct aan ons. Het maakt daarbij niet uit hoe de schade is ontstaan. U meldt het ook als u verwacht dat er schade ontstaat of als er gebreken zijn.

Wat als u schade heeft door een gebrek in uw woning?

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door een gebrek in uw woning. Ook niet als een installatie in uw woning het niet meer doet. Komt de schade door onze schuld? Dan zijn wij natuurlijk wel aansprakelijk.

9. Onderverhuur van uw woning

Mag u uw woning onderverhuren?

Nee, tenzij wij daar uitdrukkelijk schriftelijke toestemming voor hebben gegeven.

Wat als u onderverhuurt zonder onze toestemming?

U betaalt een boete voor de periode van onderverhuur. De boete is evenveel als de winst die u heeft gemaakt op de illegale onderverhuur. Daarnaast moet u misschien een schadevergoeding betalen. Heeft u niet onderverhuurd? Dan bewijst u dat u de hele tijd zelf in de woning heeft gewoond.

10. Uw woning, tuin en gemeenschappelijke ruimten

Welke afspraken zijn er voor de inrichting van uw woning?

U zorgt voor meubels en stoffering. Woont u in een gebouw met meer verdiepingen? Dan zorgt u voor genoeg geluidsdemping in de vloer.

Wie maakt uw woning schoon?

U maakt zelf uw woning schoon. Dat hoort bij goed onderhoud van uw woning.

Welke afspraken zijn er als u een tuin heeft?

U legt een tuin aan en onderhoudt deze. U gebruikt de tuin niet voor opslag van bijvoorbeeld materialen, boten, auto's of caravans. Ook gebruikt u de tuin niet voor commerciële activiteiten. Bijvoorbeeld het verkopen van spullen.

Mag u bomen en hoge planten in uw tuin hebben?

Ja, dat mag. U moet de bomen en hoge planten wel onderhouden. Ze mogen geen overlast veroorzaken voor uw buren. Stopt uw huurovereenkomst? Dan kunnen wij van u eisen de bomen en of planten te snoeien of zelfs te verwijderen uit uw tuin. De kosten daarvoor betaalt u zelf.

Wat doet u met afval?

U zet geen (tuin)afval, vuilnis en spullen die u niet meer gebruikt in uw tuin. U brengt deze meteen weg. Gebruikt u uw tuin toch als opslagplaats? Dan mogen wij deze spullen laten verwijderen. U betaalt de kosten hiervan zelf.

Wat zijn de gemeenschappelijke ruimten?

Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen wij ruimten die u met andere huurders deelt. Bijvoorbeeld:

- trappenhuizen en liften
- galerijen en brandgangen
- kelders en zolders
- garages en bergingen
- tuinen en binnenplaatsen
- ontmoetingsruimten

Mag u spullen in de gemeenschappelijke ruimten zetten?

Nee, u mag geen spullen in de gemeenschappelijke ruimten zetten. Ook geen fietsen, kindergagens, handelswaren of afval. Doet u dat wel? Dan krijgt u eerst de gelegenheid om de spullen zelf weg te halen. Doet u dat niet? Dan mogen wij uw spullen laten verwijderen. U betaalt de kosten hiervan zelf.

Wie maakt de gemeenschappelijke ruimten schoon?

U en de andere bewoners zijn ervoor verantwoordelijk dat de gemeenschappelijke ruimten schoon blijven. Ook zorgt u ervoor dat er geen sneeuw binnenkomt. U overlegt samen over de schoonmaak. Geven wij opdracht voor de schoonmaak? Dan betaalt u hieraan mee. Soms zijn de schoonmaakkosten onderdeel van de servicekosten. Dat staat in uw huurovereenkomst.

11. Aanpassingen aan uw woning

Welke aanpassingen mag u aan uw woning doen?

U mag aanpassingen aan uw woning doen. Ook mag u dingen toevoegen aan de binnenkant van uw woning. U hoeft daarvoor geen toestemming aan ons te vragen, zolang u zich houdt aan de afspraken. De afspraken staan in de brochure 'Wonen op maat'. Stopt uw huurovereenkomst? Dan mag u de aanpassing soms achterlaten.

Wanneer mag u geen aanpassing aan uw woning doen?

U mag geen aanpassing aan uw woning doen als:

- de aanpassing gevaar, overlast of hinder veroorzaakt.
- de aanpassing niet vakkundig uitgevoerd kan worden.
- wij denken dat de aanpassing nadelig is voor de verhuur.

Welke afspraken kunnen wij maken over aanpassingen?

Wij kunnen met u afspraken maken over:

- De soort en kwaliteit van materialen.
- Het voorkomen van schade aan de constructie van het gebouw.
- De (bouwtechnische) voorschriften van de overheid.
- Het onderhoud van de aanpassing.
- De aanvullende voorzieningen om overlast voor anderen te voorkomen.
- De verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- Professionals die u moet inschakelen. Bijvoorbeeld voor verplaatsen of vervangen van gas- en elektriciteitsleidingen.
- De verhuurbaarheid van uw woning.

Wat als een aanpassing in strijd is met de afspraken?

U moet de aanpassing weghalen. De kosten hiervan betaalt u zelf. Zorg ervoor dat het weghalen uw woning niet beschadigt. En dat u de woning herstelt zoals het was toen u de woning kreeg.

Wat als een aanpassing niet meer voldoet aan de kwaliteitseisen?

Stopt uw huurovereenkomst? En beoordelen wij dat een aanpassing niet meer voldoet aan onze kwaliteitseisen? Dan vragen wij u om de aanpassing weg te halen. U betaalt de kosten zelf. Zorg ervoor dat het weghalen uw woning niet beschadigt.

Wie is verantwoordelijk voor een aanpassing?

Heeft u een aanpassing gedaan aan uw woning? Dan bent u daar zelf verantwoordelijk voor, zowel financieel als bouwkundig. U zorgt ook voor de belasting, de verzekering en een eventuele vergunning voor de aanpassing. U houdt zich aan de regels van de wet. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade aan een aanpassing die u zelf heeft aangebracht.

Wie zorgt voor onderhoud van een aanpassing?

U zorgt zelf voor het onderhoud van een aanpassing. Ook zorgt u voor reparatie als dat nodig is. De kosten hiervan betaalt u zelf. Dat geldt voor aanpassingen die u zelf heeft aangebracht en voor aanpassingen die u heeft overgenomen van de vorige bewoner.

Wat als er schade ontstaat door het weghalen van een aanpassing?

Wij stellen de grootte van de schade vast. U betaalt de vergoeding van de schade aan ons.



Wie is aansprakelijk voor schade door een aangebrachte aanpassing?

U bent aansprakelijk voor de schade die wij hebben door uw aanpassing. U zorgt er ook voor dat wij geen aanspraken van anderen krijgen die een schade hebben door uw aanpassing.

Kunt u een vergoeding voor een aanpassing krijgen?

Stopt uw huurovereenkomst? En voldoet uw aanpassing aan de eisen die staan in de brochure 'Wonen op maat'? Dan kunt u een vergoeding van ons krijgen. U vindt de brochure op onze website.

Wat als u een aanpassing overneemt van de vorige huurder?

Dan gelden alle afspraken in dit hoofdstuk over aanpassingen ook voor u.

Waar vindt u meer informatie over uw woning aanpassen?

In de brochure 'Wonen op maat' leest u alles over aanpassingen doen. U vindt de brochure op onze website.

Waar kunt u terecht als u niet weet of u een aanpassing mag doen?

Heeft u een vraag over een aanpassing? En kunt u het antwoord niet vinden in onze brochure? Bel ons dan gerust op 073 851 0000. Wij bepalen dan of u de aanpassing mag doen. En of u daarvoor nog schriftelijke toestemming nodig heeft. U hoort ook of u de aanpassing moet weghalen als uw huurovereenkomst stopt.

12. Werkzaamheden aan het gebouw

Wanneer kunnen er werkzaamheden zijn?

De werkzaamheden zijn meestal op werkdagen tussen 8.00 en 17.30 uur. Voor dringende gevallen maken wij een uitzondering. U hoort altijd schriftelijk vooraf wanneer de werkzaamheden zijn.

Wat doet u als er werkzaamheden zijn?

U laat de werknemers hun werkzaamheden uitvoeren. U kunt geen schadevergoeding of huurvermindering krijgen. U kunt uw huurovereenkomst om deze reden ook niet opzeggen.

Wat doen wij als wij het gebouw willen renoveren?

Wij laten u weten welke werkzaamheden wij gaan uitvoeren en wanneer. Hebben de werkzaamheden gevolgen voor uw huur of de indeling van uw woning? Dan doen wij u een voorstel. U kunt dit voorstel goedkeuren of afwijzen. U krijgt daarna een brief over de uitslag.



Wat als u het niet eens bent met de uitslag?

Blijkt dat 70% van de huurders ons voorstel goedkeurt? En bent u het nog steeds niet eens met ons voorstel? Dan kunt u binnen 8 weken door de rechter laten toetsen of ons voorstel redelijk is.

Wanneer gaat de renovatie door?

De renovatie gaat door als 70% of meer van de huurders ons voorstel goedkeurt. Heeft u ons voorstel laten toetsen aan de rechter? Dan moet de rechter ons voorstel ook goedkeuren.

Wat doet u als er een renovatie is?

U zorgt ervoor dat de medewerkers hun werk kunnen uitvoeren. Ook gaat u akkoord met een eventuele huurverhoging. De huurverhoging moet redelijk zijn en overeenkomen met de wet.

Wie bepaalt de materialen en kleuren bij werkzaamheden?

Wij bepalen met welke materialen en kleuren gewerkt wordt. Deze materialen en kleuren mogen anders zijn bij onderhoud en vervanging. Voor het buitenschilderwerk kunnen wij ook een andere kleur verf kiezen.

13. Uw huur opzeggen

Wanneer kunt u de huur opzeggen?

U kunt de huur op iedere werkdag opzeggen. Houd er rekening mee dat u een opzegtermijn heeft van 1 maand. Eindigt uw huurperiode op een zaterdag, zondag of feestdag? Dan stopt de huur op de 1^e werkdag erna.

Hoe zegt u de huur op?

U kunt de huur opzeggen via mijnkleinemeierij.nl of via het opzegformulier.

Wanneer kan Kleine Meierij de huur opzeggen?

Wij kunnen de huur opzeggen op de 1^e dag van een kalendermaand. Wij hebben daarbij een opzegtermijn van minimaal 3 maanden. Deze termijn wordt steeds 1 maand verlengd voor elk jaar dat u de woning huurt. De opzegtermijn is maximaal 6 maanden.

Wij mogen de huur opzeggen op basis van 1 of meer redenen die in het Burgerlijk Wetboek staan.

Wat als een nieuwe huurder of koper de woning wil bezichtigen?

Willen wij de woning opnieuw verhuren of verkopen? Dan kan het zijn dat een nieuwe huurder of koper uw woning komt bekijken. Tijdens deze bezichtiging laat u de belangstellende uw woning zien. De belangstellende neemt een brief van ons mee waarin staat dat hij of zij de woning mag bezichtigen. U mag om deze brief vragen.

14. Uw woning achterlaten bij einde huur

Wat gebeurt er nadat u de huur heeft opgezegd?

Wij inspecteren uw woning kort nadat u de huur heeft opgezegd. Dit doen wij ook nog voor het eind van uw huurovereenkomst. U inspecteert de woning samen met ons en u werkt hieraan mee.

Hoe laat u de woning achter bij inlevering van de sleutels?

U laat uw woning leeg, schoon en in goede staat achter. Ook zorgt u ervoor dat de wanden, plafonds, deuren en kozijnen weer een lichte kleur hebben. Spullen zoals een laminaatvloer, douchewand of zonwering kunt u eventueel ter overname aanbieden aan de nieuwe huurder. Heeft u een tuin? Dan laat u deze netjes en schoon achter.

Wat doet u als de nieuwe huurder uw spullen wil overnemen?

U geeft ons een overnameverklaring waarin staat welke spullen de nieuwe huurder overneemt. Deze verklaring moet door u en de nieuwe huurder ondertekend zijn. Uw spullen mogen dan blijven staan. Stuurt u ons geen verklaring? Dan kunnen wij uw spullen verwijderen.

Wanneer moet u nog (herstel)werkzaamheden doen?

Blijkt bij de eerste inspectie dat u nog (herstel)werkzaamheden moet doen? Dan leggen wij dat vast. U krijgt een overzicht na de eerste inspectie. Zorg ervoor dat de werkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst klaar zijn.

Welke afspraken gelden voor het weghalen van aanpassingen?

Heeft u aanpassingen aan de woning gedaan? Dan gelden daarvoor de volgende afspraken bij het einde van de huur:

- Wij kunnen eisen dat u aanpassingen weghaalt. Het gaat om aanpassingen waarvoor u geen toestemming had. Of aanpassingen die niet voldoen aan de voorwaarden uit hoofdstuk 11 van de algemene huurvoorwaarden.
- U haalt aanpassingen weg als wij dat schriftelijk met u hebben afgesproken.
- U zorgt ervoor dat de staat van de woning weer wordt zoals in de beschrijving. Deze beschrijving kreeg u bij het tekenen van de huurovereenkomst. Behalve als wij toen schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.

Wat als u nog spullen in uw woning heeft staan, waarover geen afspraken gemaakt zijn?

Wij mogen uw spullen laten verwijderen en vernietigen. Wij hoeven uw spullen niet te bewaren. U betaalt de kosten voor het verwijderen, vernietigen of eventueel opslaan.

Wat als u de woning niet volgens de afspraken achterlaat?

Laat u de woning niet leeg, schoon en in goede staat achter? Of haalt u aanpassingen niet weg volgens afspraak? En moeten wij daardoor deze werkzaamheden doen? Dan betaalt u daarvoor de kosten. U betaalt ook een vergoeding voor schade die ontstaat doordat u zich niet aan de afspraken heeft gehouden. Bijvoorbeeld als wij de woning hierdoor niet tijdig kunnen opleveren aan de nieuwe huurder en huur mislopen. U bent in dat geval verplicht huur te betalen vanaf de dag dat uw huurovereenkomst eindigt tot de datum waarop u de woning in goede staat oplevert. Wij verrekenen alle kosten op de eindafrekening.

15. Aansprakelijkheid

Wie is aansprakelijk voor schade aan de woning?

U bent aansprakelijk voor schade tijdens de huurtijd van uw woning. Het gaat om schade die ontstaat doordat u zich niet aan de afspraken in uw huurovereenkomst heeft gehouden. Dit geldt voor alle schade aan de woning, behalve voor brandschade of schade aan de buitenkant van uw woning.

Wie is aansprakelijk voor schade door anderen in uw woning?

U bent aansprakelijk voor iedereen die u toegang geeft tot uw woning. U bent aansprakelijk voor hun gedrag en voor schade die zij veroorzaken.

Wie is aansprakelijk als u de woning niet op tijd volgens afspraken achterlaat?

U bent aansprakelijk voor schade die wij hebben. Het gaat om schade die ontstaat doordat u de woning niet op tijd en volgens de afspraken oplevert. Hierbij hoort ook de huur die wij mislopen. Dat rekenen wij vanaf het einde van de huurovereenkomst tot de datum waarop u de woning in goede staat achterlaat.

Wie is aansprakelijk voor het afvoeren van spullen?

U bent aansprakelijk voor het afvoeren van uw spullen. Wij mogen uw spullen verwijderen volgens de wet als u zich niet aan de afspraken houdt. De kosten hiervan betaalt u zelf.

Voor welke schade zijn wij niet aansprakelijk?

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade door de volgende oorzaken:

- Storm en blikseminslag.
- Vorst en ernstige sneeuwval.
- Overstromingen, stijging en daling van het grondwaterpeil.
- Atoomreacties.
- Gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- Oorzaken uit artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek.



Het maakt daarbij niet uit of het gaat om schade aan personen of spullen. Wij zijn ook niet aansprakelijk voor de spullen van uw huisgenoten.

16. Voorschriften en beleid

Wat doet u met voorschriften die horen bij het gebouw waar u woont?

U houdt zich aan de voorschriften van het gebouw. Ook als het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Het gaat om voorschriften die ontstaan uit:

- De splitsingsakte.
- Bestuursbesluiten die door de ledenvergadering zijn goedgekeurd.
- Statuten en reglementen.

Wanneer mogen wij ons beleid aanpassen?

Wij mogen ons beleid aanpassen als de aanpassing past binnen de wet en deze algemene huurvoorwaarden.

Wat als u een bedrag niet op tijd betaalt?

Betaalt u niet op tijd en maken wij daardoor extra incassokosten? Dat betaalt u daarvoor minimaal 15% extra van het bedrag dat u moet betalen. Dit is minimaal € 125,-. Daarnaast betaalt u wettelijke rente en eventuele administratiekosten.

Wat als u of wij juridische stappen moeten nemen?

Komen u of wij de verplichtingen uit de wet of de huurovereenkomst niet na? En moeten u of wij daardoor juridische stappen nemen? Dan betaalt degene die zich niet aan de verplichtingen hield de kosten hiervoor.

17. Klachten

Wat doen wij met klachten?

Wij zorgen ervoor dat u zo prettig mogelijk woont. Heeft u een klacht? Dan onderzoeken wij uw klacht en zoeken wij naar een oplossing.