

De afspraken over huren bij ZVH

In de Algemene Huurvoorwaarden staan de rechten en de plichten van ZVH en van u, de huurder. Dit is een uitleg van een aantal punten die in de huurvoorwaarden staan. Let op: niet alles staat hier volledig genoemd.

Artikel 1 – Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst

De huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. Voor wat niet in de huurovereenkomst of deze voorwaarden staat, geldt de wet.

Artikel 2 – Als u samen met anderen de woning huurt

In de huurovereenkomst staat vermeld wie de huurders van de woning zijn. Alle huurders hebben evenveel recht op de woning en elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten. Het opzeggen van de woning moet ook door alle huurders gedaan worden.

Laat ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert. Bijvoorbeeld als u gaat trouwen, scheiden of een geregistreerd partnerschap aangaat.

Artikel 3 – Hoe u de woning in gebruik neemt

U mag de woning gebruiken vanaf de ingangsdatum die in uw huurovereenkomst staat. ZVH legt de staat van de woning vast in een beschrijving. Als u gebreken constateert, moet u deze bij ons melden binnen een maand na aanvang van de huur.

Artikel 4 – Servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht

Naast de huur betaalt u maandelijks voor gas, water, elektriciteit en servicekosten. In uw huurovereenkomst staat of u dit aan ZVH betaalt. Vaak is dat een voorschot op basis van een inschatting van de kosten. U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten. De verschillen tussen het betaalde voorschot en de werkelijke kosten worden later verrekend. Wij kunnen een nieuw voorschotbedrag vaststellen op het moment dat het wettelijk mag.

Soms mogen wij zaken en diensten die wij leveren veranderen. Dit geldt als we die alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren en als 70% van de huurders hiermee instemt. Bijvoorbeeld de schoonmaak van algemene ruimten. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor u. Tenzij u binnen 8 weken naar de rechter gaat.

Artikel 5 – Wat onze plichten zijn

Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt. Dit hoeven wij niet te doen als:

- het gaat om kleine, eenvoudige herstellingen die wettelijk voor uw rekening komen;
- als het gebrek door uw schuld is ontstaan;
- het onmogelijk is om het gebrek te repareren;
- de reparatie te duur is en het niet redelijk is om herstel of vervanging te vragen;
- het een gebrek is aan een door u zelf aangebrachte verandering.

In deze gevallen kunt u ons om vergoeding van uw schade vragen:

- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende, en wij wisten toen van het gebrek of we hadden dat moeten weten.
- Het gebrek is door onze schuld ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst.

In alle andere gevallen dat u schade lijdt door een gebrek aan het gebouw of door een gebrek aan door ons aan u geleverde zaken zijn wij niet aansprakelijk.

Artikel 6 – Wat uw plichten zijn

Betalingen

U betaalt maandelijks de huur voor de eerste dag van de maand. Bij automatische incasso betaalt u op de afgesproken dag van incasso. U mag geen geld verrekenen.

U gebruikt en onderhoudt het gehuurde zoals van een goed huurder verwacht kan worden.

Dit betekent onder andere dat u:

- onze medewerkers op correcte wijze behandelt en niet discrimineert of intimideert;
- de regels van de overheid volgt die te maken hebben met het gehuurde;
- zich houdt aan de punten die hieronder worden beschreven.

Gebruik gehuurde

- U gebruikt het gehuurde en eventuele gemeenschappelijke ruimten, waar het voor bestemd is. Een schuur of berging is bijvoorbeeld niet bedoeld om in te wonen. U gebruikt het gehuurde niet voor een bedrijf zoals horeca, handel, vakantieverhuur.
- U woont zelf in uw woning en de woning is uw hoofdverblijf. U heeft geen andere woning waar u voor langere tijd woont en u laat niet iemand anders (buiten partner en kinderen) in de woning wonen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij per brief of e-mail toestemming geven.
- U bent ingeschreven bij het gemeentelijke register zolang u de woning van ons huurt. U laat het gehuurde niet gebruiken als postadres.
- U mag het gehuurde alleen (deels) onderverhuren als wij hier schriftelijke toestemming voor geven. Dit geldt ook als u voor langere tijd iemand bij u laat wonen die niet deel uitmaakt van uw gezin, zelfs als u daar geen geld voor vraagt. Vakantieverhuur zoals via Airbnb is verboden.

U zorgt ervoor dat omwonenden geen last van u hebben

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Veroorzaakt u (of uw huisgenoten, bezoek of dieren) ernstige en voortdurende overlast dan moeten wij passende maatregelen nemen of opdragen.

Drugs en andere gevaarlijke activiteiten

U mag niets doen wat te maken heeft met drugs en/of verboden is in de Opiumwet (of andere wet). Dit geldt voor het gehuurde inclusief de gemeenschappelijke ruimten. U kunt een boete krijgen en de huurovereenkomst wordt beëindigd.

U houdt uw tuin en de gemeenschappelijke ruimte(n) netjes

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. Houdt u aan de regels voor beplanting en schuttingen. U gebruikt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimten (zoals trappenhuis, berging, galerij) niet als opslag of stalling van bijvoorbeeld afval, scootmobielen, kindergagens, fietsen en handelswaren.

U zorgt dat u de woning netjes inricht

Dat betekent dat u zorgt voor meubels en raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. U legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is.

Onderhoud van het gehuurde

U onderhoudt het gehuurde goed en houdt het schoon. U neemt maatregelen om schade te voorkomen (bijvoorbeeld in geval van storm of brand). Als u gebreken ontdekt dan meldt u deze bij ons om schade te voorkomen. Doet u dit niet of meldt u het niet (op tijd), dan moet u de reparaties of kosten van schade die door u schuld is ontstaan, zelf betalen.

U sluit zelf een inboedelverzekering af.

Inspecties

U laat ons, of een bedrijf die wij sturen, toe in de woning voor controles of werkzaamheden.

Artikel 7 – U doet en betaalt kleine reparaties zelf

U bent zelf verantwoordelijk voor kleine herstellingen (bepaald door de overheid) en het schoonmaken van uw woning, tuin en de gemeenschappelijke ruimten. Tenzij anders is afgesproken. In ons onderhouds-ABC staat precies wat ZVH repareert en waar u zelf verantwoordelijk voor bent.

Artikel 8 – Dringende werkzaamheden en renovatie

U staat onderhoud, reparaties en inspecties die nodig zijn aan en in uw woning toe. ZVH doet u bij renovaties (verbeteringen of toevoegingen aan uw woning) eerst een schriftelijk voorstel. De renovatie wordt uitgevoerd als 70% van de huurders van uw complex met het voorstel eens is. Bent u het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter binnen 8 weken nadat u ons bericht over het akkoord heeft ontvangen.

Artikel 9 – Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen

U mag zelf kleine veranderingen en toevoegingen in de woning aanbrengen die gemakkelijk weer weggehaald kunnen worden en die geen gevaar of overlast geven. Voor grote veranderingen of veranderingen aan de buitenkant heeft u onze toestemming nodig. Hier kunnen voorwaarden aan verbonden zijn. Bijvoorbeeld over de materialen, het onderhoud, aansprakelijkheid, het voorkomen van schades en overlast en of het verwijderd moet worden bij huuropzegging. U onderhoudt de veranderingen zelf. Deze afspraken gelden ook als u veranderingen overneemt van de vorige bewoner.

Artikel 10 – De beëindiging van de huur

In dit artikel staat hoe u de huur opzegt. De opzegging gaat in werking als u een bevestiging heeft ontvangen. U heeft een opzegtermijn van 1 maand en u kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. U laat anderen binnen om de woning te bezichtigen.

Ook staat uitgelegd wanneer ZVH de huurovereenkomst kan beëindigen.

Artikel 11 – Hoe u de woning achterlaat

U laat de woning schoon en leeg achter en zoals de woning was toen u er kwam wonen. Zelf aangebrachte veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons had, haalt u weg. U haalt ook veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u er toestemming voor vroeg. Voor het einde van de huur controleren wij samen met u de woning en spreken wij af welke reparaties u nog moet doen. We schrijven dit op in een opnamerapport. Als u de woning niet goed achterlaat, dan voeren wij de werkzaamheden uit op uw kosten. Als er nog spullen in de woning staan na inlevering van de sleutel, dan halen wij die op uw kosten weg.

Artikel 12 – Waarvoor u aansprakelijk bent

U bent aansprakelijk voor schade aan de woning als het door u komt of als u uw plichten niet nakomt. Ook als het door mensen komt die voor u in of bij de woning zijn.

Artikel 13 – Het in verzuim zijn van huurder

Als er termijn is gesteld bij een verplichting die u heeft en dat termijn verstrijkt dan bent u in verzuim.

Artikel 14 – Belastingen en andere heffingen

In dit artikel staat dat bepaalde belastingen en heffingen voor uw rekening komen.

Artikel 15 – Boete

Dit artikel geeft aan welke boete er staat op overtredingen van de Algemene Huurvoorwaarden. Bij sommige verplichtingen staat het in het artikel zelf.

Artikel 16 – Overige

Is een deel van de huurvoorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest wel geldig.

Als uw woning onderdeel is van een appartementencomplex dan houdt u zich aan alle afspraken zoals die staan in de splitsingsreglement, huishoudelijk reglement en besluit van de VvE.

Als wij u geen energie leveren dan gaat u een overeenkomst voor energielevering aan met een energieleverancier en houdt u zich aan de verplichtingen uit die overeenkomst.

Wij gaan met zorg om met uw gegevens. Wij houden ons aan de AVG.