accolade

helemaal
je eigen plek



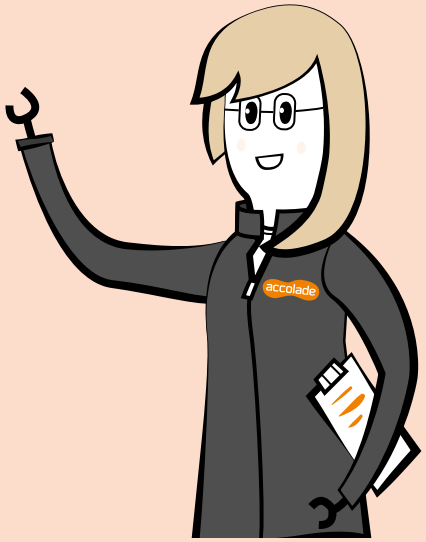
GEFELICITEERD
met uw nieuwe woning!



Algemene huurvoorwaarden

Lees hier de afspraken over huren bij Accolade





Welkom!

Fijn dat u bij Accolade een huis huurt.

Samen met u en uw buren zorgen we graag voor goede huizen en een fijne woonomgeving.

Deze algemene huurvoorwaarden zijn afspraken die we met elkaar maken. U leest in deze afspraken wat u van ons kunt verwachten.
En wat wij van u verwachten.

Inhoud

Welkom 2
Inhoud 3
Wat bedoelen we met? 4
Afspraken 9

afspraak 1 – huurvoorwaarden 9
afspraak 2 – samen wonen 11
afspraak 3 – woning in gebruik 12
afspraak 4 – servicekosten 14
afspraak 5 – nutsbedrijf 16
afspraak 6 – onze plichten 19
afspraak 7 – uw plichten 22
afspraak 8 – woning gebruiken 27
afspraak 9 – overlast voorkomen 30
afspraak 10 – woning aan iemand anders 34
afspraak 11 – aansprakelijkheid 37
afspraak 12 – woning controleren 39
afspraak 13 – onze werkzaamheden 41
afspraak 14 – veranderen aan de woning 42
afspraak 15 – huur stoppen 47
afspraak 16 – woning achterlaten 48
afspraak 17 – en verder nog belangrijk 53

inhoud

Wat bedoelen we met?



Algemene huurvoorwaarden

Algemene huurvoorwaarden zijn afspraken tussen u en ons. Tussen huurder en verhuurder dus.



Energieleverancier

Dit is de organisatie waar u uw elektra en gas van krijgt of gaat krijgen. U heeft een contract met hen afgesloten.



Geliberaliseerde huurwoningen of vrijesectorwoningen

Dit zijn duurdere huurwoningen met een huurprijs die aan het begin van de huurperiode boven de huurtoeslaggrens liggen.



Hoofdverblijf

Dit is de plaats waar het persoonlijke leven van iemand zich in hoofdzaak afspeelt. Dus simpel gezegd waar iemand leeft of woont. Een hoofdverblijf is vaak een eigen of gehuurde woning.



Huisdieren

Dit zijn dieren die meestal in de woning zijn zoals een hond, kat, cavia of konijn. Hieronder kunnen ook kleine landbouwhuisdieren en reptielen vallen. Denk bijvoorbeeld aan een kip of een geit die buiten de woning leven.



Ingangsdatum

De datum vanaf wanneer u de woning van Accolade huurt.



Servicekosten

Dit noemen we ook wel leveringen en diensten. Dit zijn kosten die boven op de kale huur van een woning komen.

Voorbeeld
Schoonmaak en werkzaamheden van de huismeester of een glasverzekering zijn servicekosten.
Huurt u een appartement? Dan betaalt u ook kosten voor onder andere de algemene verlichting en de schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimten.
Soms ontvangt u via Accolade gas, warmte, water en/of elektriciteit. In dat geval vallen de kosten voor deze nutsvoorzieningen ook onder de servicekosten.





Klachtencommissie

Dit is de Provinciale Klachtencommissie. Zijn binnen Accolade alle stappen van uw klacht doorlopen en komt er geen oplossing? Dan is de Provinciale Klachtencommissie een vervolgstap.

<< inhoud



Maximaal redelijke huur

Dit is de maximale huurprijs die Accolade mag vragen voor een sociale huurwoning. Deze prijs wordt bepaald door het aantal punten berekend door het woningwaarderingsstelsel. Dit is door de overheid bepaald. Een woning krijgt punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie, voorzieningen en WOZ-waarde. Het aantal punten bepaalt de maximaal toegestane huurprijs.



Netbeheerder

De organisatie die het netwerk van stroom regelt.
In Noord-Nederland is dit Liander.



Nutsbedrijf

Verzamelnaam voor organisaties die water, warmte, gas en/of elektriciteit aanbieden.



Puntensysteem

De toekenning van punten volgens het woningwaarderingsstelsel (zie ook begrip 'maximaal redelijke huur').



Sociale huurwoningen

Betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen. De huurprijs van deze woningen ligt onder de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens). Afhankelijk van uw inkomen kunt u voor een sociale huurwoning huurtoeslag aanvragen.



Subsidiabele huur

Dit is de huurprijs waarmee de Belastingdienst de hoogte van de huurtoeslag berekent. De subsidiabele huur bestaat uit de netto huur plus eventueel de servicekosten: elektra algemeen, schoonmaakkosten van de algemene ruimtes en complexbeheer.



Verhuis- en/of inrichtingskosten

Hieronder vallen de kosten voor de inhuur van een verhuisbedrijf en de kosten voor het opnieuw inrichten (stofferen) van de woning. Denk dan aan de kosten van vloerbedekking, gordijnen, vitrage enzovoort. De kosten voor de aanschaf van een nieuwe inboedel (meubels) vallen hier niet onder.



Waterbedrijf

De organisatie waar u uw water van afneemt.
Vaak is dit Vitens.



Afspraken

✔ AFSPRAAK -1-

Wat zijn huurvoorwaarden en hoe passen ze bij uw huurovereenkomst?

1.1

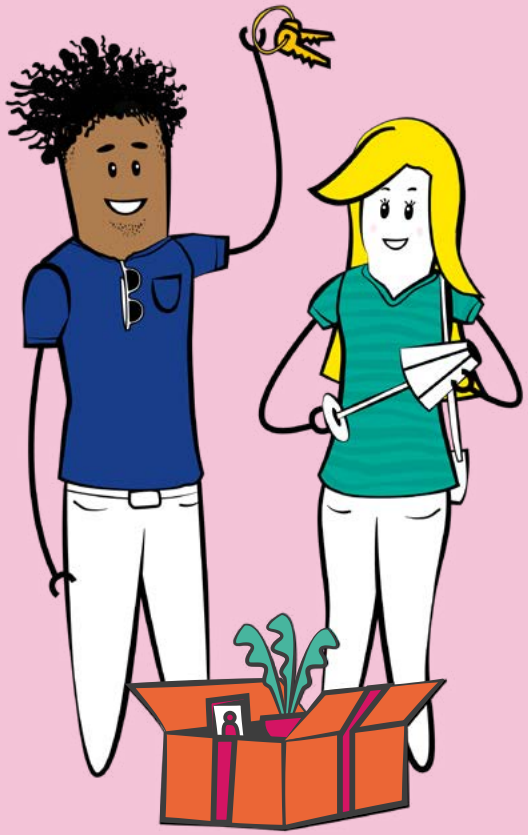
Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst.
Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze huurvoorwaarden? Dan gaat uw huurovereenkomst voor op deze algemene huurvoorwaarden.

1.2

In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze huurvoorwaarden.
Dit doen we alleen als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover een afspraak en leggen die vast in de huurovereenkomst, een brief of e-mail. Ook kunnen nieuwe huurvoorwaarden van toepassing worden.

1.3

U ondertekent eerst de huurovereenkomst (digitaal). Daarna krijgt u de sleutels van uw woning en mag u de woning in gebruik nemen.



✔ AFSPRAAK – 2 –

Als u samen met anderen de woning huurt

2.1

Elke huurder heeft evenveel recht op de woning.

In de huurovereenkomst staat wie de huurders van de woning zijn. Er kunnen maximaal twee huurders op een contract staan.

2.2

Elke huurder is hoofdelijk aansprakelijk* voor het betalen van de huur en alle kosten.

Dat betekent dat wij aan elke huurder kunnen vragen om de volledige huur en alle kosten te betalen.

> **Hoofdelijk aansprakelijk* is een juridische term. Het betekent dat u persoonlijk aansprakelijk bent voor het nakomen van de afspraken. U blijft verantwoordelijk, ook als u zich wel aan de afspraken houdt en uw medehuurder niet.*

2.3

Laat ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert.

Dit is voor u handig vanwege uw rechten en plichten. Wij willen het ook weten vanwege calamiteiten, zodat wij weten wie er in de woning wonen. U laat het ons in ieder geval in de volgende gevallen weten:

- U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan.
- U gaat samenwonen.
- Iemand komt bij u inwonen.
- Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
- Uw partner of een medehuurder overlijdt.
- U gaat scheiden.
- U vertrekt voor een periode langer dan twee maanden uit de woning.

Zolang u ons niets laat weten, blijven alle huurvoorwaarden voor u én uw eventuele partner gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden.



✔ AFSPRAAK - 3 -

Wanneer u de woning in gebruik neemt

3.1

U mag de woning vanaf de ingangsdatum van uw huurovereenkomst gebruiken.

U woont daar dan zelf. Eventueel met uw partner, kinderen of medehuurders. De ingangsdatum staat in uw huurovereenkomst.

3.2.

U bewijst dat u de nieuwe huurder bent.

Zodra u van ons de sleutels ontvangt laat u met een identiteitsbewijs zien dat u de nieuwe huurder bent.

3.3

U accepteert de woning op basis van het ondertekende opnamerapport.

In dit ondertekende opnamerapport staat hoe de woning er uitziet op het moment dat u de woning accepteert. Ook leggen we erin uit welke voorzieningen de woning heeft. Verder staan de nog uit te voeren herstelwerkzaamheden hierin. U krijgt dit rapport (digitaal) wanneer u de sleutels krijgt. Het rapport kan ook uit foto's bestaan. Door uw handtekening te zetten, accepteert u het rapport. Binnen tien werkdagen na oplevering van de woning moeten de werkzaamheden afgerond zijn. Dit onder voorbehoud van eventuele leveringstijden van materiaal.

3.4

Bij overname tekent u ook een overnameformulier.

Misschien neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder. Dan tekent u ook een overnameformulier met de vertrekkende huurder. U bent na het tekenen van het overnameformulier zelf verantwoordelijkheid voor de zaken en veranderingen die u heeft overgenomen.

3.5

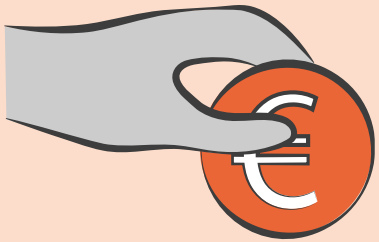
Bij nieuwe huizen lost de aannemer eventuele opleverpunten binnen drie maanden op.

Deze aannemer doet het werk in opdracht van Accolade. Tijdens deze periode krijgt u geen korting op de huur. Ook heeft u geen recht op vergoeding voor eventuele schade door het herstelwerk. Zijn er dringende problemen? Dan lossen we deze meestal op dezelfde werkdag of de volgende werkdag na melding op.

We kunnen van deze afspraak afwijken als er afspraken zijn gemaakt in een sloop/nieuwbouwprotocol.

U vindt het sloop/nieuwbouwprotocol op www.accolade.nl.

Na deze periode van drie maanden meldt u gebreken bij Accolade. Wij lossen dan zelf de gebreken op.



✔ AFSPRAAK - 4 -

Hoe u de servicekosten en de kosten voor bijvoorbeeld gas, water, warmte en elektriciteit betaalt

4.1

Naast de maandelijkse netto huur (kale huur) betalen veel huurders een bedrag voor de servicekosten.

Het bedrag dat u elke maand betaalt voor de servicekosten is een voorschot. Is een jaar afgelopen? Dan berekenen wij de kosten van dat jaar voor iedere huurder. U ontvangt voor 1 juli de afrekening servicekosten van het vorige jaar. Hierin leest u wat uw kosten zijn. Ook leest u wat u al betaalde aan voorschotten. En wat u nog van ons ontvangt of aan ons moet betalen. Op pagina 5 staat wat we met servicekosten bedoelen.

4.2

U betaalt meestal direct aan het nutsbedrijf de kosten voor bijvoorbeeld gas, warmte, water en elektriciteit voor uw eigen woning.

Dit noemen we nutsvoorzieningen. U heeft dan een eigen aansluiting op uw naam.

Heeft u geen eigen aansluiting? Dan betaalt u naast de maandelijkse huur ook iedere maand een voorschot voor de servicekosten voor gas, water, warmte, elektriciteit aan ons.

4.3

Soms mogen wij het voorschot veranderen.

Blijkt uit de jaarlijkse eindafrekening dat het berekende voorschotbedrag te laag of te hoog is? Dan passen wij dat voorschotbedrag aan. U leest dit in de brief die u van ons ontvangt.

4.4

Als huurder bent u zelf verantwoordelijk voor het klein onderhoud aan uw woning.

U moet hierbij denken aan reparaties aan het hang- en sluitwerk, het schoonhouden van dakgoten en het ontstoppen van de gootsteen en toilet. Wij kunnen dit onderhoud ook voor u doen. Wij adviseren u dan lid te worden van het servicefonds. Dan besteedt u tegen een kleine maandelijkse vergoeding het kleine onderhoud aan ons uit. Naast het servicefonds kunt u ook lid zijn van het glasfonds.

In het Overzicht Servicefonds van A tot Z leest u precies welk werk onder het servicefonds valt, wat u zelf moet doen en welk onderhoud wij doen. U vindt dit op www.accolade.nl.

<< inhoud

4.5

Wij mogen het servicekostenpakket aanpassen.

In uw huurovereenkomst staat precies voor welke servicekosten u betaalt. Als zeventig procent van de huurders in uw woongebouw daarmee instemt, kunnen wij het servicekostenpakket aanpassen. Het gaat dan om zaken die we alleen gezamenlijk aan de huurders van uw woongebouw leveren. Natuurlijk overleggen wij over deze voorstellen met de bewonerscommissie. Is er geen bewonerscommissie? Dan overleggen wij met de huurdersbelangenvereniging.

Een voorbeeld van een aanpassing in het servicekostenpakket kan bijvoorbeeld schoonmaakkosten van algemene ruimten zijn. Of het wassen van de ramen aan de buitenkant of onderhoud van de gemeenschappelijke tuin.



4.6

Soms moet u heffingen, belastingen of andere kosten van de overheid aan ons betalen.

Die kosten brengt de overheid bij ons in rekening, terwijl ze eigenlijk voor u bestemd zijn. Wij rekenen deze kosten met u af in de afrekening servicekosten. Het kan dan gaan om:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten;
- milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren;
- de bijdrage zuiveringskosten afvalwater;
- aanslagen of heffingen op basis van andere milieuregels.



✔ AFSPRAAK – 5 –

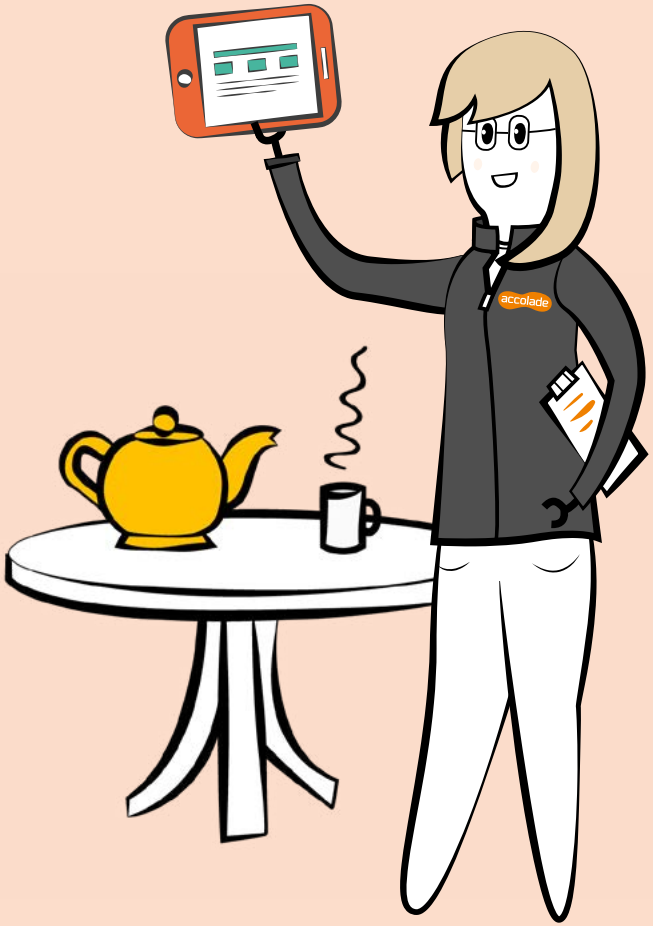
Hoe u uw nutsbedrijf kiest

5.1

U kiest zelf een leverancier voor gas, warmte, water en elektriciteit.

In de meeste gevallen leveren wij u geen gas, water of elektriciteit. U zorgt zelf voor een overeenkomst met een nutsbedrijf. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U bent verantwoordelijk voor de naleving van deze contracten.

Het komt ook voor dat wij u wel warmte leveren. Denk dan aan blokverwarming. Dit is een centrale cv-ketel die meerdere huizen verwarmt. In dat geval staat dit in uw huurovereenkomst.



✔ AFSPRAAK - 6 -

Wat onze plichten zijn

6.1

Wij vinden het belangrijk dat u rustig en fijn in de woning kan wonen.
Wij doen daar ons best voor. Verstoren anderen uw woonplezier? Bijvoorbeeld uw buren? Dan kunnen we buurtbemiddeling inschakelen als u er met uw buren zelf niet uitkomt. Omgekeerd verwachten uw buren natuurlijk ook van u, dat u rekening met hen houdt. Houdt de overlast aan en gaat dit verder dan een ruzie tussen twee buren? Dan kunnen wij andere maatregelen nemen. Denk daarbij aan een gedragsaanwijzing*. In het ernstigste geval starten wij een juridische procedure bij de kantonrechter.

*Een *gedragsaanwijzing* is een juridische term. Het is eigenlijk een officiële waarschuwing. De huurder die zich niet aan de voorwaarden houdt krijgt een gebod of een verbod. Dus een verplichting om iets te doen of om juist iets niet te doen. Bijvoorbeeld een verbod op pianospel in de nacht. Of een gebod om hulpverlening te accepteren.

Vindt u dat Accolade zich niet voldoende heeft ingespannen? Meld dit dan bij de huurdersverenging. Zij kijken met u mee naar een vervolg.

Belangrijk om te weten is dat u alleen bij ons terecht kunt voor overlast die wordt veroorzaakt door onze eigen huurders.
Wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast die los staat van onze woningen. Wordt er bijvoorbeeld overlast veroorzaakt door onze huurders op de openbare weg? Dan is dat niet onze verantwoordelijkheid.
U kunt alleen bij ons terecht als onze eigen huurders in of rondom hun huurwoning overlast veroorzaken bij andere huurders van ons. In dat geval doen wij ons best de overlast te beëindigen of te verminderen.

Wij vergoeden geen schade als wij ons samen met u hebben ingespannen om overlast te beëindigen.

6.2

Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt.

Wij hoeven dat niet te doen in de volgende situaties:

- als u het gebrek zelf heeft veroorzaakt;
- als het gebrek zich voordoet aan een zelf aangebrachte voorziening (ZAV);
- als het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen, die u zelf moet uitvoeren. Er is namelijk een wettelijke regeling waarin staat dat u kleine herstellingen zelf moet uitvoeren en/of betalen. Tenzij u gebruik maakt van het servicefonds van Accolade;
- als het veel te duur is. In dat geval gebruiken we een goedkopere oplossing. Dit leggen we altijd uit.

Reparaties plant u eenvoudig in via MijnAccolade.
Of kijk op www.accolade.nl/contact.

6.3

Is het gebrek door ons of een partij die wij inschakelden veroorzaakt? Dan herstellen wij het gebrek of keren wij een vergoeding uit.

Is de schade niet door ons veroorzaakt? Dan zijn wij niet aansprakelijk. Herstellen wij in dat geval het gebrek? Dan zijn de kosten voor u. U kunt ons dus niet aansprakelijk stellen voor schaderisico's.

6.4

U ontvangt geen tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als wij onderhoud aan uw woning uitvoeren.

Voeren wij noodzakelijk onderhoud uit dat langer dan veertig dagen duurt? Dan heeft u recht op een vergoeding. Met de huurdersbelangenverenigingen spreken wij af hoe hoog die vergoeding wordt.

6.5

U mag de huur niet zelf inhouden.

U mag de betaling van de huur uitstellen als een gebrek niet op tijd door ons is opgelost. Uitstellen betekent dat u het bedrag opzij zet. U betaalt het bedrag ineens aan ons zodra het gebrek is opgelost. Op tijd wil hier zeggen: uiterlijk binnen zes weken. Het moet dan wel gaan om een gebrek dat wij daadwerkelijk moeten verhelpen.

6.6

Het is verstandig dat u een inboedelverzekering afsluit.

Wij zijn niet aansprakelijk wanneer door brand of lekkage aan de binnenkant van de woning uw vloerbedekking of meubels beschadigen (zie hiervoor artikel 6.3). Tenzij dit gevolgschade is door nalatigheid van ons of de externe aannemer. Zonder inboedelverzekering moet u de vervanging of het herstel zelf betalen. Daarnaast is het ook verstandig dat u een aansprakelijkheidsverzekering heeft.

Accolade regelt als huiseigenaar de opstalverzekering. Bij brand of lekkage zijn bijvoorbeeld de muren, het dak, ramen, keuken en badkamer verzekerd. Voor alle spullen in de woning regelt u zelf een inboedelverzekering.

Een aansprakelijkheidsverzekering regelt u ook zelf. Deze verzekering vergoedt schade die u veroorzaakt aan spullen van een ander.



✔ AFSPRAAK – 7 –

Wat uw plichten zijn

7.1

U betaalt ons iedere maand de afgesproken huurprijs via een automatische incasso.

De huurprijs bestaat uit de kale huur en de servicekosten. Soms betaalt u ook stookkosten en de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit. Dit is dan met u afgesproken. U betaalt het bedrag vóór de eerste dag van de maand.

7.2

U zorgt ervoor dat er op de eerste dag van de maand genoeg geld op uw rekening staat.

Kunnen wij twee maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw automatische incasso. U krijgt dan een brief van ons waarin staat dat u voortaan zelf op tijd de huur moet betalen.

Daarnaast kunnen wij een melding (vroegsignalering) maken bij de gemeente. Dit mogen wij doen vanwege de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs).

7.3

U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen.

Denk bijvoorbeeld aan schade door brand, storm, water of vorst.

7.4

U zorgt ervoor dat uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes er netjes uitzien.

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de galerijen, de gemeenschappelijke fietsenberging en buitenruimten, zoals de steegjes achter de woning.

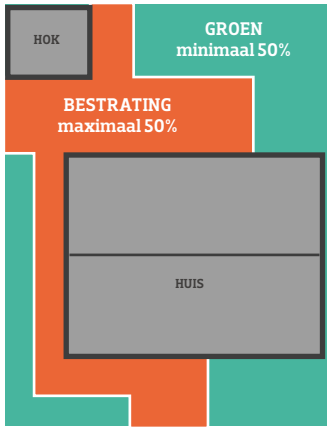
U mag geen voorwerpen plaatsen en opslaan in de gemeenschappelijke ruimten, waarvoor deze niet bedoeld is. Denk hierbij aan motorrijtuigen, fietsen, scootmobiels, kinderwagens, vuilniscontainers of andere voorwerpen. De gemeenschappelijke ruimtes moeten een vrije doorgang bieden voor de hulpdiensten.

Heeft uw woning een tuin of een erf? Dan gebruikt en onderhoudt u uw tuin. Zo maakt deze een verzorgde indruk. U snoeit of verwijdert bomen of struiken in uw tuin, die te groot worden en overlast veroorzaken.
U mag dit ook laten doen. U vraagt zelf bij de gemeente na of een vergunning nodig is om een boom te kappen. Is een kapvergunning nodig? Dan laat u ons dit weten. Ontstaat er schade aan de woning of aan de woningen van omwonenden door bomen, struiken of andere beplanting? Dan is deze schade voor uw rekening.

U bent verplicht het huisafval op de juiste dagen en op de daartoe aangewezen plaatsen neer te zetten. Zet u toch spullen neer op plaatsen waar het niet hoort? En herstelt u dat niet nadat wij u hierom vragen? Dan verwijderen wij op uw kosten deze spullen.

7.5

We streven naar een tuin die minimaal voor vijftig procent uit groen bestaat.



Met vijftig procent groen bedoelen we dat de helft van uw tuin uit planten, struiken, bloemen, bomen en/of gras(soorten) bestaan. Heeft u naast een achtertuin ook een voor- of zijtuin? Dan moet per tuin de helft uit groen bestaan. Wilt u toch (een deel) bestraten? Vraag ons dan eerst om toestemming. Bestrating of tuintegels mag u nooit in beton of een andere vaste ondergrond (laten) leggen. Voor het bestraten van de tuin geldt ons ZAV-beleid.

Het weer wordt steeds extremer in Nederland. De zomers zijn lang en heet. Regenbuien houden lang aan. Dit zorgt voor veel wateroverlast. Door uw hele tuin te bestraten, loopt het water minder goed weg. Ook blijft de hitte in en om de woning. Planten en struiken zorgen juist voor verkoeling.



7.6

Bent u de eerste bewoner van de woning? Dan zorgt u voor de aanleg van de tuin of het erf dat bij de woning hoort.

Dit geldt niet voor de aanleg van opritten en toegangspaden. Hier zorgen wij voor. U onderhoudt in het vervolg uw tuin of erf. Of u laat dit onderhoud doen. Dit onderhoud bestaat onder andere uit het:

- egaliseren van de tuin en het aanbrengen van teelaarde;
- regelmatig maaien van het gras;
- regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- vervangen van gebroken tegels;
- regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- vervangen van kapotte planken of delen van houten schuttingen, rechtzetten en recht houden van houten schuttingen;
- regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen.

7.7

U bent zelf verantwoordelijk voor uw erfafscheiding (heg en schutting).

Heeft u een nieuwbouwwoning? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het plaatsen van de erfafscheiding tussen u en de buren. Accolade is verantwoordelijk voor het plaatsen van een erfgrens. Heeft u een bestaande woning? Dan is de erfafscheiding van de vertrokken huurder en van uw buren. U heeft dan de schutting overgenomen. In beide gevallen bent u samen verantwoordelijk voor het onderhoud van deze erfafscheiding.

7.8

U mag niet zonder toestemming van ons schuren, hokken, andere opstallen of voertuigen plaatsen, wijzigen of verwijderen.

U mag de tuin niet gebruiken voor een ander doel dan waarvoor deze bestemd is. U mag bijvoorbeeld geen spullen opslaan in uw tuin. Ook mag u niet zomaar auto's, motoren, scooters, tractoren, caravans, boten, campers, vouwwagens, aanhangwagens enzovoort in uw tuin neerzetten. Dit zorgt voor overlast en hinder voor omwonenden. Het kan alleen als u eerst schriftelijk toestemming van ons kreeg. Dit geldt voor de voor-, zij- en achtertuin.





✔ AFSPRAAK - 8 -

Hoe u de woning gebruikt

8.1

U onderhoudt en gebruikt de woning netjes.

Dat doet u zoals dat verwacht mag worden van een goed huurder. Dit betekent dat u altijd zorgvuldig om moet gaan met de woning. En dat u geen overlast veroorzaakt.

8.2

U woont zelf in uw gehuurde woning. Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf.

U mag de woning niet als tweede woning gebruiken met een hoofdverblijf ergens anders. Hebben wij het vermoeden dat niet u maar iemand anders in de woning woont? Of heeft u de woning onderverhuurd zonder onze schriftelijke toestemming? En kunnen wij dit onderbouwen? Dan willen wij dat u aantoont dat u uw hoofdverblijf in de woning heeft en heeft gehouden. Zie hiervoor ook afspraak 10.1.

8.3

U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente.

Zodra u deze woning huurt moet u dit doorgeven aan de gemeente. Eindigt uw huurovereenkomst? Dan moet u zich zo snel mogelijk uitschrijven van dit adres bij uw gemeente. Doet u dit niet? Dan kan dit vervelende gevolgen hebben. Dit geldt ook voor andere inwonenden die het hoofdverblijf hebben in de gehuurde woning.

8.4

U gebruikt uw woning niet voor een bedrijf.

U mag alleen een bedrijf in een deel van de huurwoning hebben, als u daarvoor per brief of mail toestemming van ons heeft gekregen.
U moet dan in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Wonen blijft de hoofdbestemming van de woning.
  Dit houdt in dat u maximaal één kamer van de gehuurde woning voor uw bedrijf gebruikt.
- U moet aantonen dat de activiteiten van uw bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor uw buren en omwonenden.
- U houdt zich aan alle wetten en regels.

U mag de woning niet gebruiken voor toeristische doeleinden. Denk hierbij aan Airbnb. Ook mag u de woning niet gebruiken als seksinrichting (prostitutie).

8.5

U richt de woning zo in dat de woning een verzorgde en bewoonde indruk geeft.

Dat betekent dat u zorgt voor raambekleding zoals gordijnen, lamellen, rolgordijnen en/of vitrage. Ook richt u de woning in als woonhuis.
Verder zorgt u voor een goed dempende vloerbedekking die voldoende geluidwerend is. Dit betekent dat de geluidsnorm maximaal 55 Db overdag is en 45 Db in de nacht.

8.6

U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning.

Denk hierbij aan bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Ook illegale wapens of gestolen goederen horen niet in uw woning.

8.7

U komt niet op het dak.

Ook mag u niet in de goten lopen of staan.

8.8

U houdt zich aan de woon- en leefregels.

Dit zijn de afspraken die gelden voor het gebouw waarin u woont. U heeft onder deze afspraken uw handtekening gezet.

8.9

U maakt geen reclame die zichtbaar is aan de buitenkant van de woning.

U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden, posters of andere bekendmakingen op aan de muren, buitendeuren of ramen van uw woning of het gebouw waarin u woont. Dit geldt ook voor uw tuin.

8.10

U hangt geen (beveiligings)camera's op die de openbare weg filmen.

U richt deze camera's ook niet op anderen, zoals uw buren. U mag wel een (beveiligings)camera achter het raam ophangen die alleen op uw eigen tuin en/of voordeur gericht is. Een videodeurbel mag u wel ophangen.





✔ AFSPRAAK - 9 -

Hoe u overlast voorkomt

9.1

U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken bij omwonenden.
Dat geldt niet alleen voor uzelf. U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren of anderen, die u in de woning bezoeken.

9.1.1

Bij overlast maken we onderscheid tussen woonoverlast en andere vormen van overlast.

9.1.2

Woonoverlast is hinder die wordt veroorzaakt in een woning of in de woonomgeving.
Het gaat daarbij om gedrag dat op zichzelf vaak geen strafbaar feit is. Maar als dit gedrag vaker voorkomt, kan dit zorgen voor spanning en onveiligheid. Bij woonoverlast gaat het ook om een doen of nalaten in of bij de woning die hinder veroorzaakt voor omwonenden. Denk bijvoorbeeld aan: rumoer, trillingen, stank of uitstoot van gassen of rook.

Met overlast bedoelen we:

- de aantasting van de leefbaarheid
- ondervonden hinder
- geluidsoverlast
- burengerucht
- huiselijk geweld
- molestatie
- rustverstoring
- schade
- strafbare handelingen
- overbelasting
- ongerief
- ongemak
- andere vervelende situaties.

Daarnaast zijn er ook criminele activiteiten die een directe invloed hebben op de leefomgeving. Denk dan aan:

- inbraak
- brandstichting
- vandalisme
- graffiti
- drugsdelicten
- gewelddadigheden in de omgeving van de woning
- aanzetten tot haat

En andere strafbare feiten die van invloed kunnen zijn op de leefbaarheid en veiligheid in de buurt.

9.2

U mag geen drugs in uw woning of tuin hebben.
U houdt zich aan de Opiumwet en aan de verboden die in deze wet staan. En die te maken hebben met drugs of lachgas. Denk hierbij aan het bewaren, verkopen, maken of bewerken (drogen) van drugs.
Dit geldt ook voor alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben.

Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektravoorzieningen enzovoorts. Dit verbod geldt zowel voor hennep als harddrugs en amfetamines. Dit verbod geldt niet alleen voor het woongedeelte van de woning maar ook voor de tuin, kelder, het balkon en het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte zijn drugs of activiteiten die met drugs te maken hebben niet toegestaan. Doet u dit toch? Dan vragen wij de rechter toestemming om u uit de woning te laten ontruimen. Wij staan dit niet toe (zerotolerancebeleid).

9.3.

Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan punt 9.1 en 9.2.

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

- U betaalt één keer een boete van € 2.500.
- U betaalt daarnaast € 50 per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. Dit tot een maximum van € 15.000.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding als wij meer schade hebben geleden dan u aan boete heeft betaald.

Brengen wij deze boete bij u in rekening vanwege overlast? Dan vragen wij niet daarnaast ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u voor dezelfde overtreding.

Ongewenst huurdersgedrag kan ook gevolgen hebben voor u als woningzoekende. Bij ongewenst huurdersgedrag kunnen de woningcorporaties die samenwerken binnen de woningzoeksite www.frieslandhuurt.nl u een tijdelijke blokkade opleggen. Tijdens deze blokkade kunt u niet reageren op woningen via FrieslandHuurt.

9.4

Wij behandelen elkaar met respect.

U behandelt ons en onze medewerkers met fatsoen. Dat mag u ook van onze medewerkers verwachten. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn behandelen ons en andere mensen die wij inhuren met fatsoen.

Dat betekent dat u:

- niet scheldt;
- niet bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt;
- geen foto, geluid- filmmateriaal verspreidt van omwonenden of medewerkers (bijvoorbeeld via sociale media).

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder. Eventueel nemen wij juridische maatregelen.



✔ AFSPRAAK – 10 –

Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken

10.1

U moet zelf in de woning wonen.

U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming per mail of brief. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

Verhuurt u (een gedeelte van) uw woning aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming? Dan noemen we dit woonfraude. Wij vragen de rechter u te veroordelen om de opbrengst van de illegale onderverhuur aan ons te betalen. Daarnaast kunnen wij de rechter ook vragen om de huurovereenkomst met u te beëindigen.

10.2

Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan punt 10.1.

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

- U betaalt één keer een boete van € 2.500.
- U betaalt daarnaast € 50 per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.

Brengen wij deze boete bij u in rekening vanwege woonfraude? Dan vragen wij niet daarnaast ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u voor dezelfde overtreding.

Ongewenst huurdersgedrag kan ook gevolgen hebben voor u als woningzoekende. Bij ongewenst huurdersgedrag kunnen de woningcorporaties die samenwerken binnen de woningzoekendensite www.frieslandhuurt.nl u een tijdelijke blokkade opleggen. Tijdens deze blokkade kunt u niet reageren op woningen via FrieslandHuurt.



✔ AFSPRAAK – 11 –

Waarvoor u aansprakelijk bent

11.1

U past goed op de woning en voorkomt dat u schade veroorzaakt.

U bent aansprakelijk als de schade door u komt. Of als u uw plichten niet nakomt. Ook de volgende schade valt onder uw aansprakelijkheid:

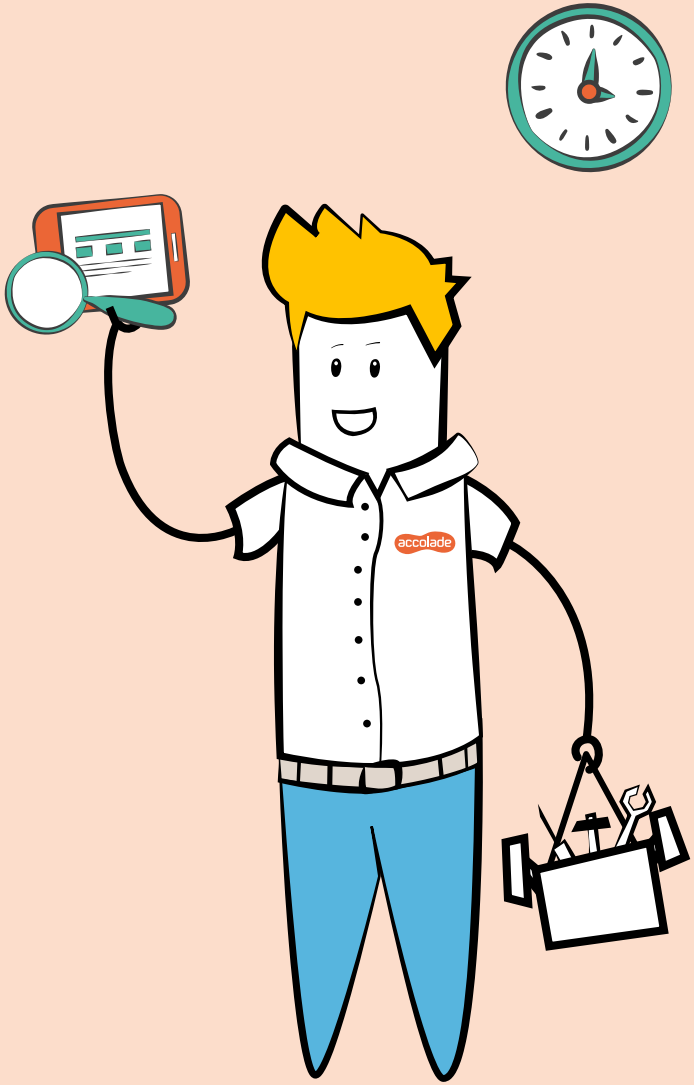
- buitenmuren van uw woning;
- de tuin;
- leidingen;
- kabels;
- buizen in de grond die bij uw woning horen.

11.2

U bent ook aansprakelijk voor huisgenoten, huisdieren of anderen die u bezoeken.

Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan betaalt u de kosten die het gevolg zijn van de schade of verboden activiteiten.





✔ AFSPRAAK - 12 -

Wanneer wij de woning mogen controleren

12.1

U laat onze medewerkers en de mensen die voor ons werken binnen als wij de woning willen controleren.

Wij controleren dan de woning op technische en andere gebreken. Soms nemen wij de meterstanden op. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. U kunt de medewerkers vragen een legitimatiebewijs te laten zien. Ook kunt u deze medewerkers vragen om een bewijs dat zij een opdracht van ons hebben om bij u te gaan werken.

12.2

Wij controleren uw woning als wij vermoeden dat u de woning onrechtmatig gebruikt of als wij woonfraude vermoeden.

Wij mogen bij een vermoeden van woonfraude ook buiten kantooruren onaangekondigd controlebezoeken uitvoeren. Dan gaat het bijvoorbeeld om illegale bewoning, gebruik of onderverhuur van de woning zonder onze toestemming. Wij kunnen ook de gemeente of politie vragen om dit voor ons te doen.

12.3

Wij komen voor een controle van uw woning langs op werkdagen tussen 7.30 en 17.30 uur.

Tenzij dit op een ander moment echt nodig is. Bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. We laten u altijd vooraf weten wanneer er iemand langskomt om een reparatie uit te voeren. Alleen bij een vermoeden van woonfraude kunnen we onaangekondigd en buiten werktijd langskomen. Dit staat genoemd in artikel 12.2.



✔ AFSPRAAK – 13 –

Hoe wij werkzaamheden uitvoeren

13.1

U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning.

Met dringende werkzaamheden bedoelen wij onderhoud, reparaties en inspecties die nodig zijn. Ook noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen kunnen dringende werkzaamheden zijn. Bijvoorbeeld de aansluiting van het gebouw waarvan uw woning deel uitmaakt op een duurzaam warmtenet. Of het aardgasvrij maken van het gebouw. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Hier kunnen werkzaamheden aan cv-ketels, liften, zonnepanelen en mechanische ventilaties onder vallen.

13.2

U krijgt geen vergoeding omdat wij dringende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

Wel krijgt u een vergoeding bij dringende werkzaamheden als wij daarbij schade hebben veroorzaakt. Of als de werkzaamheden langer duren dan veertig werkdagen. Zie hiervoor ook artikel 6.4.

13.3

U werkt mee als wij u een redelijk voorstel doen om verbeteringen aan uw woning aan te brengen.

Met verbeteringen bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen om het wooncomfort van uw woning te vergroten. Dit noemen we renoveren. Soms moet u daarvoor een huurverhoging betalen. In de meeste gevallen loopt uw huidige huurovereenkomst door. Alleen bij een ingrijpende woningverbetering kan het zijn dat u tijdelijk moet verhuizen. In dat geval heeft u recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

U krijgt altijd een brief of e-mail met informatie en/of een voorstel over hoe en wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren. En wat dat voor u betekent. In dit voorstel houden we rekening met uw wensen en belangen. Wij maken hier afspraken over met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie. Dit leggen we vast in een sociaal plan. Wij spreken met de huurdersorganisaties bij ieder project een protocol Sloop en Renovatie af. Daarin staat stap voor stap wat sloop of renovatie voor u betekent.



✔ AFSPRAAK – 14 –

Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen

14.1

U mag zelf kleine veranderingen aan uw woning doen zonder toestemming van ons.

Het gaat om veranderingen zoals bijvoorbeeld het ophangen van spiegels, lamellen of een buitenlamp. Dit zijn veranderingen die u gemakkelijk weer weg kunt halen, zonder dat u daarvoor hoge kosten moet maken. Natuurlijk mogen deze veranderingen niet voor gevaar of overlast zorgen voor u, uw buren of anderen. Bij het einde van de huur maakt u zelf deze veranderingen weer ongedaan.

14.2

U mag zonder onze toestemming geen grote veranderingen aan uw woning doen.

U heeft hiervoor eerst onze schriftelijke toestemming in een brief of e-mail nodig. U leest daarin of wij akkoord gaan met de aanpassing. Ook laten wij weten wat de voorwaarden zijn.

14.3

Wij mogen voorwaarden geven voor het doen van de verandering.

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- de constructie;
- het hebben van een vergunning;
- de materialen;
- de uitstraling van het gebouw;
- de manier waarop u de aanpassing uitvoert;
- de manier waarop u de aanpassing onderhoudt;
- wat u doet om overlast te voorkomen;
- de verzekering(en) die u moet afsluiten;
- de belasting(en) die u moet betalen;
- uw aansprakelijkheden;
- verplichtingen van de Vereniging van Eigenaren.

U moet er wel altijd voor zorgen dat wij (groot) onderhoud en woningverbetering kunnen blijven uitvoeren. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de gevels bereikbaar moeten zijn.

14.4

Wij laten het u weten als u een grote verandering weg moet halen aan het einde van de huurperiode.

Dit hoort u van ons als u toestemming krijgt voor de verandering. Wij hebben hiervoor een ZAV*-beleid.

* ZAV staat voor 'zelf aan te brengen veranderingen'.
Ga naar www.accolade.nl/zelfklussen voor meer info.



14.5

Grote veranderingen waarvoor u geen toestemming heeft gevraagd of van ons geen toestemming kreeg, haalt u weer weg als wij daar om vragen.

Dit doet u meteen wanneer wij dit aan u melden. Dat geldt ook wanneer u wel toestemming kreeg, maar de verandering niet voldoet aan de voorwaarden die wij stelden.

14.6

U onderhoudt de veranderingen zelf.

Dit betekent dat wanneer er iets kapot gaat aan de verandering, u deze zelf repareert of laat repareren.

14.7

U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering.

Ontstaat er schade door de verandering? Bijvoorbeeld aan de woning of aan iemand anders? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.

14.8

Deze afspraken gelden ook voor 'overgenomen' veranderingen van de vorige huurder.

Heeft de vorige bewoner veranderingen aangebracht? En heeft u die bij het sluiten van de huurovereenkomst overgenomen? Dan gelden dezelfde regels.





✔ AFSPRAAK - 15 -

Hoe u uw huur stopt

15.1

U laat het ons weten als u de huur wilt opzeggen.

U stuurt ons dan een brief of e-mail. Hierin geeft u aan per welke datum u de huur wilt stoppen en de woning verlaat. U kunt natuurlijk ook de huur opzeggen via MijnAccolade. Daarnaast moeten wij u kunnen bereiken na beëindiging van de huurovereenkomst. Dit is belangrijk voor de eindafrekening. Hiervoor hebben wij uw nieuwe adres nodig. Wij spreken met u af dat u ons uw nieuwe adres geeft.

15.2

U heeft een opzegtermijn van minimaal één maand.

U kunt bij ons de huur op elke dag opzeggen. Voorbeeld: Als u op 15 juni de huur opzegt, dan is de laatste huurdag op 15 juli. Is de laatste huurdag een weekenddag of een feestdag? Dan is dit geen probleem.

15.3

Huurt u de woning met meer mensen? Dan kunt u de huur alleen samen opzeggen.

Alle huurders die op het huurcontract als huurder staan, moeten de huur opzeggen. Ook uw echtgenoot of de door ons erkende medehuurder moet de opzegging ondertekenen. Wilt u de huur opzeggen maar wil de andere huurder wel in de woning blijven? Dan moet u daarvoor eerst onze toestemming vragen. Gaan wij akkoord? Dan krijgt u onze toestemming in een brief of e-mail. Geven wij geen toestemming? Dan kunt u alleen de huur stoppen als u dat samen met de andere huurder doet.

15.4

Wij kunnen de huur ook opzeggen.

Wij sturen dan altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we drie tot zes maanden van tevoren. Dit is afhankelijk van het aantal jaren dat u de woning huurt. Ook vertellen we u in deze brief waarom wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of ingrijpend renoveren.

15.5

U laat anderen binnen om uw woning te bekijken.

Heeft u of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken. U kunt deze mensen vragen een legitimatiebewijs te laten zien. Ook kunt u vragen om een bewijs waaruit blijkt dat zij de woning toegewezen hebben gekregen.



✔ AFSPRAAK – 16 –

Hoe u de woning achterlaat

16.1

U laat de woning leeg en schoon achter en u levert alle sleutels in.

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat zoals u de woning kreeg. Ziet de woning er anders uit door normaal gebruik, veroudering of slijtage? Dan hoeft u dit niet te verhelpen.

16.2

Heeft u de woning zelf veranderd? Dan geldt het volgende:

- U heeft de plicht om dat wat u veranderde tijdens de huurperiode aan het einde van de huurperiode in de oude staat te herstellen.
- Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden die we hadden gesteld.
- Ook veranderingen met onze toestemming haalt u, wanneer dat zo is afgesproken, weg.

Dit geldt tenzij de nieuwe huurder deze zaken overneemt en deze aan de wettelijke vereisten voldoen.

16.3

Voor het einde van de huur controleren wij samen met u de woning.

Dit noemen wij de voorinspectie. Tijdens deze voorinspectie spreken wij met u af welke werkzaamheden u nog moet doen. Ook schatten we de kosten voor het op orde brengen van de woning in. Dit geldt alleen voor de zaken die wij kunnen zien. Wanneer de woning nog bewoond is, zien wij namelijk niet alles. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u toe. Dit noemen we het opnamerapport. U werkt mee aan deze voorinspectie.

16.4

Laat u de woning niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op uw kosten.

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die in het opnamerapport staan. Daar komen kosten bij van het verwijderen van de spullen die in en om de woning achterblijven. Ook kunnen er kosten bij komen voor werk dat wij achteraf pas konden zien. Bijvoorbeeld omdat er voor de beschadigde muur een kast stond. Wij kunnen u de gelegenheid bieden om de extra gebreken te herstellen. Wel betaalt u dan de extra kosten die wij in de tussentijd maken. Dit zijn bijvoorbeeld huurinkomsten die wij mislopen.

16.5

Nicotineaanslag zien wij als schade in de woning.

Nicotine zorgt voor een hardnekkige, gele aanslag in de hele woning. Hebben u of uw huisgenoten gerookt in de woning? En heeft u de gele aanslag niet helemaal hersteld? Dan herstellen wij dit. De kosten hiervan moet u betalen.



16.6

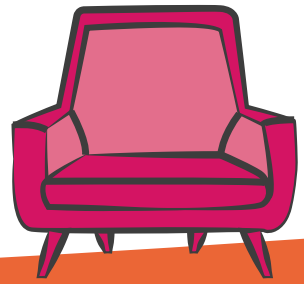
Bij het inleveren van de sleutels moet de woning leeg zijn.

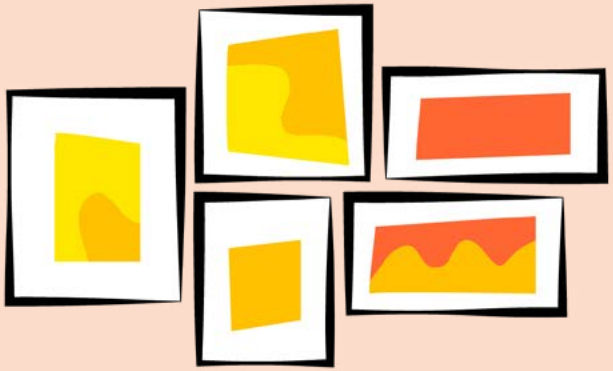
Staan er nog spullen in en om de woning na de laatste huurdag? Dan geldt dat wij hierbij afspreken dat u daar afstand van doet. Deze spullen zijn dan niet meer van u. Wij hebben aan het einde van de huurperiode toegang tot uw woning en halen dan uw spullen weg. U betaalt alle kosten voor het weghalen en opruimen van de spullen. Wij hoeven deze achtergelaten spullen niet te bewaren.

16.7

Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt.

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. U krijgt van ons een overnamerapport. Wij zijn nooit partij in de overname. Lees ook afspraak 3.4 van deze algemene huurvoorwaarden.





✔ AFSPRAAK - 17 -

Wat verder nog belangrijk is

17.1

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

Deze huurvoorwaarden mogen wij wijzigen, als de huurdersbelangenverenigingen daarmee akkoord gaan. Stemmen de huurdersbelangenverenigingen in met de aangepaste huurvoorwaarden? Dan gelden deze voor alle nieuwe huurders. Natuurlijk maken wij deze nieuwe huurvoorwaarden door een brief, e-mail of op onze website bekend.

17. 2

Is er in uw wooncomplex een Vereniging van Eigenaren actief (VvE)? Dan moet u zich ook houden aan de spelregels van deze VvE.

Deze spelregels vindt u in:

- het splitsingsreglement: dat is het document waarin de regels van de VvE staan;
- het huishoudelijk reglement en de voorschriften;
- besluiten van de VvE.

Wij laten het u weten als in de VvE voor u belangrijke besluiten worden genomen.

17.3

Wij mogen de huurprijs veranderen.

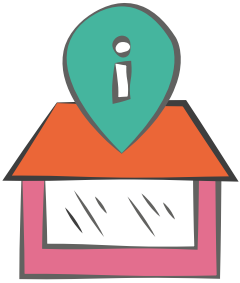
Dat mogen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wettelijke regels en de afspraken in uw huurovereenkomst. Wij laten het altijd in een brief of e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit wat de nieuwe huurprijs wordt en waarom we de huurprijs aanpassen. Wij sturen deze brief of e-mail in ieder geval twee maanden voordat de nieuwe huur ingaat.

17.4

Wij gaan met zorg om met uw gegevens.

Wij mogen uw persoonsgegevens gebruiken en delen met anderen als dat nodig is. Dat doen we om de huurovereenkomst uit te voeren. We leggen niet meer persoonsgegevens vast dan nodig is en bewaren uw gegevens voor vijf jaar. We houden ons aan de algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

U leest hier meer over in onze privacyverklaring op www.accolade.nl/privacy.



www.accolade.nl