



## Algemene huurvoorwaarden Laurentius d.d. 1 maart 2022

### **Wat bedoelen we?**

Waar we in deze voorwaarden “woning” schrijven, bedoelen we het gehuurde en alles wat daarbij hoort. Zie artikel 1 van de huurovereenkomst.

### **Uw rechten en plichten als huurder van Laurentius**

Huurt u een woning van Laurentius, dan leest u in deze algemene huurvoorwaarden wat uw rechten en plichten zijn. Deze voorwaarden zijn een deel van uw huurovereenkomst. Vanaf nu gebruiken we het woord ‘voorwaarden’ als we de algemene huurvoorwaarden bedoelen. Deze huurvoorwaarden gelden vanaf 1 maart 2022 voor alle nieuwe huurovereenkomsten van Laurentius.

### **Neem contact met ons op als u vragen heeft**

We hebben ons best gedaan om onze huurvoorwaarden voor iedereen zo duidelijk mogelijk op te schrijven. Dus zonder de moeilijke juridische taal, waarin ze vaak zijn geschreven. Waar dat niet anders kan, lichten we juridische begrippen zoveel mogelijk toe. Wilt u ergens uitleg over? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen u graag!

Artikel 1	Hoe houdt u zich aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst?
Artikel 2	Huurt u uw woning samen met iemand?
Artikel 3	Hoe neemt u uw woning in gebruik?
Artikel 4	Hoe betaalt u servicekosten?
Artikel 5	Wat zijn onze plichten?
Artikel 6	Wat zijn uw plichten?
Artikel 7	Hoe herstelt u uw woning?
Artikel 8	Hoe voeren wij dringende werkzaamheden en renovaties uit?
Artikel 9	Hoe brengt u veranderingen aan in uw woning?
Artikel 10	Hoe zegt u uw huur op? Of hoe zegt Laurentius uw huur op?
Artikel 11	Hoe laat u uw woning achter?
Artikel 12	Waarvoor zijn u en wij aansprakelijk?
Artikel 13	Houdt u zich niet aan de afspraken?
Artikel 14	Welke andere kosten betaalt u?
Artikel 15	Wanneer kunnen wij de huurprijs veranderen?
Artikel 16	Wat is verder nog belangrijk?
Artikel 17	Lidmaatschap Laurentius
Artikel 18	Wat gebeurt er als u en wij het ergens niet over eens zijn?

### **Artikel 1 Hoe houdt u zich aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst?**

#### **1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst**

Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat.

#### **1.2 We hebben deze voorwaarden op 1 maart 2022 vastgesteld**

Deze voorwaarden stelden wij vast in overleg met de Huurderskoepel Laurentius.



### 1.3 We mogen deze voorwaarden veranderen

Dat mogen we doen als de veranderingen redelijk zijn. We sturen u dan de veranderde voorwaarden.

## Artikel 2 Huurt u uw woning samen met iemand?

### 2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

U leest in de huurovereenkomst wie de huurders van de woning zijn. Als dit veranderd is, heeft u daarvan een schriftelijk bericht gekregen. Alle huurders hebben evenveel recht op de gehuurde woning.

### 2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten

Dat betekent dat we aan één huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Dit heet 'hoofdelijk aansprakelijk'. Bijvoorbeeld: we kunnen de totale te betalen huur vragen aan de ene huurder. Degene die betaalt, regelt zelf de betaling met de andere huurder.

### 2.3 Alle huurders zeggen samen de huurovereenkomst op

Behalve als u aangeeft dat één van de huurders opzegt. We noemen dit afstand doen van de huurrechten.

### 2.4 Uw partner wordt automatisch medehuurder als u gaat trouwen of geregistreerd partners wordt

Laat het zo snel mogelijk weten als u trouwt of geregistreerd partner wordt. Uw (geregistreerd) partner is namelijk medehuurder zo lang hij of zij het hoofdverblijf in de woning heeft. Gaat u scheiden of stopt uw geregistreerd partnerschap? Dan is het belangrijk dat wij dit zo snel mogelijk weten. Ook als u uw woning blijft huren. Blijft de medehuurder de woning huren? Dan stuurt hij of zij ons hierover zo snel mogelijk een brief of e-mail met echtscheidingsbeschikking en eventueel convenant. Zorg ervoor dat u beiden uw handtekening hieronder zet.

### 2.5 Het nakomen van onze verplichtingen

Als wij iets verplicht zijn, dan hebben wij aan deze verplichting voldaan als wij die bij of met één huurder nakomen. Ook als er meerdere huurders zijn. Bijvoorbeeld: Als er meerdere huurders zijn en er recht is op een verhuiskostenvergoeding, dan hebben wij aan onze plicht voldaan als wij die verhuiskostenvergoeding aan één huurder betalen.

## Artikel 3 Hoe neemt u uw woning in gebruik?

### 3.1 U mag de woning vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst gebruiken

De ingangsdatum van uw woning staat in uw huurovereenkomst. De ingangsdatum valt altijd op een werkdag. Kunt u niet op tijd in uw woning? Dan doen wij ons best om ervoor te zorgen dat u alsnog zo snel mogelijk in uw woning kunt. Is er toch iets niet in orde in de woning? Dan meldt u dit binnen een week aan ons.



## **Artikel 4 Hoe betaalt u servicekosten?**

### **4.1 U betaalt elke maand servicekosten en/ of warmtekosten**

In uw huurovereenkomst staat voor welke servicekosten u betaalt. U betaalt elke maand een voorschot. Dat betekent dat wij inschatten hoeveel kosten wij denken te maken. Na afloop van het jaar berekenen wij of dit klopt.

### **4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten**

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten en/of warmtekosten. Op de eindafrekening staat ook hoeveel u al heeft betaald als voorschot. Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons. Dit geldt niet als u de kosten betaalt voor een fonds of een onderhoudsabonnement. Hiervan krijgt u geen eindafrekening.

### **4.3 Wij mogen het bedrag van het voorschot voor de servicekosten en/of warmtekosten veranderen**

U betaalt het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en/of warmtekosten. Veranderen wij het bedrag voor servicekosten of warmtekosten? Dan laten wij u weten wanneer dit nieuwe bedrag ingaat.

### **4.4 In de sommige gevallen mogen wij de diensten waarover u servicekosten betaalt veranderen**

Dat mogen wij in de volgende gevallen:

1. Als wij met u overeenstemming bereiken over een verandering in de levering van zaken of diensten;
2. Als het gaat om een verandering in de levering van zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren en tenminste 70% van de huurders akkoord gaat met de verandering.

### **4.5 U kunt bezwaar maken tegen de nieuwe diensten en servicekosten**

In het tweede geval uit artikel 4.4 moet u naar de rechter binnen acht weken na onze brief waarin staat dat tenminste 70% van onze huurders het eens is met de verandering. Daarna kan het niet meer. En u kunt alleen bezwaar maken als u zelf niet heeft ingestemd met de verandering.

### **4.6 U betaalt de nieuwe servicekosten op de eerste dag van de volgende maand**

Spreken wij met u een verandering in de zaken of diensten bij uw woning af? En betaalt u daardoor andere servicekosten? Dan betaalt u dat vanaf de eerste dag van de volgende maand nadat de verandering in de levering van zaken of diensten ingaat.



- 4.7 We vragen een expert als de meters die het verbruik meten niet goed werken**  
Bepalen we de kosten met verbruiksmeters? En werken deze meters niet of niet goed? Dan vragen we een bedrijf dat hierin is gespecialiseerd om het verbruik te bepalen. Dit geldt ook als:

- de meters beschadigd zijn;
- de meters vernietigd of verwijderd zijn;
- u of iemand anders de stand van de meters expres heeft veranderd.

Ook moet u dan de schade betalen.

- 4.8 De volgende kosten vallen niet onder de servicekosten**  
Alle kosten waarvoor u een contract moet afsluiten met een netbeheerder in uw woning vallen niet onder de servicekosten. Denk hierbij aan water, gas, warmte, elektriciteit, andere energie en kosten voor beeld-, geluid- en andere signalen. Vraag dit na bij Laurentius. Hiervoor geldt artikel 16.4.

*U houdt zich aan de regels en voorwaarden van deze bedrijven*

Ook laat u toe dat deze bedrijven meters plaatsen als dat nodig is. En dat zij de meterstanden kunnen opnemen. Daarmee voorkomt u dat u eventuele boetes, kosten en schade betaalt die hierdoor ontstaan.

## Artikel 5 Wat zijn onze plichten?

- 5.1 Wij repareren gebreken aan uw woning**  
Dat doen wij als u dat vraagt, tenzij sprake is van één van de volgende gevallen:
- het is onmogelijk om het gebrek te repareren;
  - het is niet redelijk om zo veel reparatiekosten te betalen voor het gebrek;
  - u bent volgens de wet en de huurovereenkomst verplicht om de reparatie zelf uit te voeren. Dit zijn gebreken en kleine herstellingen waarvoor u zelf aansprakelijk bent. In artikel 7 leest u hier meer over;
  - het gebrek is aan een verandering die u zelf heeft gemaakt of heeft laten maken;
  - het gebrek is aan een verandering die u van de vorige huurder heeft overgenomen.

## Artikel 6 Wat zijn uw plichten?

- 6.1 U betaalt ons elke maand een bedrag op de manier die wij aangeven**  
Dit bedrag bestaat uit de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, de servicekosten en/of warmtekosten. U betaalt het bedrag op of vóór de eerste van de maand waarvoor het bedrag is. Bijvoorbeeld: de huurprijs en servicekosten voor mei betaalt u op of vóór 1 mei.
- 6.2 U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt**  
U betaalt dan rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt. Ook betaalt u incassokosten. Hierover leest u meer in artikel 13.2.
- 6.3 U gedraagt zich als goed huurder**  
Dat doet u zoals wij dat mogen verwachten van een goed huurder. Dat betekent dat u zich als huurder netjes gedraagt. Maar ook dat u de woning netjes gebruikt, onderhoudt, inricht en schoon houdt. U legt vloerbedekking met voldoende geluiddemping en hangt raambekleding op.



## 6.4 U gebruikt de woning alleen om in te wonen

Ook de gemeenschappelijke ruimten die bij de woning horen gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U mag uw woning en de gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken voor een bedrijf. Dit mag alleen als wij hiervoor van tevoren toestemming geven in een brief of e-mail. Wij kunnen hiervoor dan aparte voorwaarden stellen.

Verder mogen er in de woning niet zo veel spullen staan dat niet meer normaal door de woning kan worden gelopen of ruimtes niet meer kunnen worden gebruikt waarvoor zij bedoeld zijn.

Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen wij de ruimten die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld: trappenhuizen, liften, kelders, gangen, zolders, garages, parkeerplaatsen, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

## 6.5 U woont zelf in uw gehuurde woning

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat uw leven zich voornamelijk in de woning afspeelt. Dat houdt onder andere in dat u wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in de woning slaapt. En u ontvangt op het adres van de woning uw post. Daarnaast zorgt u ervoor dat er in uw woning vloerbekleding, gordijnen en meubels zijn. Ook bewaart u uw persoonlijke spullen in uw woning, zoals kleding, sieraden en toiletartikelen. Als u voor een aanzienlijk deel van het jaar ergens anders verblijft, anders dan de gebruikelijke vakantieduur, dan heeft u niet uw hoofdverblijf in het gehuurde.

Blijkt dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont? Of laat u iemand anders in de woning wonen zonder onze toestemming? Dan moet u bewijzen dat wij ongelijk hebben en dat u wel steeds in uw woning heeft gewoond.

Laurentius heeft een toewijzingsbeleid voor de huurwoningen. Daarom moet u ook echt uw hoofdverblijf in de woning hebben. U schrijft zich binnen 30 dagen na ingangsdatum van de huurovereenkomst in bij de betreffende gemeente op het gehuurde adres.

Heeft u niet meer uw hoofdverblijf in de woning? Dan zegt u de huur op.

## 6.6 U mag de woning of een deel daarvan niet onderverhuren zonder onze toestemming

Met onderverhuren bedoelen we dat u iemand anders in (een gedeelte van) de woning laat wonen en daar geld voor vraagt. Het is ook niet toegestaan om iemand anders zonder onze toestemming in (een gedeelte van) uw woning te laten wonen zonder dat u daar geld voor vraagt. Dit wordt het 'in gebruik geven' van de woning genoemd. U mag niet uw woning op het internet te huur of voor gebruik aanbieden op wat voor manier dan ook. Bijvoorbeeld via websites als [www.airbnb.nl](http://www.airbnb.nl) of [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl).

### *U vraagt om onze schriftelijke toestemming*

Wilt u (een deel van) uw woning onderverhuren of in gebruik geven? Dan heeft u hiervoor vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. Stuur ons daarvoor een brief of e-mail. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden of geen toestemming geven.

### *U werkt mee aan onze onderzoeken naar onderverhuur*

Denken wij dat u de woning onderverhuurt of in gebruik geeft zonder onze toestemming? Dan kunnen we hiernaar onderzoek doen. U werkt hieraan mee.



Als wij daar om vragen, geeft u de persoonlijke gegevens van de gebruikers of onderhuurders. U moet ook meewerken aan het overhandigen van bijvoorbeeld meterstanden of andere informatie waaruit wij kunnen afleiden of u er wel of niet woont. U moet bewijzen dat u de woning niet heeft onderverhuurd en dat u hier steeds zelf heeft gewoond.

*U krijgt zonder tussenkomst van een rechter een boete als u zich niet houdt aan dit artikel*

- 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. U betaalt maximaal € 15.000,-;
- daarnaast hebben wij het recht om van u te vragen dat u zich houdt aan de afspraken in de huurovereenkomst en/of bij u een schadevergoeding in rekening te brengen. Wij kunnen een rechtszaak starten tot ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van de woning.

## **6.7 U zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast van u hebben**

U mag geen overlast veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die in de woning komen. U en zij mogen geen overlast veroorzaken in en om uw woning en in de gemeenschappelijke ruimten. Veroorzaakt u toch overlast met uw huisdieren? Dan kunnen wij u extra voorwaarden geven, zoals het houden van een maximaal aantal huisdieren. Het houden van huisdieren mag er in ieder geval niet toe leiden dat er overlast ontstaat. De woning wordt geen schade toegebracht en de woning wordt niet vervuild door het houden van huisdieren. Het welzijn van dieren komt niet in het gedrang.

U veroorzaakt geen overlast, die u zelf in de hand heeft.

De volgende voorbeelden van overlast heeft u zelf in de hand:

- het draaien van harde muziek. Als u muziek aan heeft die met gesloten ramen is te horen in de woning van een ander, dan staat die muziek te hard;
- het bonken op de muren;
- het stampen op vloeren of trappen;
- het slaan met deuren;
- hard schreeuwen;
- het uiten van intimidaties, scheldwoorden of bedreigingen;
- het achterlaten van afval in de gemeenschappelijke ruimten;
- uitwerpselen van dieren in de tuin;
- het geblaf van honden.

Daarnaast houdt u er rekening mee dat de uren tussen 22.00 uur 's avonds en 08.00 's ochtends bedoeld zijn om te slapen. Tijdens die uren wordt geluid sneller aangemerkt als overlast. U zorgt er daarom voor dat het tussen 22.00 uur en 08.00 uur rustig en stil is.

*U krijgt zonder tussenkomst van een rechter een boete als u zich niet houdt aan dit artikel*

Heeft u overlast veroorzaakt? Dan krijgt u van ons een schriftelijke waarschuwing.

Veroorzaakt u binnen drie maanden na die schriftelijke waarschuwing weer overlast?

Dan moet u ons een boete betalen van € 75,- per keer, met een maximum van € 225,-.

Als dat maximum van € 225,- is bereikt en u blijft overlast veroorzaken van het type waar u schriftelijk voor was gewaarschuwd (bijvoorbeeld: geluidsoverlast), dan bent u een boete verschuldigd van € 250,- per keer met een maximum van € 5.000,-.



Daarnaast hebben wij het recht om nakoming van de huurovereenkomst en/of een schadevergoeding te vorderen. Ook kunnen wij een rechtszaak starten tot ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van de woning.

*Ervaat u overlast?*

Als iets of iemand anders overlast veroorzaakt gaat u eerst zelf in gesprek met de eigenaar of met die persoon. U probeert dan samen een oplossing te vinden. Lukt dit niet? Dan schakelt u Buurtbemiddeling Breda in. Als ook dit niet werkt, dan vraagt u ons om hulp.

## 6.8 U behandelt ons en onze medewerkers met respect

Dat betekent dat u onder andere:

- niet scheldt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt. Dit geldt ook voor uw huisgenoten en bezoekers.

Houdt u zich hier niet aan? Dan starten wij een rechtszaak tot ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van uw woning tegen u.

## 6.9 U mag geen drugs maken, gebruiken of verkopen in of vanuit de woning. U mag geen wapens houden in de woning en u mag de woning niet gebruiken voor prostitutie

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld hennep kweken, drogen of knippen. Het is ook verboden gevaarlijke stoffen, zoals lachgas (flessen), in de woning aanwezig te hebben. U mag geen wapens houden in de woning. U mag de woning niet gebruiken voor prostitutie. U mag u niet bezighouden met witwassen. Doet u dit toch? Dan zullen wij een rechtszaak tot ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van uw woning tegen u starten. Ook betaalt u een boete en alle kosten bij eventuele schade.

*U krijgt zonder tussenkomst van een rechter een boete als u zich niet houdt aan dit artikel*

- u betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-;
- u betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-;
- u betaalt eventueel nog een schadevergoeding. U betaalt alleen een schadevergoeding als onze schade hoger is dan de boete die u moet betalen, en alleen het deel van de schade dat hoger ligt dan de boete;
- naast de boete kunnen wij nakoming van de huurovereenkomst vorderen en de rechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden.

*Voorbeeld:*

Als u € 5000,- boete moet betalen, maar onze schade is € 7000,-, dan moet u naast de boete nog € 2000,- schadevergoeding betalen.



## 6.10 U houdt uw tuin netjes

Dit betekent dat u een verzorgde siertuin of moestuin onderhoudt. U zorgt dat de bomen en planten in uw tuin geen overlast kunnen veroorzaken. Dat doet u onder andere op de volgende manier:

- u snoeit uw bomen en struiken op tijd en zodanig dat u deze staand op een keukentrap kunt blijven snoeien;
- u mag geen zelf hechtende beplanting tegen de buitenzijde van de woning laten groeien (zoals klimop);
- u plant geen bomen, struiken of planten in uw tuin als deze overlast kunnen veroorzaken;
- u slaat geen afval, spullen, boten, caravans, aanhangwagens of andere voertuigen op in uw tuin, tenzij in uw overeenkomst staat dat u uw auto in de tuin moet parkeren;
- de tuin mag niet worden gebruikt om te sleutelen aan voertuigen;
- u gebruikt de tuin niet voor het houden van dieren.

Verder geldt wat in artikel I van het Besluit kleine herstellingen staat opgenomen over tuinonderhoud.

Vinden wij uw tuin niet netjes genoeg? Of zorgt uw tuin voor overlast? Dan vragen wij u om uw tuin aan te passen. Bijvoorbeeld door bomen of planten weg te (laten) halen of onkruid te verwijderen. De kosten hiervan zijn voor u.

Doet u dit niet? Dan ontvangt u van ons een brief. Hierin staat wanneer u de tuin weer netjes gemaakt moet hebben. Houdt u zich hier niet aan? Dan leggen wij u een boete op van € 25,- per dag met een maximum van € 2.000,- zonder tussenkomst van een rechter.

## 6.11 U houdt gemeenschappelijke ruimten vrij

Bij artikel 6.4 leest u wat wij bedoelen met gemeenschappelijke ruimten. Vanuit brandveiligheid mag u geen (persoonlijke) spullen in de gemeenschappelijke ruimten zetten. Hieronder vallen ook afval, fiets, scootmobiel en kinderwagen. Ook zet u hier geen spullen neer die gevaarlijk zijn of spullen die slecht zijn voor het milieu. Doet u dit toch? Dan mogen wij deze spullen weghalen. U betaalt de kosten hiervan. U komt niet op het dak, in de schakelruimte van de lift, in de centrale verwarmingsruimte of in de hydrofoorroimte. Hiervoor kunt u een boete krijgen van € 20,- per overtreding.

## 6.12 U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen

Vooraf voor schade door brand, storm, water of vorst. Is er toch schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade kan ontstaan? Laat dat dan zo snel mogelijk aan ons weten. Neemt u geen contact met ons op en ontstaat er daardoor schade? Dan betaalt u zelf voor deze schade.

## 6.13 U laat onze medewerkers binnen als wij de woning willen controleren

Wij controleren dan of u zich aan alle voorwaarden en aan uw huurovereenkomst houdt. Verder kunnen wij controleren of bijvoorbeeld de meterstanden kloppen. Wij kunnen een bedrijf naar uw woning sturen om dit namens ons te doen. U laat de medewerkers van dit bedrijf dan binnen.





## **Artikel 7      Hoe onderhoudt of herstelt u uw woning?**

### **7.1      U doet en betaalt alle kleine herstellingen**

Herstellingen zijn bijvoorbeeld reparaties en onderhoud. In ons Onderhouds-ABC staan de reparaties die u doet en die wij doen. In de wet staat welke reparaties en welk onderhoud u in ieder geval moet doen. Dit vindt u in het Besluit kleine herstellingen.

### **7.2      U voert de reparaties uit volgens de voorschriften**

U houdt zich aan voorschriften van de overheid, zoals het Bouwbesluit of regels van uw gemeente. Vervangt u iets? Dan zorgt u ervoor dat u dezelfde kwaliteit aanhoudt. Neem wanneer u twijfelt contact met ons op. In overleg kan dan worden afgesproken hoe u de reparatie uitvoert.

### **7.3      U houdt de gemeenschappelijke ruimten schoon**

Behalve als we dit anders hebben afgesproken. Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen we onder andere trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en achterpaden.

### **7.4      U onderhoudt de veranderingen die u zelf heeft aangebracht**

Ook betaalt u de kosten van dit onderhoud. U leest in artikel 9 wat we bedoelen met zelf aangebrachte veranderingen.

## **Artikel 8      Hoe voeren wij (dringende) werkzaamheden en renovaties uit?**

### **8.1.      U werkt onvoorwaardelijk mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning**

Met dringende werkzaamheden bedoelen we al het onderhoud en reparaties die niet kunnen wachten tot het einde van de huurovereenkomst. U laat ons ook binnen als wij in uw woning moeten zijn om een probleem in een aangrenzende woning of gemeenschappelijke ruimte en installatie te verhelpen.

### **8.2      U krijgt geen lagere huur of vergoeding door onze dringende werkzaamheden**

Ervaat u ongemak door de dringende werkzaamheden? Dan krijgt u hiervoor geen vergoeding of een lagere huur.

### **8.3      U werkt mee aan een renovatie**

Een renovatie is een verandering of toevoeging aan uw woning waardoor uw woongenot wordt verhoogd. U werkt aan een renovatie mee als wij u een redelijk voorstel doen. Gaan wij uw woning renoveren? Dan krijgt u hierover altijd een brief van ons.

### **8.4      Wij voeren werkzaamheden uit op werkdagen**

U hoort van ons op of rond welke tijd we dat doen. Alleen bij spoedgevallen voeren we werkzaamheden uit in het weekend of in de avonden. Werkt u niet mee aan dringende werkzaamheden of renovaties? En moet u dat wel doen volgens deze voorwaarden en/of de wet? Dan vragen wij de rechter om te bepalen dat u alsnog moet meewerken. Wij kondigen aan wanneer wij langskomen voor werkzaamheden of een controle. Bent u niet thuis op het aangekondigde moment? Dan bent u verplicht de kosten te vergoeden die we daardoor hebben moeten maken.



## Artikel 9 Hoe brengt u veranderingen aan in uw woning?

### 9.1 U mag kleine veranderingen aan de binnenkant van uw woning doen

Het gaat om veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten. En die geen gevaar opleveren voor u, uw burens of anderen. Een kleine verandering mag geen overlast geven. Denk aan het bevestigen van een spiegel aan de muur.

### 9.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen met onze toestemming

U heeft hiervoor eerst onze toestemming in een e-mail of brief nodig. Krijgt u toestemming en wilt u op een later moment opnieuw veranderingen doen? Dan vraagt u altijd opnieuw onze toestemming. U vindt meer informatie over kleine en grote veranderingen in de kluswijzers en het klusbeleid op onze website.

### 9.3 U mag alleen veranderingen aan de buitenkant van uw woning doen met onze toestemming

Voor veranderingen aan de buitenkant van uw woning geldt altijd dat u deze pas mag aanbrengen als u onze toestemming in een e-mail of brief heeft. Dat geldt ook als het gaat om kleine veranderingen.

### 9.4 Wij mogen u voorwaarden geven voor de verandering

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- de materialen;
- de constructie;
- de manier waarop u de verandering uitvoert;
- de manier waarop u de verandering onderhoudt;
- wat u doet om overlast te voorkomen;
- de verzekeringen die u moet afsluiten;
- de belastingen die u moet betalen;
- uw aansprakelijkheden;
- hoe u uw woning oplevert als uw huurovereenkomst stopt. Krijgt u toestemming voor de verandering? Bij een verhuizing beoordeelt de opzichter of u de verandering mag laten zitten. Mag de verandering niet blijven zitten? Dan hoort u van ons dat u de verandering weg moet halen als u verhuist. Schade die door het weghalen ontstaat, betaalt u.

Voor het aanbrengen van harde vloerbedekking gelden bijzondere voorwaarden. Harde vloerbedekking geeft gemakkelijk geluidstrillingen door aan de woningen van uw burens. Daarom kan deze vloerbedekking, afhankelijk van uw manier van leven, al snel overlast geven aan uw burens. Krijgen wij één of meerdere klachten over loopgeluiden of andere leefgeluiden die vanwege het gebruik van harde vloerbedekking te horen zijn bij uw burens? Kunnen die klachten door het leggen van zachte vloerbedekking verminderd worden? Dan moet u de harde vloerbedekking vervangen door zachte vloerbedekking. Dat geldt ook als u toestemming van ons heeft gekregen voor het aanbrengen van de harde vloerbedekking. Of als u met onze toestemming harde vloerbedekking heeft overgenomen van de vorige huurder. De kosten van het aanbrengen van zachte vloerbedekking komen voor uw rekening. Er moet overigens altijd vloerbedekking in uw woning liggen.



**9.5 U krijgt alleen toestemming voor een verandering als u voldoet aan de volgende voorwaarden**

- Wij kunnen de woning met de verandering nog steeds goed verhuren;
- De waarde van de woning daalt niet door de verandering;
- Wij hebben geen grote bezwaren tegen de verandering. Dit betekent onder andere dat:
  - a. u zich houdt zich aan alle regels van de overheid;
  - b. de verandering van goede technische kwaliteit is en veilig;
  - c. u voorkomt dat wij uw woning en de woningen om u heen minder goed kunnen verhuren;
  - d. u zorgt dat wij de woning goed kunnen blijven onderhouden;
  - e. u voorkomt dat anderen last hebben van uw verandering;
  - f. u voorkomt dat de verandering schadelijk kan zijn voor uw woning of het gebouw waar uw woning deel van uitmaakt;
  - g. u voorkomt dat wij de woning niet meer kunnen verhuren aan onze doelgroep. Bijvoorbeeld als u een verandering doet waardoor de woning te duur wordt.

**9.6 De volgende veranderingen of werkzaamheden mag u nooit doen**

- u mag de materialen of kleuren aan de buitenkant van de woning niet veranderen, bijvoorbeeld van kozijnen, ramen, deuren, gevels, daken en dakranden;
- u mag niet in betonnen vloeren boren of hakken. Daarmee voorkomt u dat u leidingen van de centrale verwarming of elektriciteit beschadigt.

**9.7 Veranderingen waarvoor u geen toestemming heeft, haalt u weer weg**

Dit doet u direct nadat wij dit aan u vragen. Daarmee voorkomt u dat wij de verandering voor u weghalen. U betaalt hiervan de kosten.

**9.8 U onderhoudt de verandering zelf**

Dat betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren. Dit geldt ook voor veranderingen die u heeft overgenomen van een vorige huurder.

**9.9 U haalt de verandering weg als dat nodig is voor renovatie of dringende werkzaamheden**

Soms moeten wij dringende werkzaamheden of een renovatie doen aan uw woning. Zit uw verandering dan in de weg? Dan haalt u die zelf weg, als we dat vragen. U betaalt zelf de kosten hiervoor.

**9.10 U bent aansprakelijk voor schade die te maken heeft met de verandering**

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

**9.11 Dit artikel geldt ook voor veranderingen die u overneemt van een vorige huurder**

Wij spreken van tevoren met u af om welke veranderingen het gaat.

**Artikel 10 Hoe zegt u uw huur op? Of hoe zegt Laurentius uw huur op?**

**10.1 U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen**

U stuurt ons dan een (eventueel aangetekende) brief of deurwaardersexploot. Ook kunt u een e-mail sturen. Ons e-mailadres is: [info@laurentiuswonen.nl](mailto:info@laurentiuswonen.nl). Verder kunt u via het klantportaal of telefonisch via onze klantenservice de huur opzeggen. Dan is uw opzegging alleen geldig als wij u een bevestiging sturen.



- 10.2 U heeft een opzegtermijn van tenminste 30 dagen**  
U kunt de huur alleen eindigen op een werkdag. Valt de laatste huurday in het weekend of op een feestdag? Dan verschuift de laatste huurday naar de eerste werkdag na het weekend of de feestdag. U betaalt de huur tot en met deze laatste huurday. U levert de sleutels van de woning in op of voor de laatste huurday.
- 10.3 Wij kunnen samen afspreken dat de huurovereenkomst op een eerdere datum stopt**  
Dat kan alleen als wij dat allebei goedvinden.
- 10.4 Wij zeggen alleen uw huur op als onze reden in het Burgerlijk Wetboek staat**  
Dat doen wij bijvoorbeeld als wij een renovatie willen doen die niet kan als u een huurovereenkomst heeft. Wij laten het u altijd weten waarom wij uw huur opzeggen.
- 10.5 Als wij u de huur opzeggen, hebben wij een opzegtermijn van minimaal drie maanden**  
Voor elk jaar dat u in de woning woont, komt er één maand bij. Dat geldt alleen als u een heel jaar zonder onderbrekingen in de woning heeft gewoond. De maximale opzegtermijn voor ons is zes maanden.
- 10.6 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 op afspraak deze mensen binnen om de woning te bekijken. U laat ook mensen binnen in verband met het controleren van de staat van de woning, het uitvoeren van een taxatie en dergelijke.
- 10.7 U geeft uw nieuwe adres aan ons door als u niet meer in de woning woont**  
Dit doet u zo snel mogelijk. Daarmee voorkomt u dat wij het adres van uw huurwoning als uw adres blijven zien en hier onze post naar blijven sturen.
- 10.8 De huur stopt na uw overlijden**  
Overlijdt u en zijn er geen andere huurders? Dan is in de wet geregeld wanneer de huur stopt. Dit is de laatste dag van de tweede maand na uw overlijden. Uw erfgenamen kunnen ons vragen de huur eerder te stoppen. Zij zorgen er dan voor dat de afspraken uit de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden worden nagekomen. Zijn er geen erfgenamen of wordt er afstand gedaan van de erfenis? Dan maken wij de woning leeg na de laatste huurday. De spullen in de woning worden afgevoerd.

## Artikel 11 Hoe laat u uw woning achter?

- 11.1 U laat de woning leeg en schoon achter en u levert alle sleutels in**  
We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat zoals de opzichter met u heeft afgesproken. Heeft u de woning zelf aangepast? Dan geldt artikel 11.3.
- 11.2 Voor het einde van de huur controleren wij de woning**  
Tijdens een eerste controle spreken wij met u af hoe u de woning aan ons teruggeeft. En we schatten de kosten hiervoor in, als wij dit voor u moeten doen. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u toe. U werkt mee aan deze controle. Bij het einde van uw huurovereenkomst levert u de woning aan ons op. Wij controleren dan of u de afspraken van de eerste controle goed heeft uitgevoerd. U leest in artikel 11.4 wat er gebeurt als u niet meewerkt aan deze controles, of als u de afspraken niet goed nakomt.



## 11.3 Heeft u de woning zelf aangepast? Dan geldt het volgende:

- a. kleine veranderingen (zie artikel 9.1) maakt u ongedaan;
- b. veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, maakt u ongedaan. Dat doet u als wij dat vragen. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan artikel 9.2;
- c. u maakt veranderingen ongedaan als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg;
- d. u mag uw eigen veranderingen meenemen als u de woning verlaat. U moet uw woning dan wel achterlaten op de manier zoals die was toen u er kwam wonen;
- e. wilt u de verandering niet meenemen? Dan mag u deze alleen laten zitten als wij dat met u hebben afgesproken. Soms krijgt u hier een vergoeding voor van ons. Deze afspraken zijn vooraf schriftelijk met u gemaakt.

## 11.4 Laat u de woning niet goed achter? Dan betaalt u de kosten om de woning in orde te maken

Komt u de gemaakte afspraken van de eerste controle niet na? Dan doen wij die werkzaamheden. U betaalt daar de kosten van. Daarover leest u meer in artikel 11.2. U betaalt ook de kosten voor werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het herstellen van schade als uw woning beschadigd is.

## 11.5 Staan er nog spullen in de woning? Dan halen wij die weg op uw kosten

Na het einde van uw huurovereenkomst mag u geen spullen achterlaten in de woning. U doet dan afstand van de spullen die nog in de woning staan. Ze zijn niet langer van u. Wij halen de spullen weg. U betaalt alle kosten hiervan.

## 11.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Bij het inleveren van de sleutels geeft u de opzichter een formulier waarop deze spullen genoemd staan. U en de nieuwe huurder hebben beiden dit formulier ondertekend.

## 11.7 Wij bepalen aan wie wij de woning na u verhuren

Wij hoeven de woning niet te verhuren aan iemand die u voorstelt. Ook niet als deze persoon veranderingen of andere zaken van u wil overnemen.

## Artikel 12 Waarvoor zijn u en wij aansprakelijk?

### 12.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

U bent aansprakelijk voor schade die ontstaat doordat u uw plichten niet nakomt.

Is de schade aan de binnenkant van uw woning? En vindt u dat u niet aansprakelijk bent? Dan moet u dit bewijzen.

Dit geldt niet voor schade die door brand is ontstaan of schade aan de buitenkant van uw woning. Dan moeten wij bewijzen dat u aansprakelijk bent voor de schade.

### 12.2 U bent ook aansprakelijk voor uw huisgenoten, bezoekers en anderen die voor u in de woning komen

Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan bent u hiervoor aansprakelijk. U moet toezicht houden op wat er in de woning gebeurt.

### 12.3 Wij zijn niet aansprakelijk bij natuurrampen of geweld

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade door de volgende oorzaken:

- storm;
- vorst;
- blikseminslag;



- sneeuw;
- overstromingen;
- stijging of daling van het grondwater;
- atoomreacties;
- gewapende conflicten;
- burgeroorlogen;
- opstanden;
- onlusten;
- moedwillige beschadiging;
- andere grote rampen.

Het maakt niet uit of het gaat om schade aan zaken of aan personen. Wij sluiten onze aansprakelijkheid op grond van de artikelen 6:173 en 6:174 van het Burgerlijk Wetboek uit.

#### **12.4 U heeft een inboedelverzekering voor uw spullen in de woning en een aansprakelijkheidsverzekering**

Heeft u schade aan spullen in uw woning? Of heeft u schade veroorzaakt aan spullen van een ander? Dan vraagt u aan uw verzekeraar of u hiervoor verzekerd bent met uw inboedelverzekering of aansprakelijkheidsverzekering.

### **Artikel 13 Houdt u zich niet aan de afspraken?**

#### **13.1 Houdt u zich niet aan de afspraken uit de huurovereenkomst of uit de algemene huurvoorwaarden? Dan betaalt u extra kosten**

Dit zijn kosten die wij moeten maken omdat u zich niet aan de afspraken houdt. Zoals kosten van een deurwaarder. Of kosten van een rechtszaak. Deze kosten betaalt u als wij aan de wettelijke voorwaarden hiervoor voldaan hebben.

#### **13.2 Moet u ons geld betalen? Dan moet u dat op tijd doen**

Betaalt u niet op tijd? Dan moet u vanaf de datum waarop u uiterlijk had moeten betalen de wettelijke rente betalen. Daarnaast kunnen wij dan een deurwaarder inschakelen. U betaalt de kosten van deze deurwaarder. Neem daarom bij betalingsproblemen altijd contact met ons op om dit te bespreken.

### **Artikel 14 Welke andere kosten betaalt u?**

#### **14.1 U betaalt de volgende belastingen en heffingen**

De volgende belastingen en heffingen zitten niet in de huurprijs:

- afvalstoffenheffing en waterschapslasten voor de woning en gemeenschappelijke ruimten die u huurt;
- belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies;
- milieuheffingen en rioolheffing. Waaronder verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen volgens de Milieuwet.

Krijgen wij de rekening voor deze kosten? En bent u wettelijk verplicht deze kosten te betalen? Dan betaalt u deze als wij u daar om vragen.



## **Artikel 15 Wanneer kunnen wij de huurprijs veranderen?**

- 15.1 Wij passen de huurprijs voor sociale huurwoningen ieder jaar aan**  
Dit doen we volgens de wetten en regels van de overheid.
- 15.2 Wij passen de huurprijs van geliberaliseerde huurwoningen ieder jaar aan**  
We verhogen de huur maximaal met het indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI). Dit geeft aan hoeveel de prijzen gemiddeld zijn gestegen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert dit cijfer. In uw huurovereenkomst staat hoe we dit doen.

## **Artikel 16 Wat is verder nog belangrijk?**

- 16.1 U betaalt € 25,- per dag als u zich niet houdt aan deze voorwaarden of uw huurovereenkomst**  
U betaalt maximaal € 2.500,-. Betaalt u een boete? Dan moet u de afspraken nog steeds nakomen. Deze boete hoeft u niet te betalen als u al een andere boete krijgt volgens deze voorwaarden. U betaalt dus geen 2 boetes tegelijk voor dezelfde overtreding.
- 16.2 Is een deel van deze voorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest wel geldig**  
Stel: de wet verandert. Dan kan het zijn dat een artikel in deze voorwaarden vanaf dan tegen de wet in gaat. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. De betekenis van het niet geldige artikel blijft wel gelden voor zover dat mogelijk is.
- 16.3 Er gelden bijzondere afspraken als het gebouw van uw woning uit koopappartementen en huurappartementen bestaat**  
De afspraken staan in het huishoudelijk reglement. U krijgt deze bij uw huurovereenkomst. Wordt er een belangrijk besluit genomen nadat u uw huurovereenkomst heeft getekend? Dan houden wij u hiervan op de hoogte. De VVE zorgt voor het onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten en installaties.
- 16.4 U houdt zich aan de afspraken met de leveranciers van water en energie en netbeheerder**  
U bent de enige die energie en water voor uw woning koopt. Dit doet u vanaf het moment dat de overeenkomst ingaat. U bent verplicht hiervoor een overeenkomst af te sluiten. Dat doet u met 1 of meer energie- en waterleveranciers. U houdt zich goed aan de afspraken in deze overeenkomst. Als er stadsverwarming in de woning is sluit u zelf een overeenkomst af met de warmteleverancier. U houdt zich aan de afspraken in deze overeenkomst.
- U houdt zich ook aan de afspraken in de overeenkomst die u heeft met de netbeheerder. Wij zijn nooit aansprakelijk voor afspraken van netbeheerders, energie- of waterleveranciers.
- 16.5 Wij mogen ons beleid veranderen**  
Dat mogen we doen als de veranderingen passen binnen de wet en deze voorwaarden. U houdt zich aan deze verandering. Wij laten het u weten als we ons beleid veranderen.
- 16.6 U biedt afval en chemisch afval op de juiste manier aan**  
U volgt hiervoor de regels van ons, en de overheid, zoals de provincie en de gemeente. Sorteert uw afval in de daarvoor bestemde containers en niet ernaast. Grof vuil moet naar de milieustraat. Volgt u de regels niet? Dan kunt u een boete krijgen. Ook bent u aansprakelijk voor de schade die wij of anderen hierdoor hebben.



- 16.7 Wij gaan met zorg om met uw gegevens**  
Wij leggen persoonsgegevens vast en delen die met anderen. Dit doen wij zorgvuldig en volgens de regels in de wet. U vindt onze privacyverklaring op onze website.
- 16.8 Onze toestemming is alleen geldig als u die krijgt in een brief of e-mail**  
Daarmee voorkomen we dat het niet duidelijk is of u wel of geen toestemming heeft.
- 16.9 Heeft u een woning met balkon? Dan gelden de volgende regels:**
- bloembakken of andere zaken mogen niet op of over de balkonrand hangen. Alleen aan de binnenzijde van het balkon;
  - op balkons geldt een barbecue-verbod. Zie ook [www.laurentiuswonen.nl/barbecue](http://www.laurentiuswonen.nl/barbecue);
  - het balkon moet altijd schoon zijn;
  - er mag geen vuilnis (ook niet in zakken) op het balkon worden geplaatst;
  - het voeren van dieren (zoals vogels) op of vanaf het balkon is niet toegestaan.

## Artikel 17 Lidmaatschap Laurentius

- 17.1 Lidmaatschap Laurentius is gratis**  
Woningbouwvereniging Laurentius is een vereniging. U kunt gratis lid worden van woningbouwvereniging Laurentius. Wilt u dit? Stuur dan een e-mail naar [info@laurentiuswonen.nl](mailto:info@laurentiuswonen.nl).

## Artikel 18 Wat gebeurt er als u en wij het ergens niet over eens zijn?

- 18.1 Wanneer gaan wij met u in gesprek?**  
Zijn we het niet met elkaar eens? Staat in de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en de wetten niet hoe we dat kunnen oplossen? Dan gaan we met u in gesprek. Bent u niet tevreden? Dan kunt u een klacht indienen bij ons.
- 18.2 Komen wij er samen niet uit? Dan kunt u naar de Stedelijke Geschillencommissie Breda**  
Bent u het niet eens met de manier waarop wij uw klacht behandelen? Dan kunt u uw klacht voorleggen aan de onafhankelijke Stedelijke Geschillencommissie Breda.
- 18.3 U en wij kunnen altijd naar de huurcommissie of de rechter**  
Dat kan als we er samen niet uitkomen.