



Algemene Huurvoorwaarden

01-01-2025



Versie 01-01-2025

Geachte huurder,

Welkom! U huurt een woning van Van Alckmaer.

In deze algemene huurvoorwaarden leest u wat uw rechten en plichten zijn. De rechten en plichten kennen een wettelijke grondslag, vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Deze rechten en plichten gelden voor de huurder en de verhuurder. Van Alckmaer, als verhuurder van een woning, heeft drie hoofdverplichtingen. Dat zijn een woning ter beschikking stellen, de woning onderhouden en rustig woongenot verschaffen. De huurder moet daar tegenover de in de door huurder en verhuurder afgesloten huurovereenkomst overeengekomen tegenprestatie leveren. Dit is op hoofdlijnen het betalen van de huurprijs en servicekosten op de overeengekomen tijdstippen, zich als goed huurder gedragen en geen overlast geven voor de omwonenden. In deze voorwaarden worden de rechten en plichten toegelicht. Ze vormen een onlosmakelijk onderdeel van uw huurovereenkomst. Vanaf nu gebruiken we het woord 'voorwaarden' als we de algemene huurvoorwaarden bedoelen. Wij wensen u veel woonplezier in uw woning.

Neem contact met ons op als u vragen heeft.

We hebben ons best gedaan om onze huurvoorwaarden zo duidelijk mogelijk op te schrijven. Dus zonder moeilijke juridische taal. Wilt u ergens uitleg over? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen u graag!

Inhoud

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 en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht?
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 doet u veranderingen aan uw woning?
Artikel 10	Hoe stopt u uw huur?
Artikel 11	Hoe laat u uw woning achter bij het einde van de huurovereenkomst?
Artikel 12	Waarvoor zijn u en wij aansprakelijk?
Artikel 13	Welke andere kosten betaalt u?
Artikel 14	Wanneer kunnen wij de huurprijs veranderen?
Artikel 15	Wat is verder nog belangrijk?

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 Wij mogen deze voorwaarden veranderen

Dat mogen we doen als de veranderingen redelijk zijn. De nieuwe voorwaarden gelden vanaf die datum dan ook voor u. De nieuwe huurvoorwaarden zijn van kracht vanaf de datum genoemd onder artikel 1.3 en nadat u deze van ons heeft ontvangen.

1.3 Wij hebben deze voorwaarden op 28 februari 2023 vastgesteld

De Huurdersbelangenvereniging is het met deze voorwaarden eens.

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. Alle huurders hebben evenveel recht op de gehuurde woning.

2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten

Dat betekent dat wij aan 1 huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Dit heet hoofdelijke aansprakelijkheid. Huurders bepalen verder zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Stopt onze huurovereenkomst met een van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurder die overblijft, betaalt dit en blijft ook aan de andere verplichtingen gebonden.

2.3 Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert

Dit doet u in ieder geval in de volgende situaties:

- U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan.
- U gaat samenwonen.
- Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
- Uw partner of een medehuurder overlijdt.
- U gaat scheiden.

2.4 Uw partner kan ook medehuurder worden als u niet getrouwd bent of geregistreerd partner bent

Voert u minimaal 2 jaar met uw partner een duurzame en gemeenschappelijke huishouding? Dan kunt u ons schriftelijk vragen om uw partner medehuurder te maken. Wij beoordelen dan of uw partner medehuurder kan worden. U kunt alleen medehuurderschap aanvragen voor uw partner. Anderen komen daar niet voor in aanmerking.

2.5 Onze afspraken met een van u gelden ook voor de ander

Moeten wij iets aan u vertellen? Dan mogen we dat met één van u bespreken. De informatie geldt dan ook voor de andere huurder. Moeten wij iets aan u geven of voor u doen? Dan mogen we dat richting één van u doen zonder dat de ander daar óók nog aanspraak op kan maken.

2.6 Alle huurders van de woning moeten samen de huurovereenkomst opzeggen

Behalve als wij het goed vinden als één van de huurders opzegt. Ook de andere huurders op het contract moeten hier akkoord mee gaan. Vindt iedereen het goed dat één huurder opzegt? Dan kunnen we extra voorwaarden stellen, bijvoorbeeld bij overlast.

Artikel 3 Hoe neemt u uw woning in gebruik?

3.1 U moet de woning vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst gebruiken

De ingangsdatum van uw woning staat in uw huurovereenkomst. De ingangsdatum valt altijd op een werkdag.

3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

In deze beschrijving staat hoe de woning er uit ziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u de staat van de woning en ook de beschrijving. Misschien neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder. Dan maakt u samen één overnameverklaring op. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken u maakt over wat u heeft overgenomen. Deze spullen/veranderingen horen niet bij de woning die u huurt. Artikel 9 van deze voorwaarden is daarop van toepassing.

Artikel 4 Hoe betaalt u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht?

4.1 U betaalt elke maand servicekosten

In uw huurovereenkomst staat voor welke servicekosten u betaalt. Voor afrekenbare servicekosten betaalt u 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 afrekenbare kosten

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor afrekenbare kosten. Heeft u te weinig betaald? Dit verrekenen wij met het voorschot dat u heeft betaald. Heeft u te weinig of te veel betaald dan verrekenen wij dit met uw betaalde voorschot dan wel een eventuele betaalachterstand. Dit geldt niet voor een service abonnement of een glasverzekering. Hiervan krijgt u geen eindafrekening.

4.3 Wij mogen het voorschotbedrag voor de afrekenbare kosten veranderen

U betaalt het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten. Veranderen wij het bedrag voor servicekosten? Dan laten wij u weten wanneer dit nieuwe bedrag ingaat, wij houden ons hierbij aan de wettelijke regels.

4.4 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren of de berekeningsmethodiek veranderen

Welke zaken en diensten wij aan u leveren staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Of aan de berekeningsmethodiek. Dat gaat dan om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld als het gaat om schoonmaak van algemene ruimten of het aanbrengen van zonnepanelen. Wij sturen u daarover dan een brief of e-mail. Als 70% van de huurders instemt met de wijziging dan laten we u dat weten met een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor u.

Tenzij u binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als u vindt dat u onredelijk benadeeld wordt door de verandering. De rechter gaat dan de redelijkheid van het voorstel beoordelen. U kan niet meer naar de rechter als u zelf heeft ingestemd met de verandering. Als minder dan 70% van de huurders instemt met ons voorstel dan kunt u in sommige gevallen toch gebonden zijn aan de wijzigingen. Dat is bijvoorbeeld als wij een belangrijke reden hebben om de verandering door te voeren of als we u tijdig hebben geïnformeerd over de wijziging en daar met u en eventueel een bewonerscommissie en huurdersorganisatie overleg over hebben gevoerd.

4.5 U mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen. Meestal gaan we daarmee akkoord als

- Uw belang groot genoeg is om de verandering door te voeren.
- De verandering onze belangen niet schaadt op een onredelijke manier.
- De verandering gaat over zaken en diensten die we alleen een aantal huurders samen kunnen leveren en meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.

4.6 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. U betaalt dan alle schade.

4.7 De volgende kosten vallen niet onder de servicekosten

- Alle kosten waarvoor u zelf een contract moet afsluiten met een netbeheerder. Denk hierbij aan water, gas, elektriciteit en andere energie.
- Kosten voor beeld-, geluid- en andere signalen.

4.8 Hoe u uw energieleverancier kiest

Er zijn verschillende mogelijkheden.

U kiest zelf een energieleverancier

Als niet in de overeenkomst is afgesproken dat wij u gas, water of licht leveren dan bent u verplicht om zelf een overeenkomst voor energie af te sluiten met een energieleverancier. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder. U betaalt zelf de rekeningen van uw energieleveranciers of netbeheerders. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.

U sluit (al dan niet via Van Alckmaer) een overeenkomst af met de leverancier van stadsverwarming of andere collectieve warmtevoorziening.

Dit noemen we duurzaam gecertificeerde warmte. Dit geldt alleen als er voor uw woning bijvoorbeeld stadsverwarming, blokverwarming of een WKO-installatie beschikbaar is. En als uw woning geen gasaansluiting heeft.

Artikel 5 Wat zijn onze plichten?

5.1 Wij nemen maatregelen tegen onze huurders die voor overlast zorgen

Wij doen alles wat wij kunnen om ervoor te zorgen dat u rustig en fijn in de woning kunt wonen. Als u overlast ervaart kunt u allereerst de overlastgever zelf aanspreken. Ervaart u ernstige overlast van een van onze andere huurders, die u in redelijkheid niet hoeft te verwachten, dan nemen wij passende maatregelen als dat kan. Maar wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders. Daartegen kunnen wij namelijk niet zo veel doen.

5.2 De volgende gebreken hoeven wij niet te repareren

Als er sprake is van gebreken in uw woning vraagt u ons om deze te repareren. Wij hoeven geen gebreken te repareren als het gaat om:

- Gebreken aan veranderingen die u zelf heeft aangebracht.
- Gebreken aan veranderingen die u van de vorige huurder heeft overgenomen.
- Gebreken en kleine herstellingen waarvoor u zelf aansprakelijk bent. In artikel 7 leest u hier meer over.
- Gebreken aan niet-standaard voorzieningen, bijvoorbeeld Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).
- Gebreken die onmogelijk zijn te verhelpen.

- Gebreken waarvan het verhelpen zoveel kost dat het niet redelijk is om van ons te verwachten dat wij die kosten maken.

Artikel 6 Wat zijn uw plichten?

6.1 U betaalt ons elke maand een bedrag via een automatische incasso

Dit bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. En misschien stookkosten en de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. U betaalt het volledige bedrag vóór de eerste van de maand. Voorbeeld: de huur voor januari betaalt u vóór 1 januari. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

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.

6.3 U mag geen huur en servicekosten verrekenen

Behalve als u dit doet omdat wij een gebrek niet (op tijd) oplossen terwijl wij dat wel zouden moeten doen. U moet ons dan eerst in gebreke stellen. We lossen het gebrek dan binnen zes weken op. Lukt dat niet? Dan overleggen we met u over een oplossing. Reageren wij niet binnen zes weken en lost u het gebrek vervolgens zelf op? Dan kunt u de kosten hiervan verrekenen met geld dat u ons moet betalen. Dat kan alleen als de kosten die u maakte redelijk zijn. Dit staat in Artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek

6.4 U gedraagt zich als goed huurder

Dat betekent dat u zich als huurder netjes gedraagt, onder meer in de omgang met verhuurder en omwonenden. Het betekent ook dat u de woning binnen 2 maanden inricht (met meubels en vloerbedekking), netjes gebruikt, onderhoudt en schoonhoudt. Vloerbedekking in gestapelde bouw moet zodanig worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is.

6.5 U gebruikt de woning alleen om in te wonen

Ook de berging, de gemeenschappelijke ruimten en andere ruimten die u huurt van ons en bij de woning horen gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U mag uw woning en deze ruimten niet gebruiken voor een bedrijf. Alleen voor registratie van uw bedrijf, waarbij de werkzaamheden ergens anders plaatsvinden, kunt u toestemming vragen. Wij kunnen hier dan aparte voorwaarden aan stellen.

Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen we de ruimten die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld: trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, parkeerplaatsen, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen. U mag in uw woning en alle andere ruimten geen gevaarlijke spullen, zoals vuurwerk of chemicaliën opslaan.

6.6 U woont zelf in uw gehuurde woning

Uw gehuurde woning is uw exclusieve hoofdverblijf. Dat betekent dat u feitelijk in deze woning woont en de woning daadwerkelijk gebruikt zolang u de woning van ons huurt. U moet zich in de gemeentelijke basisadministratie inschrijven op het adres van de woning. U

schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur eindigt moet u zich weer uitschrijven. U laat niet iemand die geen huurder is in de woning wonen, behalve als dat een lid van uw huishouden is.

Vermoeden wij dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont? Of dat u iemand anders in de woning laat wonen zonder onze toestemming? Dan moet u bewijzen dat wij ongelijk hebben en dat u wel steeds in uw woning heeft gewoond. Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan zullen wij de rechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen.

6.7 U mag de woning of een deel daarvan niet onderverhuren of in gebruik geven zonder onze toestemming

Met onderverhuren bedoelen we dat u iemand anders in de woning laat wonen en daar geld voor vraagt. Iemand anders in de woning laten wonen (in gebruik geven) zonder daar geld voor te vragen mag ook niet. Ook mag u uw woning niet aanbieden op internet, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl.

U vraagt om onze schriftelijke toestemming

Wilt u een kamer verhuren? Dan heeft u daarvoor vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

U werkt mee aan onze onderzoeken naar onderverhuur of ingebruikgeving

Denken wij dat u de woning helemaal of gedeeltelijk onderverhuurt of in gebruik heeft gegeven zonder onze toestemming? Dan kunnen we hiernaar onderzoek doen. U werkt hieraan mee. Als wij daarom vragen, geeft u de persoonlijke gegevens van de gebruikers of onderhuurders. U moet bewijzen dat u de woning niet heeft onderverhuurd of in gebruik heeft gegeven en dat u hier steeds zelf heeft gewoond.

U krijgt 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 de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.

U betaalt eventueel nog een schadevergoeding, waaronder de kosten die wij moeten maken aan juridische bijstand, deurwaarders en rechtbankkosten.

6.8 U zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast van u hebben

U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen. U en zij mogen geen overlast veroorzaken in en om uw woning en in de gemeenschappelijke ruimten.

Voorbeelden van overlast:

- Veroorzaken van lawaai.
- Uiten van intimidaties of bedreigingen.
- Achterlaten van afval in de gemeenschappelijke ruimten.
- Overlast door huisdieren. Veroorzaakt u toch overlast met uw huisdieren? Dan kunnen wij extra voorwaarden stellen of uw huisdieren verbieden.

Zorgt u of uw huisgenoten toch voor overlast? Dan kunnen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en moet u de woning verlaten.

6.9 U behandelt ons en onze medewerkers met respect

Dat betekent dat u onder meer:

- Niet scheldt;
- niet schreeuwt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen online verbaal geweld gebruikt, dan wel ander wangedrag online vertoont;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt;
- de privacy van onze medewerkers respecteert.

Dit geldt ook voor uw huisgenoten en bezoekers.

Doet u of uw huisgenoten en bezoekers dit toch? Dan helpen wij u niet verder. Ook gaan wij de rechter dan vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

6.10 Drugsverbod

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het aanwezig hebben, bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben (denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke) zijn verboden. Soft- of harddrugs: het maakt niet uit. Dit verbod geldt niet alleen voor de woning zelf maar ook voor alles wat u van ons huurt zoals 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 zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten. Wij hanteren een zero tolerance beleid.

6.11 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 6.10

Behalve dat u uw woning kwijt kunt raken moet u ons bij overtreding van het drugsverbod ook een boete betalen.

- 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. Tot een maximum van € 15.000, -.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

6.12 U mag uw woning niet gebruiken voor prostitutie

Wij laten geen prostitutie toe in onze woningen. Doet u dit toch?

Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten. Wij hanteren een zero tolerance beleid.

U krijgt 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 de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

6.13 U houdt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimte netjes

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. U gebruikt uw tuin of balkon niet om spullen die daar niet horen op te slaan zoals vuilniszakken.

U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats en u plaatst geen fietsen op het balkon of de galerij. Ook laat u hier geen huisdieren uit. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij. U zorgt dat de bomen en planten in uw tuin geen hinder veroorzaken.

Uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimte goed onderhouden doet u onder andere op de volgende manier:

- U snoeit uw bomen en struiken op tijd. Er mag geen groen uit uw tuin overhangen bij uw burens, de stoep, de straat, de sloot of de steeg.
- U slaat geen afval, spullen, boten, caravans, aanhangwagens of andere voertuigen op in uw tuin.
- U plant geen bomen, struiken of planten in uw tuin die hoger dan vier meter kunnen worden.
- Binnen twee meter van de grens met uw burens mogen geen bomen staan. Plant ook geen bomen binnen twee meter van de gevel, schuur of de berging.
- U laat geen klimop en geen onkruid groeien in uw tuin, tegen de gevel van de woning, schuur of berging. U voorkomt onkruid in de brandgang achter uw woning.
- U gebruikt de tuin niet voor het houden van dieren. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes zoals het achterpad, portiek en de galerij.
- U zorgt dat roosters van de afvoer van het regenwater op het balkon schoon en vrij van bladeren of ander vuil blijven. Nalatigheid en schade wordt op u verhaald.

Wij mogen op uw kosten uw tuin (laten) aanpassen

Vinden wij uw tuin niet netjes genoeg als u de huur opzegt? 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. De kosten hiervan zijn voor u.

6.14 U houdt gemeenschappelijke ruimten vrij

U zet in de gemeenschappelijke ruimte geen afval, spullen of bijvoorbeeld fietsen, rollators, scootmobiel en kinderwagens neer. Ook zet u hier geen spullen neer die gevaarlijk zijn of spullen die slecht zijn voor het milieu of de doorgang belemmeren.

Doet u dit toch? Dan mogen wij deze spullen weghalen. U betaalt de kosten hiervan. Ook kunt u een boete krijgen van € 100 per overtreding. U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel.

6.15 U zorgt dat u de woning netjes inricht

Dat betekent dat u zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen (kranten of vuilniszakken zijn niet toegestaan). Ook richt u de woning in met meubels. Een harde vloer bedekking is niet toegestaan, tenzij het gebruik van de vloer geen overlast veroorzaakt.

6.16 U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen

Denk aan 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.

6.17 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. Wij kunnen dan verder bijvoorbeeld uw cv-installatie onderhouden of controleren of de meterstanden kloppen. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit namens ons te doen. U laat de medewerkers van dit bedrijf dan ook binnen.

6.18 Wij controleren uw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik

Wij controleren uw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik. Dat is bijvoorbeeld (over)bewoning, gebruik of onderverhuur van de woning zonder onze toestemming in een brief of e-mail.

6.19 U geeft uw nieuwe adres aan ons door als u niet meer in de woning woont

Dit doet u zo snel mogelijk.

6.20 Huurrecht geëindigd als gevolg van echtscheiding

Indien het huurrecht van u is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, bent u verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang u deze mededeling niet heeft gedaan, blijft u tegenover ons aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien u als medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder bent u verplicht om ons hiervan binnen een maand schriftelijk mededeling te doen.

6.21 U moet zelf een inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering afsluiten

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen. Een aansprakelijkheidsverzekering is een verzekering die schade vergoedt waar je wettelijk aansprakelijk voor bent. Dit kan schade zijn die je toebrengt aan personen of aan andermans spullen.

Artikel 7 Hoe herstelt u uw woning?

7.1 U doet en betaalt alle kleine herstellingen

Herstellingen zijn bijvoorbeeld reparaties en onderhoud. In de wet staat welke reparaties en onderhoud u in ieder geval moet doen. Dit vindt u in het Besluit kleine herstellingen (www.rijksoverheid.nl). Op onze website staat ons Onderhouds-ABC met de reparaties die u doet en die wij doen (zie www.vanalckmaer.nl).

U voert de reparaties uit volgens onze voorschriften

U houdt zich daarnaast ook 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.

7.2 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/stegen.

7.3 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 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 werkt ook mee aan dringende werkzaamheden aan aangrenzende woningen of gemeenschappelijke ruimten en installaties.

8.2 U kunt geen lagere huur of vergoeding krijgen door onze werkzaamheden

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

8.3 U werkt mee aan een renovatie

Bij een renovatie doen wij een verandering of toevoeging aan uw woning. Hierdoor verhoogt uw woongenot. U moet aan een renovatie meewerken als wij u een redelijk voorstel doen.

Gaan wij uw woning renoveren? Dan sturen we u een brief met een voorstel. Als meer dan 70% van de bewoners van uw gebouw of complex daarmee akkoord gaat, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. Als u het er niet mee eens bent, kunt u binnen 8 weken nadat u onze brief heeft gekregen waarin staat dat 70 % of meer van de huurders akkoord is met het voorstel, uw bezwaar voorleggen aan de rechter. Die beslist dan of ons voorstel redelijk is.

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 avonduren. Werkt u niet mee aan dringende werkzaamheden of renovaties? En moet u dat wel doen volgens deze voorwaarden? Dan vragen wij of de rechter wil bepalen dat u alsnog moet meewerken.

Artikel 9 Hoe doet u veranderingen aan uw woning?

9.1 U mag alleen 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. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven. Verven van de muren is toegestaan, maar alleen in een kleur die in één keer over te verven is naar een wittint. U mag radiatoren, lichtknoppen, scharnieren, sluitingen e.d. niet verven.

Radiatoren en buizen mag u alleen verven met radiatorlak, in de oorspronkelijke kleur van de radiator of wit. Indien de woning een monument betreft heeft u altijd toestemming van ons nodig.

9.2 Alle andere veranderingen aan uw woning mag u alleen doen met onze toestemming

U heeft hiervoor dus vooraf 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.

9.3 Wij mogen voorwaarden stellen aan 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.

Wel of geen toestemming

Krijgt u toestemming voor de verandering? Dan vermelden we ook of u de verandering mag laten zitten als u verhuist. Maar alleen als u de verandering goed heeft aangebracht en onderhouden.

Heeft u een verandering zonder onze toestemming aangebracht? Dan moet u deze weghalen als wij dat vragen. Eventuele schade die daardoor ontstaat, betaalt u.

9.4 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg

Dit doet u direct nadat wij dit aan u vragen. Dat geldt ook voor veranderingen die u niet mag doen volgens deze voorwaarden. Of volgens de voorwaarden die u kreeg bij onze toestemming. Daarmee voorkomt u dat wij de verandering voor u weghalen. U betaalt hiervan dan de kosten.

9.5 U onderhoudt de veranderingen 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.

9.6 U haalt de verandering weg als dat nodig is voor onderhoud of dringend werk

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

9.7 U bent aansprakelijk bij 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.

9.8 Artikel 9 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 stopt u uw huur?

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

U stuurt ons dan een (aangetekende) brief. U kunt ook een e-mail sturen of de huur opzeggen via de website. Uw huuropzegging is alleen geldig als wij u een bevestiging sturen. Huurt u ook gelijktijdig een garage of parkeerplek? Vergeet deze dan niet op te zeggen.

10.2 U kunt per elke werkdag uw huur opzeggen

U heeft een opzegtermijn van 1 maand. Als de laatste dag van uw opzegging in het weekend of op een feestdag valt, dan stopt uw huurovereenkomst op de eerste werkdag daarna.

Voorbeeld: zegt u de huur per 20 januari op en valt dit op een werkdag, dan stopt uw huurovereenkomst op 20 februari.

10.3 Wij kunnen samen afspreken dat de huurovereenkomst op een andere datum stopt

Dat kan alleen als wij dat allebei goed vinden.

10.4 Wij zeggen alleen uw huur op als onze reden in het Burgerlijk Wetboek staat

Wij laten het u altijd weten waarom wij uw huur opzeggen. Wij sturen dan een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 tot 6 maanden van tevoren. Ook vertellen we u in deze brief om welke wettelijk toegestane reden wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of heel erg ingrijpend moeten renoveren.

10.5 U laat anderen binnen om uw woning te bekijken

Eindigt uw huurovereenkomst? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken. Uiteraard geldt dit alleen voor mensen die kunnen aantonen dat zij kandidaat-huurder zijn.

10.6 U zegt uw huur op als u de woning definitief wilt verlaten

U blijft zich aan uw plichten houden totdat de huurovereenkomst eindigt. U zegt uw huur op zoals u dat in dit artikel leest. Zegt u uw huur niet op, maar verlaat u wel uw woning? Dan moet u zich aan de plichten blijven houden.

10.7 Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van overlijden van de huurder

Eindigt de huurovereenkomst vanwege het overlijden van de huurder en er zijn geen personen die volgens artikel 7:268 BW de huur voortzetten, dan zijn wij gerechtigd zonder rechtelijke tussenkomst de woning te betreden. Wij zijn bevoegd alle in de woning aanwezige zaken te verwijderen, zonder dat op ons een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de nalatenschap en/of eventuele erfgenamen van huurder.

Artikel 11 Hoe laat u uw woning achter bij het einde van de huurovereenkomst

11.1 U laat de woning leeg, schoon en zonder schade achter en u levert alle sleutels in

U moet de woning achterlaten zoals in de beschrijving staat. Over deze beschrijving leest u meer in artikel 3.2. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. 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 welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. 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.

Let op: Is uw woning voor 1994 gebouwd? Dan kunnen er asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Wacht met het verwijderen van de vloerafwerking tot Van Alckmaer bij u is geweest voor een eerste controle.

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

Kleine veranderingen haalt u weg, zoals spiegels, lamellen en gordijnen. Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg.

Dat doet u als wij dat vragen. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan artikel 9.2.

U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.

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.

Wilt u de verandering niet meenemen? Dan mag u deze alleen laten zitten als wij dat met u hebben afgesproken. U krijgt hiervoor geen vergoeding.

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

Doet u niet alle werkzaamheden die staan in de afspraken van de controle? 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. Kunnen wij de woning hierdoor niet op tijd opnieuw verhuren? Dan betaalt u de huur die wij hierdoor mislopen ook.

115 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 meer bewaren in de woning. U doet afstand van de spullen die dan nog in de woning staan, ze zijn dan niet langer van u. Wij halen die spullen weg en bewaren ze niet. U betaalt alle kosten. Dit artikel geldt ook als de huurder overlijdt en er geen erfgenamen bekend zijn.

116 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Gebruik hiervoor het overnameformulier dat u van ons krijgt. Alleen dan laten wij deze spullen in de woning staan.

117 Wij bepalen aan wie wij de woning na u verhuren

Wij verhuren de woning aan een nieuwe huurder die hiervoor in aanmerking komt. Wij bepalen dat op basis van de regels voor de woonruimteverdeling van de gemeente.

118 Blijft u of iemand anders in de woning wonen nadat uw huurovereenkomst gestopt is?

Dan betaalt u ons een vergoeding voor het niet tijdig opleveren van de woning. Dat noemen we een schadeloosstelling.

We kijken dan naar de schade die wij hebben, omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren. De schadeloosstelling die wij dan vragen is minimaal de huurprijs maar kan ook meer zijn.

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 ook bewijzen. Dit geldt niet voor schade aan de buitenkant van uw woning en voor schade die door brand is ontstaan. Dan zijn wij aansprakelijk, behalve als wij kunnen bewijzen dat de schade door uw toedoen is ontstaan.

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 dat verboden is? Dan bent u hier aansprakelijk voor.

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;
- (burger)oorlogen;
- opstanden;
- onlusten;
- molest;
- andere grote rampen.

Het maakt niet uit of het gaat om schade aan zaken of aan personen. Een beroep op de artikelen 6:173 en 6:174 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

12.4 Wij zijn niet aansprakelijk als u of iemand anders schade veroorzaakt

Sluit daarom een aansprakelijkheidsverzekering af. Zie artikel 6.21

12.5 U sluit een inboedelverzekering af voor uw spullen in de woning

Heeft u schade aan spullen in uw woning? Dan vraagt u aan uw verzekeraar of u hiervoor verzekerd bent met uw inboedelverzekering. Zie artikel 6.21

Artikel 13 Welke andere kosten betaalt u?

13.1 U betaalt de volgende belastingen en heffingen

- 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? Dan betaalt u deze aan ons als wij u daarom vragen.

Artikel 14 Wanneer kunnen wij de huurprijs veranderen?

14.1 Wij passen de huurprijs voor huurwoningen ieder jaar aan

Dit doen we volgens de wetten en regels van de overheid.

Artikel 15 Wat is verder nog belangrijk?

15.1 Als u de bepalingen uit deze voorwaarden of de huurovereenkomst niet nakomt, dan is de boete € 25,- per dag

Dit is met een maximum van € 15.000, -. Daarnaast moeten de afspraken nog steeds worden nagekomen. Deze boete is niet van toepassing als het gaat om overtreding van artikel 6.7, 6.11 en/of 6.12. Daarvoor gelden de boetes die in dat artikel staan.

15.2 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.

15.3 Er gelden bijzondere afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat (VvE)

De bijzondere afspraken staan in het volgende document die u bij deze huurovereenkomst krijgt indien uw woning tot een VvE behoort:

- Huishoudelijk reglement.

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.

15.4 U houdt zich aan de afspraken met uw leveranciers van water, energie en uw net- beheerder

U bent de enige die energie en water voor uw woning koopt. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat.

U bent verplicht hiervoor overeenkomsten af te sluiten met uw leveranciers en netbeheerder. Wij zijn nooit aansprakelijk voor aanspraken van netbeheerders, energie- of waterleveranciers.

15.5 Wij mogen ons beleid veranderen

Dat mogen we doen als de veranderingen passen binnen de wet en deze voorwaarden. U moet zich aan deze verandering houden.

15.6 U biedt afval en chemisch afval op de juiste manier aan

U volgt hiervoor de regels van ons en de overheid, waaronder uw gemeente. Doet u dit niet? Dan kunt u een boete krijgen. Ook bent u aansprakelijk voor de schade die wij of anderen hierdoor hebben.

15.7 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

Wij leggen persoonsgegevens vast en delen die alleen onder omstandigheden met anderen bijvoorbeeld aan bedrijven die wij inschakelen om werkzaamheden uit te voeren bij u. Dit doen wij zorgvuldig en volgens de regels in de wet (Algemene verordening gegevensbescherming). U vindt onze privacyverklaring op onze website.

15.8 Onze toestemming is alleen geldig als u die krijgt in een brief of e-mail

Heeft u toestemming van ons nodig op een aanvraag met betrekking tot de woning of woningbouw dan is alleen schriftelijke toestemming van ons geldig. Daarmee voorkomen we dat het niet duidelijk is of u wel of geen toestemming heeft gekregen van ons.

Informatie over uw rechten en plichten bij de huur van een woning

U heeft met ons een huurovereenkomst voor woonruimte. Bij die huurovereenkomst horen de algemene huurvoorwaarden. Hierin staan onze precieze afspraken over het gebruik van uw woning. In deze brochure geven wij u extra algemene informatie over uw rechten en plichten als huurder van de woning.

U moet in het gehuurde huis wonen en het alleen als woning gebruiken

Een woning is om erin te wonen. Het is niet bedoeld voor andere activiteiten, tenzij wij u met een brief of e-mail toestemming geven voor ander gebruik. U mag uw huis niet gebruiken voor een bedrijf. Thuiswerken mag wel als dat op geen enkele manier storend is voor uw burens of omwonenden.

In de huurovereenkomst hebben wij afgesproken dat u zelf in uw gehuurde woning woont. Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u hier woont en dat u niet een andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. U mag niet iemand anders in de woning laten wonen. Behalve als het gaat om uw partner of uw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij per brief of e-mail toestemming geven.

Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt hoe de situatie is. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt u nog wel in uw woning woont. Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan een iemand anders die een woning zoekt.

U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur stopt dan moet u zich weer uitschrijven bij de gemeente.

Wij mogen uw woning niet betreden zonder uw toestemming, tenzij er een noodsituatie is

Uitgangspunt is dat wij niet zonder uw toestemming uw woning betreden. Tenzij er sprake is van een noodsituatie waarvoor wij direct moeten ingrijpen. Bijvoorbeeld als er een gaslek is, een brand of een gesprongen waterleiding op een moment dat u niet thuis bent.

U moet ons binnen laten als

-  wij dringende werkzaamheden (onderhoud en inspecties) moeten uitvoeren
-  wij gaan renoveren en wij u daarvoor een redelijk voorstel hebben gedaan
-  uw medewerking nodig is voor werkzaamheden bij uw burens
-  een bezichtiging gepland is voor verkoop of nieuwe verhuur.

Verschillende soorten huurovereenkomsten

Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten: tijdelijke huurcontracten, vaste huurcontracten en doelgroepencontracten. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang u de woning kunt huren. Meer daarover leest u op: [Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)

De mogelijkheden voor huurverhoging worden bepaald door de minister. Die stelt jaarlijks vast met hoeveel procent de huur mag worden verhoogd. De maximaal redelijke huurprijs kunt u controleren via: Huurprijscheck zelfstandige woonruimte | Huurcommissie helpt | Huurcommissie. Let op: het gaat om de kale huurprijs, dus niet meegerekend het voorschot servicekosten.

Onderhoud

Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt. Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

-  Als het gebrek door uw schuld is ontstaan.
-  Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen.
-  Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
-  De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.

Als er problemen zijn die u niet zelf kunt oplossen, dan kunt u ons dat melden via 072 502 42 80 of het contactformulier op onze website www.vanalckmaer.nl invullen.

Heeft het spoed dan kunt u ons bellen op telefoonnummer 072 502 42 80. Verdere informatie vindt u op: Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl

U moet zelf onderhoud plegen aan zaken die u zelf hebt toegevoegd aan de woning. Wij noemen dit Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). Heeft u iets toegevoegd aan uw woning waarvoor wij u geen toestemming hebben gegeven? Dan moet u het weghalen als wij daarom vragen.

Waarborgsom

Als u een borg hebt betaald, krijgt u die binnen twee weken na het einde van de huurovereenkomst terug. Dat is alleen anders als u een betalingsachterstand heeft en/of er opleverschade is aan uw woning. Dan verrekenen wij dat eerst met de waarborgsom. Wat er over blijft betalen wij terug binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst. In dat geval krijgt u van ons een overzicht van de kosten.

Klachten en geschillen

Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent over ons en u ons dat wil 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 onze website www.vanalckmaer.nl of via de mail info@vanalckmaer.nl. U moet uw klacht altijd schriftelijk aan ons vertellen.

Als uw klacht niet wordt opgelost, dan kunt u terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor u op een rij.

De klachtencommissie

Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via: geschillencommissieNHN@gmail.com of u kunt een brief sturen naar Bovenregionale Geschillencommissie Noord-Holland Noord,

Antwoordnummer 521, 1800 VB Alkmaar
(een postzegel is niet nodig)

Gemeente

Vanaf 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars. Iedere huurder kan daar terecht. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw gemeente.

Voor de gemeente Alkmaar is het meldpunt bereikbaar op meldpuntwgv@alkmaar.nl

Voor de gemeente Bergen is het meldpunt bereikbaar op www.bergen-nh.nl/aanvragen-en-regelen/ongewenst-verhuurbedrag-melden

Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kunt u ook gaan naar de huurcommissie of de kantonrechter. Via deze link vindt u meer informatie: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter