



Algemene voorwaarden

huurovereenkomst
zelfstandige woonruimte



Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

Hopelijk voelt u zich snel thuis! In deze algemene voorwaarden staan de afspraken tussen u (de huurder) en ons (verhuurder Elan Wonen). Hierin leest u wat uw rechten en plichten zijn. En wat u van Elan Wonen kunt verwachten.

We gebruiken een aantal begrippen in deze algemene voorwaarden

U : huurder/medehuurder

Wij : Elan Wonen

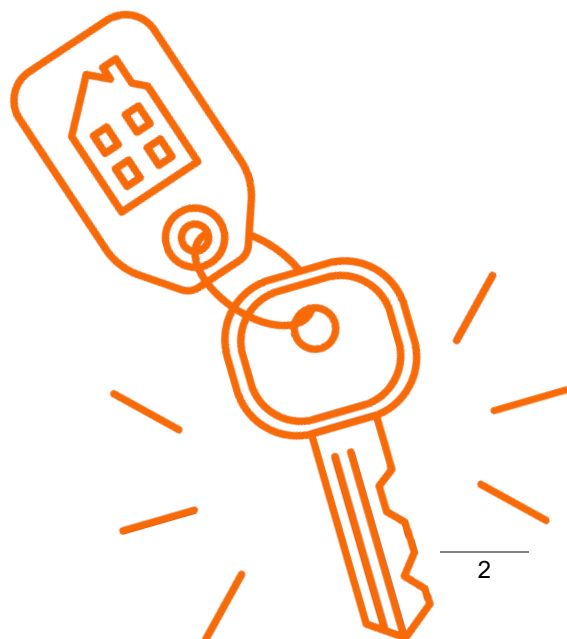
Woning/woonruimte : uw huis en alles wat daarbij hoort zoals de tuin, de berging en het balkon

Uw huurcontract

We hebben met u een huurcontract gesloten. Hierin staan afspraken over het type huurcontract, de huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging. Dit wordt deels wettelijk bepaald. Meer informatie hierover vindt u op www.elanwonen.nl/algemene-voorwaarden

Niet vergeten: een inboedelverzekering

Brand, wateroverlast of lekkage? Dat kan vervelende gevolgen hebben voor uw woning en uw spullen. Wij adviseren u om een inboedelverzekering af te sluiten. Dat voorkomt een hoop gedoe en ellende. Als er iets gebeurt, dan is de kans groter dat uw schade snel vergoed wordt. Elan Wonen vergoedt namelijk geen spullen in deze situaties.



Inhoudsopgave

Artikel 1	Waar gelden deze algemene voorwaarden voor?	4
Artikel 2	Wat geldt voor onze diensten en leveringen?	4
Artikel 3	Hoe krijgt u de woning?	5
Artikel 4	Aansprakelijkheid	5
Artikel 5	Wat doen wij voor u?	5
Artikel 6	Wat verwachten wij van u?	6
Artikel 7	Wat gebeurt er als u uw verplichtingen niet nakomt?	9
Artikel 8	Welk onderhoud en welke reparaties moet u doen?	9
Artikel 9	Wanneer verleent u ons toegang tot uw woning?	10
Artikel 10	Willen wij veranderingen aanbrengen of werkzaamheden uitvoeren?	10
Artikel 11	Wilt u veranderingen aanbrengen?	11
Artikel 12	Wat gebeurt er als u de huur opzegt?	12
Artikel 13	Wat als wij de huur beëindigen?	12
Artikel 14	Hoe levert u de woning op?	12
Artikel 15	Wat gebeurt er als u overlijdt?	13
Artikel 16	Wat als u de woning met meerdere mensen huurt?	13
Artikel 17	Meeluisteren en het opnemen van telefoongesprekken	13
Artikel 18	Belastingen en andere heffingen	14
Artikel 19	Boetes	14
Artikel 20	Wij behandelen elkaar met respect	14
Artikel 21	Wat als we het niet eens zijn met elkaar?	14
Artikel 22	Overige bepalingen	15
Bijlage 1	Regels harde vloeren	16

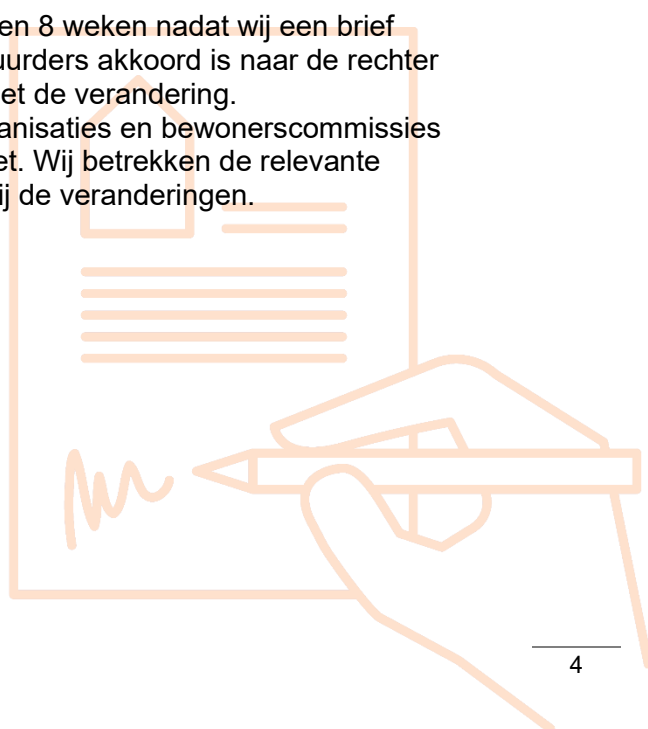
Artikel 1 | Waar gelden deze algemene voorwaarden voor?

- 1.1 Deze voorwaarden horen bij uw huurcontract en gelden voor alle huurcontracten van (zelfstandige) woonruimten.
- 1.2 Als de wet of het huurcontract geen oplossing geeft voor een probleem, dan kijken we naar hoe we normaal gesproken met elkaar omgaan. Of welke regels er normaal gesproken gelden.
- 1.3 In de wet zijn regels opgenomen. Soms laat de wet ruimte om afspraken te maken. Dan geldt wat in deze voorwaarden is opgeschreven.
- 1.4 Als in het huurcontract iets anders staat dan deze voorwaarden, dan geldt wat er in het huurcontract staat.
- 1.5 Wij kunnen de voorwaarden veranderen, bijvoorbeeld vanwege ontwikkelingen in de huurmarkt, de rechtspraak, de wet of afspraken met de huurdersvertegenwoordiging (bewonersraad). Dat kan alleen als het om redelijke veranderingen gaat. De verandering geldt ook voor u, als wij de gewijzigde voorwaarden aan u hebben toegestuurd.

Artikel 2 | Wat geldt voor onze diensten en leveringen?

- 2.1 U betaalt elke maand voor de kosten van leveringen en diensten. Dit noemen we servicekosten en nutsvoorzieningen (energie) met een individuele meter. Welke exacte leveringen en diensten dit zijn, staat in uw huurcontract. Het bedrag dat u elke maand betaalt noemen we een voorschot en staat toegelicht op uw maandelijkse huurfactuur. De leveringen en diensten rekenen we 1 keer per jaar met u af. Dit noemen we de jaarafrekening. Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u geld terug. Heeft u te weinig voorschot betaald? Dan moet u bijbetalen. U krijgt of betaalt geen rente over het verschil. Over de vaste bedragen vindt achteraf geen verrekening plaats.
- 2.2 Het voorschotbedrag kan veranderen met een afspraak tussen u en Elan Wonen. Ook kan het voorschotbedrag veranderen vanaf de maand nadat Elan Wonen de leveringen of diensten heeft afgerekend via de jaarrekening. Tot slot kan het voorschotbedrag veranderen na een wijziging van de leveringen en diensten. Met veranderen bedoelen we dat het bedrag hoger of lager kan uitvallen.
- 2.3 Wij kunnen soms dingen veranderen, zoals het toevoegen of veranderen van een levering of dienst. Dit kan als:
 - 70% van de huurders akkoord is en;
 - wij de verandering alleen kunnen uitvoeren voor het hele gebouw of een specifiek gedeelte daarvan.

Vindt u een wijziging onredelijk? Dan kunt u binnen 8 weken nadat wij een brief hebben gestuurd waarin staat dat 70% van de huurders akkoord is naar de rechter gaan. Dit kan alleen als u niet heeft ingestemd met de verandering. Bij bepaalde veranderingen hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies soms rechten. Die rechten staan in de Overlegwet. Wij betrekken de relevante huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie bij de veranderingen.



Artikel 3 | Hoe krijgt u de woning?

- 3.1 Bij het begin van het huurcontract inspecteren we samen met u de woning en schrijven we op wat we zien. Dit noemen we de opnamestaat. U en wij ondertekenen samen deze opnamestaat. U krijgt een kopie hiervan. We maken ook foto's. Die slaan we op. U ontvangt deze foto's ook.
- 3.2 Als er geen inspectie is geweest, krijgt u de ingevulde opnamestaat tijdens het tekenen van het huurcontract.
- 3.3 Sommige dingen zijn door de vorige huurder aangebracht en mogen in de woning blijven, als u die overneemt. Deze zaken horen niet standaard bij de woning. Dit nemen we op in een bijlage bij het huurcontract. U bent verantwoordelijk voor het onderhoud als u heeft aangegeven deze zaken in de woning over te nemen.
- 3.4 De huurprijs is de prijs van uw woning met de standaarduitrusting, dus zonder de overname. Deze overgenomen spullen/zaken rekenen we niet mee in de huurprijs.
- 3.5 Is het nodig om de overgenomen spullen/zaken te vervangen? Omdat deze bijvoorbeeld versleten of oud zijn? Dan vervangen we alleen op basis van onze standaarduitrusting.
- 3.6 Hebben we in de opnamestaat niets opgeschreven? Dan gaan we ervan uit dat uw woning in goede staat was bij de oplevering, alle voorzieningen werkten en er niets kapot was.

Artikel 4 | Aansprakelijkheid

- 4.1 Wij zijn soms aansprakelijk voor (een deel van) uw schade (art. 7:208 Burgerlijk Wetboek). Dat kan het geval zijn als:
 - de schade komt door een gebrek dat er al was toen u het huurcontract tekende en wij toen wisten van het gebrek of dit hadden het moeten weten of;
 - het gebrek door onze schuld is ontstaan nádat wij het huurcontract met u zijn aangegaan of;
 - wij u concreet hebben verteld dat de woning het gebrek bij het aangaan van het huurcontract niet had.In andere gevallen dat u schade lijdt, zijn wij niet aansprakelijk. Tenzij wij, of een door Elan Wonen ingehuurde partij, opzettelijk een fout hebben gemaakt of bewust roekeloos hebben gehandeld.
- 4.2 U bent aansprakelijk voor onze schade, als de wet dat bepaalt. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als u schade heeft veroorzaakt aan de woning. Of als u een gebrek niet op tijd meldt.
- 4.3 U moet als huurder uw best doen om schade aan uw woning te voorkomen. Als er toch schade ontstaat, dan moet u dat direct bij ons melden.
- 4.4 Een inboedelverzekering sluit u zelf af. Dit is voor schade aan spullen in uw woning. Zonder inboedelverzekering moet u de schade vaak zelf betalen.

Artikel 5 | Wat doen wij voor u?

- 5.1 Wij zorgen ervoor dat u de woning op de afgesproken dag kunt betrekken. Soms is er sprake van omstandigheden waardoor de woning niet kan worden opgeleverd. We proberen dan samen een oplossing te vinden.

- 5.2 Wij zorgen voor het onderhoud van de woning en repareren een gebrek, als u melding maakt van een gebrek. In bijvoorbeeld de volgende situaties hoeven wij de gebreken aan uw woning niet te repareren:
- als het gebrek door uw schuld is ontstaan of aan u is toe te rekenen of;
 - als het gaat om eenvoudige, kleine reparaties die zijn benoemd in het Besluit kleine herstellingen (zie ook artikel 8) of;
 - als het onmogelijk is om het gebrek te repareren.
- Verdere informatie kunt u vinden op www.elanwonen.nl/algemene-voorwaarden
- 5.3 Wij vinden het belangrijk dat u van uw woning kunt genieten. Heeft u ernstige en structurele overlast van onze andere huurders, dan nemen we passende maatregelen.

Artikel 6 | Wat verwachten wij van u?

- 6.1 U betaalt de huur elke maand op tijd via automatische incasso. Vóór de 1^e dag van de maand moeten de huur en de bijkomende kosten (bijvoorbeeld de servicekosten) op de bankrekening van Elan Wonen staan. Voorbeeld: de huur en bijkomende kosten voor de maand mei moeten uiterlijk op 30 april op de rekening van Elan Wonen staan. U mag geen kosten verrekenen met de huur. Dit mag alleen in het geval dat:
- u ons vraagt een gebrek te repareren en wij repareren het niet. Als u daarna een herinnering stuurt en wij repareren nog steeds niet, dan mag u het gebrek zelf herstellen en de kosten van de huur aftrekken. Maar alleen als de kosten redelijk zijn en kunnen worden onderbouwd of;
 - wij ook vinden dat de door u gemaakte kosten terecht zijn of;
 - wanneer de rechter of de huurcommissie u in het gelijk heeft gesteld.
- 6.2 U gebruikt de woning als een goed huurder en houdt deze schoon en netjes.
- 6.3 De woning en alles wat daarbij hoort is bedoeld om in te wonen. Dit mag u niet veranderen. U mag uw woning niet gebruiken als bedrijf, tenzij u daarvoor toestemming vraagt en van Elan Wonen die toestemming krijgt. Elan Wonen geeft alleen toestemming, als:
- wonen de bestemming van de woning blijft en;
 - het bedrijf past binnen een woonwijk en niet storend is voor omwonenden en;
 - alle wetten en regels worden nageleefd.
- Elan Wonen geeft in ieder geval geen toestemming voor het gebruik van de woning voor toeristische doeleinden en/of als sekswerkplek.
- Thuiswerken (kantoorwerkzaamheden die niet bij de werkgever maar in de woning worden uitgevoerd) mag wel als dat op geen enkele manier storend is voor uw burens of omwonenden.
- 6.4 U en de leden van uw eigen huishouding schrijven zich op het gehuurde adres in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. Doe dit binnen 1 maand na de ingangsdatum van het huurcontract. Zorg dat u zich uitschrijft van het gehuurde adres als de huur eindigt.
- 6.5 Uw woning is feitelijk uw hoofdverblijf. Dit betekent dat u het overgrote deel van de tijd in deze woning woont. U bent verplicht de woning zelf te bewonen en tot uw hoofdverblijf te maken en te houden. U heeft maar 1 woning. Dit betekent dat u naast de gehuurde woning geen andere woning huurt of in bezit heeft.
- Is uw woning tijdelijk niet uw hoofdverblijf? Neem dan contact op met Elan Wonen op telefoonnummer (023) 515 98 59 of via klantenservice@elanwonen.nl
- Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Of dat u naast de gehuurde woning een andere woning huurt of in bezit heeft? Dan verwachten we dat u ons uitlegt hoe de situatie is. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat ons vermoeden dat u

niet meer in de gehuurde woning woont, of daarnaast nog andere woningen huurt of bezit, niet klopt.

Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Of dat u daarnaast nog andere woningen huurt of bezit? Dan vragen wij de rechter om het huurcontract te beëindigen.

- 6.6 U mag de woning, of een deel van uw woning, niet onderverhuren of in gebruik geven aan iemand. Ook niet via Airbnb, Marktplaats of een ander platform. Het mag niet; ook niet als u aan de ander geen geld of huur vraagt. Wij kunnen schriftelijk toestemming geven om uw woning, of een deel van uw woning, tijdelijk aan een ander te verhuren of in gebruik te geven. Geven wij toestemming? Dan doen we dat voor 1 keer. Voor iedere volgende keer vraagt u opnieuw toestemming. Ook het ruilen van de woning met anderen of delen daarvan (zoals een kamer, berging, zolder of garagebox) is zonder schriftelijke toestemming van Elan Wonen niet toegestaan.

Houdt u zich niet aan dit artikel? Dan heeft dat gevolgen. Wij vragen de rechter om het huurcontract te beëindigen en u te verplichten de woning te verlaten. Naast het feit dat u de woning kwijt kunt raken, moet u ook een boete aan ons betalen:

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500.
- U betaalt daarnaast € 50 per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt of heeft gehouden aan dit artikel. Tot een maximum van € 7.500. Dat is inclusief de eenmalige boete van € 2.500.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding indien de schade hoger is dan de verschuldigde boete.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan leggen wij geen andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden op voor dezelfde overtreding. Verder moet u zich nog steeds aan de afspraken uit het huurcontract houden.

- 6.7 U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van soft- of harddrugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektravoorzieningen en dergelijke. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Doet u dit toch? Dan vragen wij de rechter om het huurcontract te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten. Naast het feit dat u uw woning kwijt kunt raken, moet u ons ook een boete betalen.

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500.
- U betaalt daarna € 50 per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt of heeft gehouden aan dit artikel. Tot een maximum van € 7.500. Dat is inclusief de eenmalige boete van € 2.500.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding als de schade hoger is dan het maximale boete bedrag.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan leggen wij geen andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden op voor dezelfde overtreding. Verder moet u zich nog steeds aan de afspraken uit het huurcontract houden.

- 6.8 U zorgt ervoor dat u geen overlast veroorzaakt voor uw burens en uw woonomgeving. Dit geldt ook voor uw huisgenoten, uw huisdieren en uw bezoek. Ook zij mogen geen overlast veroorzaken, op welke manier dan ook.

- 6.9 U mag niets neerzetten in de gemeenschappelijke ruimten. Dus ook geen fietsen, scootmobielen, huisraad, afval of andere spullen. De gemeenschappelijke ruimten moeten altijd vrij blijven van obstakels. Dit geldt onder andere voor het trappenhuis, de portiek, de galerij, de poort en/of een gezamenlijk achterpad. Wij kunnen u een boete van € 30 per dag opleggen als u zich niet aan de afspraken houdt. Er geldt een maximale boete van € 3.000. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen om zich aan de regels te houden. We mogen ook vragen om een eventuele

schade te betalen als de schade hoger is dan de boete die wij opleggen. Als wij deze boete opleggen, dan leggen wij geen andere boete op uit deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde overtreding.

In plaats van het opleggen van de boete kunnen we ook spullen verwijderen, nadat u de kans heeft gekregen om de spullen te verwijderen, maar dat niet heeft gedaan. De redelijke kosten daarvan moet u aan ons vergoeden. In spoedeisende gevallen kunnen we de spullen direct verwijderen.

- 6.10 De voor- en achtertuin gebruikt u als tuin. U bent verplicht om uw tuin goed te onderhouden. Elan Wonen heeft daar regels voor. Zo mag u maximaal 50% van uw tuin bestraten, uw tuin niet gebruiken als opslagplaats en geen hechtende klimplanten tegen de gevel aan laten groeien.
Heeft u een balkon? Ook deze houdt u netjes. Op een balkon is open vuur verboden (dus ook geen kolenbarbecue). Als huurder bent u verantwoordelijk voor alle beplanting in uw tuin of op uw balkon. De burens of anderen mogen geen last hebben van deze beplanting.
Gaaf u verhuizen? Dan maakt u afspraken met Elan Wonen over hoe u de tuin of het balkon moet achterlaten.
- 6.11 In uw huis, uw tuin of balkon én de berging mag u geen spullen opslaan zoals auto's, motoren, boten of andere voer- en vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaar, afval of schadelijke en/of gevaarlijke stoffen (zoals lachgas of vuurwerk). Ook wapens of gestolen goederen mogen niet worden opgeslagen. Fietsen, scooters en scootmobielen plaatst u in de berging of in een hiervoor aangewezen ruimte.
- 6.12 Laat het ons zo snel mogelijk weten wanneer uw woonsituatie verandert. Wij vertellen u wat de verandering voor u betekent.
- 6.13 U zorgt ervoor dat de woning netjes is ingericht. Dit betekent een goede, voldoende geluiddempende (onder)vloer (zie bijlage 1) en raambekleding, zoals gordijnen of lamellen. Ook richt u uw woning in met meubels.
- 6.14 Op het moment dat uw huurcontract ingaat, bent u verplicht om een overeenkomst voor nutsvoorzieningen (energie, water en warmte) af te sluiten. Hiervoor geldt het volgende:
- Als u de woning gaat huren kiest u zelf, voor zover keuzes mogelijk zijn, leverancier(s) voor de levering van gas, elektriciteit, water, warmte en warm tapwater. U zorgt zelf voor overeenkomsten tot levering met de leverancier(s).
 - Maakt uw woning deel uit van een wooncomplex waarin de woningen door middel van een gemeenschappelijke voorziening worden verwarmd, gekoeld en/of van warm tapwater worden voorzien (bijvoorbeeld blokverwarming of warmte-koude-opslaginstallatie)? En vindt de levering plaats door 1 of meer door Elan Wonen aangewezen leveranciers? Dan bent u verplicht met die leverancier(s) een overeenkomst tot levering aan te gaan. Elan Wonen meldt u in dat geval aan bij de leverancier(s).
 - De kosten voor het verbruik en de vaste kosten, zoals het vastrecht, betaalt u aan de leverancier(s). Zorg ervoor dat u tijdig betaalt en voorkom afsluiting. De kosten van het opnieuw aansluiten van de woning na een afsluiting komen voor uw rekening.
 - Als u wilt, kunt u zelf ook kiezen voor een leverancier van bijvoorbeeld kabel-tv, glasvezelnetwerk, internet, tv-signaal of telefonie.
- 6.15 Wanneer we de woning aan u opleveren, geven we ook uitleg over het gebruik van de woning en de installaties. U volgt deze instructies, voorschriften en aanbevelingen op.
- 6.16 U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld schade zijn door storm, brand, wateroverlast, vorst en andere calamiteiten. Heeft u schade aan de woning of dreigt er schade aan de woning? Neem dan direct contact met ons op. Het maakt niet uit wat de oorzaak is.
- 6.17 Voor het opladen van een elektrisch voertuig maakt u gebruik van het veilige oplaadpunt dat daarvoor is bedoeld. U gebruikt de oplader die is meegeleverd door

- de fabrikant van het voertuig. De kosten voor het opladen komen voor uw eigen rekening. U mag geen gebruik maken van de algemene stroomvoorziening om u voertuig op te laden.
- 6.18 Gelden er in uw woongebouw woonafspraken of huisregels? Of geldt er een splitsingsreglement en huishoudelijk reglement/voorschriften in een complex met huurders en kopers? Dan krijgt u deze bij het huurcontract overhandigd. U bent verplicht om u aan deze afspraken te houden.
- 6.19 U mag geen reclame aan de buitenkant van de woning hangen. Denk hierbij aan aanplakbiljetten, reclameborden of vergelijkbare zaken. Alleen als u onze toestemming heeft gevraagd en gekregen, staan wij een uiting toe.

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

Elan Wonen wil met deze voorwaarde slechts voorlichten en uitdrukkelijk niet van de wet afwijken.

- 7.1 U moet de huur op tijd betalen, in de woning wonen en u houden aan de gemaakte afspraken. Doet u dit niet, dan kunnen wij u op het nakomen van de afspraken aanspreken en/of de rechter vragen om uw huurcontract te beëindigen.
- 7.2 Als wij schade lijden doordat u zich niet aan de afspraken houdt, dan moet u de schade en eventuele kosten voor het verhalen van de schade aan ons vergoeden, in de gevallen en in de omvang waarin de wet dat bepaalt. Als u bijvoorbeeld de huur niet op tijd betaalt, kan het gaan om wettelijke rente of buitengerechtelijke kosten. De wet bepaalt wanneer dat zo is en wat de hoogte is.
- 7.3 Als wij een procedure bij de rechter tegen u starten vanwege het niet nakomen van afspraken en wij worden in het gelijk gesteld, dan kunt u worden veroordeeld tot het betalen van proceskosten. De wet en de rechter bepalen wanneer dat zo is en wat de hoogte is.
- 7.4 Als u een betalingsachterstand heeft, dan melden wij dit bij het sociaal wijkteam van de gemeente. Tenzij u duidelijk heeft laten weten dit niet te willen. Door het sociaal wijkteam te informeren, proberen wij schuldproblematiek vroeg te ontdekken. De ervaring leert dat dit helpt om een huisuitzetting te voorkomen.

Artikel 8 | Welk onderhoud en welke reparaties moet u doen?

- 8.1 U doet kleine reparaties en onderhoud in de woning. Alle reparaties voor rekening van de huurder staan in het Besluit kleine herstellingen. Dit besluit vindt u via www.elanwonen.nl/algemene-voorwaarden
Dit zijn reparaties zoals:
- schilderen, behangen en sausen aan de binnenkant van het huis. U mag alleen houten kozijnen schilderen. Kunststof en aluminium kozijnen dus niet;
 - het schoonhouden van de (buitenzijde) woning;
 - het onderhouden van de tuin, het repareren van de schutting en het herstellen van de bestrating.
- Heeft u een serviceabonnement? Dan hebben we afspraken gemaakt over de kosten voor kleine reparaties en wie deze uitvoert. Het serviceabonnement kunt u afsluiten via www.elanwonen.nl. De abonnementskosten worden automatisch afgeschreven van uw rekening.
- 8.2 De gemeenschappelijke ruimten van een appartementengebouw houdt u met uw medehuurders schoon en netjes. Dit geldt ook voor deuren en ramen. Doen wij de schoonmaak? Dan betaalt u dit via de servicekosten. Als huurder bent u verplicht deze kosten te betalen.

- 8.3 Heeft u spullen overgenomen van de vorige huurder en blijkt hier asbest in te zitten? Dan pakken wij onze verantwoordelijkheid en verwijderen wij de asbest. De kosten hiervoor betalen wij.
- 8.4 Als u zelf werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, dan moet u dit doen volgens onze regels en die van de overheid. Het is ook belangrijk dat u de werkzaamheden op een deskundige manier uitvoert of laat uitvoeren. Zie hiervoor ook artikel 11 van deze algemene voorwaarden.

Artikel 9 | Wanneer verleent u ons toegang tot uw woning?

- 9.1 Als wij uw woning moeten inspecteren of reparaties moeten uitvoeren, maken we van tevoren een afspraak met u. Wij mogen de woning alleen betreden met uw toestemming. Wij plannen ons bezoek in op werkdagen tussen 7.00 uur en 18.00 uur. In noodgevallen mogen we zonder afspraak de woning binnen. Denk bijvoorbeeld aan een water- of gaslekage of brand.
- Soms vragen we andere partijen om werkzaamheden voor ons uit te voeren. U mag altijd vragen of personen aan de deur zich willen legitimeren. U geeft altijd toestemming om de woning te controleren als wij:
- de staat van de woning willen inspecteren of bij een voor- of eindcontrole;
 - meterstanden willen opnemen;
 - reparatiewerkzaamheden willen uitvoeren;
 - reparaties in, onder of naast de woning willen uitvoeren of bij de burens en we daarvoor in uw woning moeten zijn;
 - controleren op de nakoming van de verplichtingen uit deze algemene huurvoorwaarden, bijvoorbeeld de in artikel 6 beschreven verplichtingen over het gebruik van de woning.
- 9.2 Wij proberen de overlast voor u zo klein mogelijk te houden. U krijgt geen vergoeding voor eventuele kosten of ongemak of korting op de huur, tenzij dat een wettelijke verplichting is.

Artikel 10 | Willen wij veranderingen aanbrengen of werkzaamheden uitvoeren?

- 10.1 U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning. Met dringende werkzaamheden bedoelen we bijvoorbeeld onderhoud, reparaties en inspecties die nodig zijn. Ook werkzaamheden om uw woning te verduurzamen kunnen dringende werkzaamheden zijn. Bijvoorbeeld de vervanging van een cv-installatie door een duurzame vorm van verwarming van de woning, of de aansluiting op een duurzaam warmtenet of het aardgasvrij maken van uw woning of het gebouw.
- Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.
- 10.2 U werkt mee als wij een redelijk voorstel doen om verbeteringen aan uw woning door te voeren. Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren van het wooncomfort in uw woning. Dit noemen we renoveren.
- 10.3 U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren. In dit voorstel staat hoe wij dat willen doen en wat dat voor u betekent. In het voorstel houden we rekening met uw belangen.
- Wij maken hierover afspraken met de Bewonersraad en de bewonerscommissie in een sociaal projectplan. In ons voorstel vragen wij u om ons per brief of e-mail te vertellen wat u van het voorstel vindt.

- 10.4 Stemt meer dan 70% van de andere huurders in met het voorstel? En bent u het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail heeft gekregen? Dan bent u alsnog gebonden aan het voorstel. Dit betekent dat u moet meewerken aan de werkzaamheden in of aan uw woning of gebouw.
- 10.5 In onze brief of e-mail met een voorstel om uw woning of gebouw te renoveren, kunnen wij ook een huurverhoging voorstellen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de verandering aan uw woning klaar is.

Artikel 11 | Wilt u veranderingen aanbrengen?

- 11.1 Wilt u iets veranderen aan de woning? Zoals klussen of iets aan de buitenkant aanpassen? Dan noemen we dit een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). U mag kleine veranderingen aan de binnenzijde van de woning doorvoeren. Maar alleen als deze veranderingen makkelijk en zonder hoge kosten te verwijderen zijn en geen gevaar of overlast geven. Voorbeelden zijn het ophangen van spiegels, wandplanken, lampen en raambekleding. Voor alle andere veranderingen (waaronder wijzigingen aan de buitenzijde, bijvoorbeeld schotelantennes) heeft u schriftelijke toestemming van ons nodig. Artikel 7:215 leden 1, 2, 4 en 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing als het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde.
- Op www.elanwonen.nl/zelf-klussen staat welke regels wij hanteren. Toestemming vraagt u aan via ons huurdersportaal of met een formulier. U krijgt schriftelijk antwoord op uw aanvraag en eventuele voorwaarden waaraan moet worden voldaan.
- 11.2 Wij kunnen voorwaarden stellen aan de toestemming. Bijvoorbeeld over de te gebruiken materialen, het voorkomen van schade, onderhoud aan de veranderingen, (bouwtechnische) voorschriften van de overheid en/of uitvoering van de werkzaamheden door een vakman.
- 11.3 Heeft u toestemming voor de verandering en zegt u de huur op? Dan kan het voorkomen dat de verandering mag achterblijven. U hoort dan van ons of u hier een vergoeding voor krijgt en hoe hoog deze vergoeding is. Aan de toestemming kan ook de voorwaarde worden verbonden dat deze moet worden verwijderd bij een verhuizing. Een vergoeding is dan niet aan de orde.
- 11.4 U bent verantwoordelijk voor het onderhoud van veranderingen die u zelf aan de woning heeft aangebracht.
- 11.5 U moet veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht, verwijderen als wij daarom vragen. Dat geldt ook als u veranderingen heeft aangebracht die niet aan onze voorwaarden voldoen.
- 11.6 U moet ervoor zorgen dat Elan Wonen onderhoud en renovatiewerkzaamheden kan blijven uitvoeren. Als dat nodig is, dan moet u op eigen kosten de veranderingen verwijderen en eventueel terugplaatsen indien mogelijk. Het kan zijn dat de verandering daarna niet meer teruggeplaatst kan worden.
- 11.7 Als uw verandering(en) schade veroorzaken, bijvoorbeeld aan de woning of een naastgelegen woning, dan bent u aansprakelijk en moet u de schade die het gevolg is vergoeden.
- 11.8 Artikelen 11.4, 11.5, 11.6 en 11.7 gelden ook als u de verandering(en) in de woning heeft overgenomen van de vorige bewoner/huurder.

Artikel 12 | Wat gebeurt er als u de huur opzegt?

- 12.1 De wet bepaalt dat het huurcontract per aangetekende brief of via de deurwaarder moet worden opgezegd (art. 7:271 lid 4 BW). U kunt de huur ook digitaal opzeggen via ons huurdersportaal. U krijgt van ons een bevestiging van de opzegging.
- 12.2 Met het opzeggen van de huur van de woning zegt u ook het eventuele serviceabonnement op. Ook zegt u de aan de woning gekoppelde parkeerplek, garagebox, stallingsplaats scootmobiel of kast/berging op.
- 12.3 De opzegtermijn is minimaal 1 maand. U kunt elke dag van de maand opzeggen, en de huur eindigt precies één maand later. Is de laatste dag van de huur een feestdag of valt de laatste huurdag in het weekend? Dan is de eerstvolgende werkdag daarna de laatste huurdag.
- 12.4 De huur eindigt pas als u en eventuele medehuurlers de opzegging (digitaal) ondertekend hebben en wij de documenten hebben ontvangen die wij bij u hebben opgevraagd. Als u de huur wilt opzeggen, maar de andere (mede)huurler(s) wil(len) in de woning blijven, dan moet hiervoor toestemming worden gevraagd. U hoort vervolgens of we hiermee instemmen en welke voorwaarden gelden.
- 12.5 In de laatste maand van het huurcontract moet u geïnteresseerde nieuwe huurders de kans geven om de woning te bezichtigen. Als Elan Wonen besluit om de woning te verkopen, moet u ook geïnteresseerde kopers toelaten.

Artikel 13 | Wat als wij de huur beëindigen?

- 13.1 Wij kunnen ook de huur opzeggen. Wij zeggen de huur op via een aangetekende brief of een deurwaardersexploot. Hierin staat met welke reden, die ook in de wet staan, wij de huur opzeggen. Het kan bijvoorbeeld zijn dat wij de huur opzeggen omdat we uw woning gaan slopen.
- 13.2 Wij laten u minimaal 3 maanden van tevoren weten dat wij de huur opzeggen. Voor elk jaar dat u bij ons huurt, komt daar één maand bij. Er geldt een maximale aankondigingstermijn van 6 maanden.

Artikel 14 | Hoe levert u de woning op?

- 14.1 Voordat de huur eindigt, bekijken we samen de woning. Hiermee zien we wat de staat van het huis is. We vergelijken de staat van de woning met de opnamestaat en de foto's bij de start van de huurperiode. Zo kunnen we zien wat er is veranderd in de huurperiode. We maken een nieuwe opnamestaat. Hierin staan herstelwerkzaamheden die u als huurder moet uitvoeren. U levert de woning schoon, heel en netjes achter. Doet u dit niet? Dan voert Elan Wonen deze werkzaamheden uit. De gemaakte kosten brengen we bij u in rekening.
- 14.2 Veranderingen waarvoor u geen toestemming heeft, moet u weghalen. Dat geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan de gemaakte afspraken of waarvan we vooraf hebben aangegeven dat het weg moet als de huur eindigt. U laat de woning achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.
- 14.3 Veranderingen waarvoor u toestemming heeft gekregen, mag u altijd weghalen. Behalve als we iets anders hebben afgesproken. Als u de verandering weghaalt, dan laat u de woning achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.
- 14.4 Heeft u veranderingen in de woning aangebracht met onze toestemming en blijven deze veranderingen achter in de woning? Dan bestaat de kans dat u daar een vergoeding voor krijgt. Elan Wonen laat u weten hoe hoog de vergoeding is. Zie hiervoor artikel 11.3 van deze algemene voorwaarden.

- 14.5 U levert de woning schoon en leeg op. Meer informatie hierover vindt u op www.elanwonen.nl/alles-over-uw-huurcontract. Ook de tuin laat u netjes achter. Dit betekent dat u onkruid weghaalt. De bloembakken, klimop tegen de muur en de bestrating moeten netjes in orde zijn.
- 14.6 U levert alle sleutels en passen/zenders van de woning en parkeerplaats/garagebox (voordeuren, tussendeuren, ramen) bij ons in. U geeft de sleutels dus niet aan de nieuwe huurder.
- 14.7 Levert u de woning te laat op of niet volgens afspraak? Dan betaalt u een schadevergoeding die gelijk is aan de huur over de periode dat u de woning te laat oplevert, met een minimum van 2 weken. Neem zo snel mogelijk contact op met Elan Wonen wanneer u de afgesproken einddatum niet redt.
- 14.8 Heeft u na het inleveren van de sleutels nog spullen in de woning liggen? Dan gaan wij deze verwijderen. De kosten brengen we bij u in rekening. Dit geldt niet voor spullen die u overdraagt aan de nieuwe huurder. Die schrijft u op het overnameformulier op. Dit formulier wordt door u en de nieuwe huurder ondertekend. Een kopie van dit formulier geeft u aan ons voor de eindcontrole.
- 14.9 Als de huur eindigt, is de huurder zelf verantwoordelijk voor het opzeggen van overeenkomsten ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals omschreven in artikel 6.14.

Artikel 15 | Wat gebeurt er als u overlijdt?

- 15.1 Als u overlijdt, en er is niemand die de huur voortzet, dan eindigt het huurcontract automatisch aan het einde van de tweede maand na het overlijden. Zijn er dan geen erfgenamen bekend of is de erfenis verworpen? Dan zullen wij de woning ontruimen. De spullen bewaren wij niet.
- 15.2 Zijn de erfgenamen bij ons bekend? Dan handelen wij de huuropzegging met de erfgenamen af. De ontruiming kan ook met de erfgenamen worden afgestemd, als zij beneficiair hebben aanvaard.

Artikel 16 | Wat als u de woning met meerdere mensen huurt?

- 16.1 Als u met meerdere mensen de woning huurt, dan is iedereen verantwoordelijk voor de verplichtingen uit het huurcontract. Dit geldt voor personen die op het contract staan én voor medehuurlers. Dit kunnen echtgenoten, geregistreerd partners en personen die op verzoek medehuurler zijn geworden zijn. Iedereen heeft dezelfde rechten.
- 16.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van de huur en bijkomende kosten. Dat betekent dat wij aan 1 huurder kunnen vragen om de huur en bijkomende kosten te betalen. Huurlers bepalen zelf hoe zij de huur en kosten onderling verdelen. Dit heet hoofdelijke aansprakelijkheid. Als het huurcontract ten aanzien van 1 huurder eindigt, dan blijft de rest verantwoordelijk voor de volledige huur en alle bijkomende kosten.

Artikel 17 | Meeluisteren en opnemen van telefoongesprekken

- 17.1 Wij kunnen telefoongesprekken opnemen of meeluisteren om onze medewerkers beter op te leiden en te trainen. Ook kunnen wij dit doen als een incident hier aanleiding toe geeft. Deze opnames worden alleen hiervoor gebruikt en blijven vertrouwelijk.

Artikel 18 | Belastingen en andere heffingen

- 18.1 U bent zelf verantwoordelijk voor het betalen van belastingen, zoals afvalstoffenheffing, rioolheffing en waterschapslasten voor uw woning en uw deel in de gemeenschappelijke ruimten. Als u recht heeft op kwijtschelding, dan moet u dit zelf regelen. Als Elan Wonen belastingen betaalt die voor rekening van de gebruiker (= huurder) komen, dan moet u dit aan ons terugbetalen.

Artikel 19 | Boetes

- 19.1 Voor iedere overtreding van een verplichting uit het huurcontract en bijbehorende algemene huurvoorwaarden, bent u aan ons een direct opeisbare boete van € 30 per kalenderdag verschuldigd. Er geldt een maximum van € 5.000. U blijft verplicht om u aan de afspraken te houden en we kunnen u daarop aanspreken. U betaalt eventueel nog een schadevergoeding, als de schade hoger is dan de verschuldigde boete. Deze boete is niet van toepassing als op een overtreding al een specifieke boete staat. U betaalt dus nooit meer dan 1 boete tegelijk. Deze algemene boete ziet verder expliciet niet op de nakoming van betalingsverplichtingen.

Artikel 20 | Wij behandelen elkaar met respect

- 20.1 Wij gaan met zorg om met uw gegevens. Wij mogen deze vastleggen en delen met anderen. Dat doen we alleen als het nodig is om het huurcontract uit te voeren en voor onderzoeksdoeleinden. We houden ons aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de uitvoeringswet AVG.
- 20.2 U behandelt ons bedrijf, onze medewerkers en de mensen die wij inhuren met respect. Dat mag u ook van ons verwachten. Dit geldt ook voor uw huisgenoten en bezoek. Dit betekent: niet schelden en bedreigen, geen geweld gebruiken, niet discrimineren en/of beledigen. Ook mag u geen foto's en filmpjes maken en verspreiden van medewerkers van Elan Wonen of mensen die wij inhuren. Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder en overwegen we de rechter te vragen om het huurcontract te beëindigen.

Artikel 21 | Wat als we het niet eens zijn met elkaar?

- 21.1 Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden over ons bent en dat u dat aan ons wilt vertellen. Ook kan het gebeuren dat wij met u van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen kunt u uw klacht melden via www.elanwonen.nl/klacht-melden. U moet uw klacht altijd schriftelijk aan ons doorgeven. We gaan dan met elkaar in gesprek. Komen we samen niet tot een oplossing? Dan kunt u terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze op een rij.

De klachtencommissie

Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via www.geschillencommissie.net

De gemeente

Iedere gemeente heeft een meldpunt goed verhuurderschap. Hier kunt u terecht voor informatie. Zij kunnen doorverwijzen naar de juiste instantie.

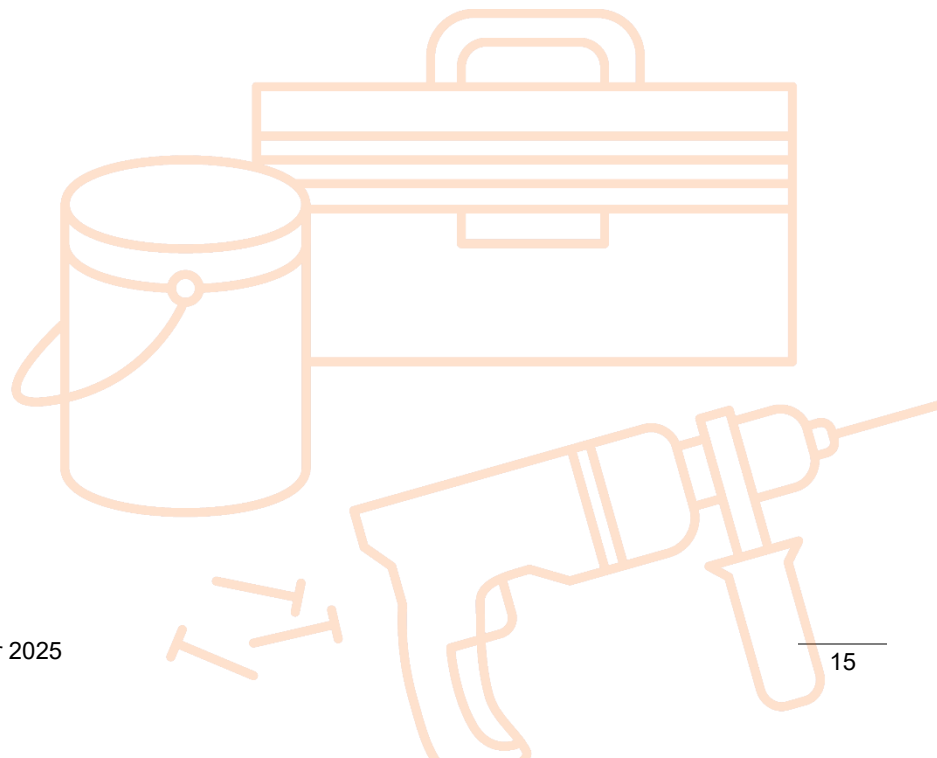
Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kunt u ook naar de huurcommissie of de kantonrechter gaan.

Via deze link vindt u meer informatie www.elanwonen.nl/algemene-voorwaarden

Artikel 22 | Overige bepalingen

- 22.1 Als een deel van het huurcontract en/of de algemene voorwaarden niet meer klopt, dan blijft de rest van het huurcontract en/of de algemene voorwaarden wel geldig.
- 22.2 Wordt er een belangrijk besluit genomen in de Vereniging van Eigenaren (VvE) nadat u het huurcontract heeft getekend? Dan laten wij zo snel mogelijk weten wat deze regels en veranderingen zijn. U moet u aan deze wijzigingen houden. De VvE zorgt voor het onderhoud aan de gemeenschappelijke ruimten en de installaties.
- 22.3 Wij mogen ons beleid veranderen binnen de mogelijkheden van de wet en de algemene voorwaarden en betrekken daarbij onze Bewonersraad. Wij maken deze aanpassingen bekend via een brief, een e-mail en op de website. Deze wijzigingen zijn dan ook op u van toepassing.
- 22.4 Als u van ons toestemming krijgt, dan doen we dat altijd schriftelijk. Daarmee maken we duidelijk dat u toestemming heeft gekregen. Geen reactie van Elan Wonen betekent dat u geen toestemming heeft. Wij geven telefonisch of mondeling geen toestemming.



Bijlage 1 | Regels harde vloeren

Volgens artikel 6.13 van de algemene huurvoorwaarden

Elan Wonen wil huurders de ruimte bieden om de woning naar eigen smaak in te richten en aan te passen. We streven hierin naar evenwicht tussen de belangen van de (nieuwe) huurder en de belangen van omwonenden.

<u>Toegestane harde vloeren</u> <u>(onder bepaalde voorwaarden)</u>	<u>Zware, harde vloeren zijn</u> <u>niet toegestaan:</u>
• Laminaat • Parket • Zeil/vinyl • Vinyltegels • Plankenvloeren • Klik PVC (niet gelijmd) • Marmoleum	• Plavuizen • Natuursteen • Gietvloer • Grindvloer • Betonvloer

Een harde vloer die staat onder 'toegestane harde vloeren' mag, maar daar zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden:

- Voor toegestane, harde vloeren geldt aanvullend: een geluidsisolerende onderlaag passend bij het type vloerbedekking. Daaronder wordt verstaan vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met ten minste 10 decibel (10 dB) verbetert gebaseerd op de NEN-normen. Is er sprake van geluidshinder, dan rust op huurder de bewijslast dat hij een juiste geluiddemping heeft toegepast in de woning.
- De huurder moet kunnen bewijzen dat de juiste ondervloer is gebruikt. Dit kan door bijvoorbeeld de aankoopbon in combinatie met een productspecificatie.
- Kan de huurder de bon niet overleggen en veroorzaakt de vloer overlast? Dan wordt een akoestisch onderzoek gedaan in opdracht van Elan Wonen. Is de juiste ondervloer gebruikt en is de vloer op de juiste wijze aangebracht? Dan zijn de onderzoekskosten voor rekening van Elan Wonen en kan de vloer blijven liggen. In alle andere gevallen zijn de onderzoekskosten voor rekening van de huurder en dient de vloer verwijderd of vervangen te worden.
- Vloeren moeten minstens 1 centimeter los van de muur gelegd worden. Zo voorkomt u geluidsoverdracht.
- De vloer moet zwevend gelegd worden: dus niet schroeven, spijkeren, lijmen of plakken.
- De deuren mogen niet ingekort worden.
- Bij noodzakelijk onderhoud moet de vloer verwijderd worden. De kosten voor het verwijderen en herstellen komen voor rekening van de huurder.
- De kruipruimte moet toegankelijk blijven.

Gaat de huurder vertrekken en blijft de vloer liggen ter overname? Dan gelden de volgende regels:

- De vloer is juist aangebracht (zwevend, los van de ondergrond en muur).
- Er is een juiste ondervloer gebruikt.
- De vloer veroorzaakt geen (contact)geluidsoverlast.
- De vloer is onbeschadigd.

Let op bij woningen met een zwevende dekvloer

Wanneer de woning is opgeleverd met een zwevende dekvloer - dit is een vloer die los ligt van de constructievloer - al dan niet met vloerverwarming, mag er géén geluiddempende of akoestische ondervloer worden toegepast. Een dergelijke ondervloer verstoort de geluidswerende en/of verwarmende werking van de zwevende dekvloer en kan juist tot problemen leiden. Alleen een scheidingsfolie zonder akoestische prestatie is toegestaan. Plinten moeten altijd los van de vloerafwerking worden aangebracht. Ze mogen de vloer niet raken en moeten minimaal 3 mm boven de vloer blijven.



Houtplein 29, 2012 DE Haarlem

Postbus 1646 2003 BR Haarlem

Tel (023) 515 98 59

klantenservice@elanwonen.nl

elanwonen.nl

