

Veel plezier
in uw woning!

Veel plezier in uw woning!

U huurt een woning van ProWonen. In deze folder staat veel van wat mag en kan. Wilt u precies weten wie waar verantwoordelijk voor is? En wat wel en wat niet is toegestaan? Lees dan de Algemene Huurvoorwaarden achterin deze folder. Heeft u vragen, neem dan contact met ons op. Op de laatste pagina van deze folder staat hoe u ons kunt bereiken.



Algemeen

Bewoning

Voor uw woning geldt de zogenaamde zelfbewoningplicht. Dat betekent dat u zelf in de woning woont en dat de woning uw hoofdverblijf is. U mag hier natuurlijk samen met uw gezinsleden wonen. Wilt u de woning of een kamer aan derden onderverhuren of in gebruik geven? Dan vraagt u dit schriftelijk aan. U krijgt alleen toestemming wanneer u de woning zelf als hoofdverblijf houdt, er in verhouding met het aantal kamers niet teveel mensen komen wonen en er geen overlast ontstaat. De onderhuurder heeft geen overlastverleden of schulden bij ProWonen. Vraagt u geen toestemming? U bewijst dan dat u zelf altijd in de woning heeft gewoond.

Meerdere huurders

Heeft u samen met anderen de huurovereenkomst getekend, dan heeft u allemaal dezelfde rechten en plichten. Zo is iedereen die de huurovereenkomst heeft getekend aansprakelijk voor de hele huurprijs en voor de andere verplichtingen die in de huurovereenkomst en de wet staan. Verhuist één van u, zeg de huur dan schriftelijk op. Alleen dan bent u niet meer aansprakelijk en betaalt de overgebleven huurder de volledige huur en servicekosten. U bent nog wel verantwoordelijk voor de eventueel bestaande huurschuld. Verhuist u allemaal? Zeg dan allemaal de huur schriftelijk op.

Gebruik en onderhoud

U onderhoudt de woning en de eventuele gemeenschappelijke ruimten netjes en gebruikt ze natuurlijk alleen waar ze voor bedoeld zijn.

Rond het huis

Heeft u bij uw woning een tuin, erf, oprit of erfafscheiding? Leg deze dan netjes aan en onderhoud het goed. Uw erf maakt een verzorgde indruk en levert geen gevaar of hinder op voor derden. U maait het gras regelmatig, verwijdert onkruid, snoeit heggen en opschietende bomen en onderhoudt de schutting. Het is niet toegestaan om prikkeldraad of andere scherpe materialen als erfafscheiding te gebruiken. Deze kunnen namelijk aan u en anderen verwondingen veroorzaken.

Rookkanalen en ventilatiekanalen

Heeft u een gaskachel, dan worden de verbrandingsgassen alleen via het aanwezige rookkanaal afgevoerd. Het is zonder toestemming niet mogelijk om een open haard of een zogenaamde allesbrander te plaatsen. Sluit een mechanische afzuigkap of andere apparatuur aan op een eigen afvoerkanaal.

Gemeenschappelijke ruimten

Woont u in een appartementengebouw, dan zorgt u ervoor dat u de doorgang van gemeenschappelijke paden, galerijen of andere gemeenschappelijke ruimten niet belemmert. Omdat het erg gevaarlijk is, is het niet toegestaan het dak, de schakelruimten voor de lift, de ruimte voor gemeenschappelijke installaties en de eventueel aanwezige hydrofooruimte te betreden. De brandtrappen gebruikt u natuurlijk alleen in geval van nood.

Toegang tot de woning

Er zijn situaties waarin een medewerker van ProWonen uw woning of garage in wil. Dat kan bijvoorbeeld zijn om de naleving van de Algemene Huurvoorwaarden te controleren of om uit te voeren werkzaamheden voor te bereiden. U laat deze medewerker nadat hij zich heeft gelegitimeerd binnen. Een medewerker is iemand van ProWonen of een namens ProWonen aangewezen persoon. De bezoeken worden van tevoren aangekondigd, tenzij het gaat om onvoorziene omstandigheden.

Het betalen van de huur

U maakt altijd de volledige huur over, ook als u nog geld tegoed heeft van ProWonen. Betaalt u servicekosten, omdat u bijvoorbeeld in een appartement woont, dan betaalt u deze maandelijks vooraf. Elk jaar wordt gekeken of u nog moet bijbetalen of geld terugkrijgt. Meer over het betalen van huur leest u in de folder Dit betaal ik per maand.



Lees ook de folder

© Dit betaal ik

Schade

Aan de woning

U doet er natuurlijk alles aan om schade aan de woning door brand, storm, water en vorst te voorkomen. Is er hierdoor toch schade, of dreigt er schade te ontstaan, meld dit dan zo snel mogelijk. ProWonen is verantwoordelijk voor de schade aan de woning en de niet verhuisbare onderdelen van de woning, met uitzondering van de veranderingen die u zelf heeft aangebracht. U bent verantwoordelijk voor de schade die ontstaat als u de woning niet netjes gebruikt en onderhoudt. Veroorzaken huisgenoten of huisdieren schade aan uw woning of tuin, dan bent u daar verantwoordelijk voor.

Schade aan uw inboedel

ProWonen vergoedt de schade aan uw inboedel wanneer de schade is ontstaan door een gebrek aan de woning. Dit gebrek is dan aan ProWonen toe te rekenen. U bent zelf verantwoordelijk voor de schade die ontstaat aan uw inboedel door blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil en natuurrampen. Sluit daarom een goede inboedelverzekering af die de meeste calamiteiten dekt!



Lees ook de folder

© Het onderhoud

Overlast

Overlast voorkomen

Overlast is er helaas in vele soorten. En wat u vervelend vindt, is voor een buurman misschien juist heel gewoon. Zorg er in ieder geval voor dat omwonenden geen overlast of hinder hebben van u, uw huisgenoten, huisdieren of uw bezoek. Veroorzaken zij schade aan de woning, dan bent u daar verantwoordelijk voor. Parkeer maximaal één auto, aanhangwagen, caravan, boot of iets dergelijks op uw erf of in de tuin, achter de lijn van de voorgevel. Aanhangers mag u trouwens ook aan de weg parkeren, maar wel voor maximaal drie dagen. Woont u in een appartementengebouw? Kies dan voor vloerbedekking met voldoende geluiddemping.

Overlast

Is er naar uw idee overlast in uw buurt? Maak het bespreekbaar! Komt u er samen niet uit? Schakel dan Buurtbemiddeling in. Lees de folder Buurtbemiddeling, Samen zoeken naar een oplossing. Deze vindt u in de woonwinkel of op onze internetsite. Direct een afspraak maken kan natuurlijk ook. Bel de coördinator op telefoonnummer (06) 53 70 32 07 of stuur een e-mail naar buurtbemiddeling@ijsselkring.nl.

Er is meer aan de hand

Helpt Buurtbemiddeling niet of is het niet geschikt? Of wordt er overlast veroorzaakt doordat er sprake is van verslaving, psychische stoornis, opvoedproblemen of een andere ernstige situatie? Neem dan contact op met een van de woonconsulenten van ProWonen. Wanneer het nodig is, schakelen zij een professionele hulpverlener in. Wanneer u een situatie meldt, doe dit dan bij voorkeur niet anoniem. Dan weten wij over wie het gaat en aan wie we kunnen vertellen wat er met de melding wordt gedaan. Uw gegevens worden natuurlijk vertrouwelijk behandeld.

Verdovende middelen

Het telen, vervaardigen, verwerken, verkopen en verhandelen van onder de Opiumwet vallende verdovende middelen brengt een grote kans op overlast en gevaar met zich mee. Daarom is dit niet toegestaan in de woning of garage die u van ProWonen huurt. Doet u dit wel, dan gaan we over tot het ontbinden van de huurovereenkomst.

Lees ook de folder

- ! [Buurtbemiddeling Samen zoeken naar een oplossing.](#)
- ! [Een prettige omgeving](#)

Veranderingen aan de woning

U mag binnen in uw woning veranderingen en toevoegingen aanbrengen. Voor sommige veranderingen vraagt u toestemming aan. U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van deze veranderingen. Natuurlijk verandert u niets aan de woning dat gevaar, overlast of hinder oplevert voor omwonenden, ProWonen en anderen. Wilt u aan de buitenkant van uw woning iets veranderen of toevoegen? Vraag dan altijd toestemming aan. Voor het inrichten van een tuin heeft u geen toestemming nodig. In de folder *Thuis in mijn huis* staat precies wat de spelregels zijn.



Lees ook de folder

© *Thuis in mijn huis*

Onderhoud en service

Natuurlijk mag u van ProWonen verwachten dat de woning goed wordt onderhouden. Dat geldt voor alle onroerende zaken: het huis zelf, de keuken, de badkamer en het toilet. Wanneer we werkzaamheden aan de woning uit willen (laten) voeren, krijgt u hierover van te voren bericht. Voor groot onderhoud gelden aanvullende regels. Lees hiervoor de folder *Het onderhoud*.

Servicefonds

Een lekkende kraan, een kapotte lichtsakelaar of een verstopte afvoer. Voor de vakkundige reparatie bent u verantwoordelijk. Bent u niet handig of heeft u geen tijd of zin om dit soort reparaties uit te voeren? Word dan lid van het Servicefonds. Lees de folder *Het onderhoud* voor meer informatie.

Glasfonds

Meestal gaan ruiten in uw huis per ongeluk of ongewild stuk. Het vervangen van kapotte ruiten kan behoorlijk in de papieren lopen, zeker als het over dubbel glas gaat. Wanneer u een woning van ProWonen huurt, bent u daarom automatisch lid van het Glasfonds. U bent dan verzekerd tegen schade aan de binnen en buitenbeglazing van de ruimten waar u huur over betaalt. Lees de algemene voorwaarden achterin deze folder. Kijk nog even of u een woonverzekering heeft waarmee u ook verzekerd bent tegen glasschade. Dubbel betalen is zonde!

Eigen rekening

Reparaties, onderhoud en gevolgschade die het gevolg zijn van nalatigheid of van opzettelijke vernieling zijn voor uw eigen rekening. Bijvoorbeeld wanneer de leidingen bevroren zijn omdat u de verwarming niet aan heeft staan.



Lees ook de folder

© *Het onderhoud*

Verhuizen

Gaat u verhuizen? U kunt de huur van uw woning dan op elke dag van de maand opzeggen. De dag dat u uiteindelijk de sleutels inlevert is de definitieve einddatum. Deze einddatum is tenminste een maand later dan de opzegging. Een van onze medewerkers informeert u hoe u de woning oplevert, welke veranderingen u mag laten zitten en hoe u zaken voor overname aanbiedt aan een nieuwe bewoner. U bent zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van de meterstanden aan de nutsbedrijven. Wanneer u de sleutels inlevert, zijn de afvalcontainers leeg en blijft een eventuele milieubox en afvalpas achter in de woning. Na uw verhuizing geeft u binnen vijf werkdagen uw nieuwe adres door bij de burgerlijke stand van de gemeente waarin u gaat wonen. U kunt ook gebruik maken van onze verhuisservice. Alles over deze service leest u in de folder Ik ga verhuizen.



Lees ook de folder

- ⦿ Ik ga verhuizen

Een woning kopen

Is uw woning te koop of Te Woon? Dan heeft u de mogelijkheid om eigenaar van uw eigen woning te worden. Wilt u de woning weer verkopen? Met de koopvarianten van Te Woon verkoopt u de woning altijd aan ProWonen. Een gewone koopwoning biedt u aan op de vrije woningmarkt. Informeer naar de mogelijkheden van uw woning en lees de bijbehorende folder.



Lees ook de folder

- ⦿ Een huis kopen
- ⦿ Te Woon: u kiest!
- ⦿ Huren met Te Woon
- ⦿ Kopen met Te Woon

Algemene Huurvoorwaarden ProWonen

Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. Wijzigingen in deze huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 2 Meer dan één huurder

2.1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur-rechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft(blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomsten de wet voortvloeien.

2.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3 De terbeschikkingstelling aanvaarding van het gehuurde

3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.

3.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Artikel 4 Servicekosten

4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat de door de huurder betaalde

bijdrage gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee aantoonbaar heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder

5.1 Verhuurder is verplicht op verlan-gen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen,

dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Artikel 6 De algemene verplichtingen van huurder

- 6.1** Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.2** Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.3** Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en onderhouden en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en parkeerterreinen voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Huurder zal deze zodanig gebruiken dat andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden. Hieronder wordt tevens verstaan dat de doorgang over gemeenschappelijke paden, galerijen of andere ruimten niet belemmerd mag worden door middel van het plaatsen van obstakels en dergelijke.
- 6.4** Het is huurder uitsluitend met voor-

afgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

6.5 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

6.6 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep of soortgelijke gewassen te telen; onder de Opiumwet vallende middelen te vervaardigen, te

verwerken, te verkopen, te verhandelen, aanwezig te hebben, of enige andere activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld. Juist vanwege het commerciële karakter daarvan en vanwege de reële kans op overlast en gevaarstelling, levert overtreding van dit verbod voor huurder een toerekenbare tekortkoming op, die ontbinding van de huurovereenkomst kan rechtvaardigen.

6.7 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.8 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, na legitimatie, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Bedoelde bezoeken zullen, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, van tevoren worden aangekondigd.

6.9 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder 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 huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

6.10 Indien tot het gehuurde een tuin, erf, oprit of erfafscheiding behoort, is huurder verplicht deze zodanig aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven, dat het geheel een verzorgde indruk maakt en geen gevaar of hinder voor derden veroorzaakt. Hiermee wordt onder meer bedoeld: het aanleggen van een tuin bij eerste bewoning van het gehuurde; het regelmatig maaien van het gras en het verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen; het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen; onderhoud en vervanging van erfafscheidingen; het gebruik van prikkeldraad of ander scherp uitstekende materialen, die verwondingen kunnen veroorzaken, is uitdrukkelijk verboden.

6.11 Het is huurder niet toegestaan auto's, aanhangers, caravans en dergelijke te stallen of te parkeren op de bij de woning behorende grond voor zover deze zich bevindt voor de voorgevelrooilijn of op tot gezamenlijk gebruik bestemde paden en stroken. Het is huurder niet toegestaan om meer dan één voertuig (auto, aanhanger, caravan, boot of dergelijke) te stallen op het erf of in de tuin.

6.12 Het is huurder niet toegestaan:
a verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken;

b op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;

c een mechanische afzuigkap of andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
d de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haard vuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt.

6.13 Mocht het gehuurde deel uitmaken van een complex van meerdere zelfstandige woningen, bijvoorbeeld een appartementengebouw of een flatgebouw, dan dient huurder een zodanige vloerbedekking aan te brengen in het gehuurde, dat er sprake is van voldoende geluiddemping, teneinde hinder dan wel overlast voor de bewoners van

woningen die eveneens deel uitmaken van het complex te voorkomen.

6.14 Het is huurder niet toegestaan het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor gemeenschappelijke installaties en de ruimte voor de hydrofoor te betreden.

6.15 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder tevens verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Artikel 7 De herstellingen door huurder

7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.

7.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

7.3 Huurder en verhuurder kunnen overeenkomen dat een deel van de kleine herstellingen worden uitgevoerd door verhuurder, waarbij de kosten ten laste komen van het servicefonds en/of of glasfonds van verhuurder. Huurder betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage.

Artikel 8 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan

de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij dit voorafgaand aan de renovatie anders is overeengekomen.

8.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders aantoonbaar met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Artikel 9 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

9.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnen-

zijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen, waaronder dus veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde (waaronder begrepen het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten, de tuin en het plaatsen van (schotel)antennes) heeft de huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Dit is niet nodig voor de inrichting als siertuin.

9.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op: aard en kwaliteit van te gebruiken materialen; het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw; (bouwtechnische) voorschriften van de overheid; het onderhoud van de verandering; aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen; verzekering, belasting en aansprakelijkheid. Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door

huurder zijn aangebracht.

9.5 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

Artikel 10 De beëindiging van de huurovereenkomst

10.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke werkdag van een kalendermaand. Huurder dient een opzeggingstermijn van tenminste één maand in acht te nemen.

10.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5 Huurder is gedurende de opzegtermijn verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 11 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

11.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

a verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde

in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;

b huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;

c onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

11.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade, ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder,

mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Artikel 12 De aansprakelijkheid

12.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

12.2 Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

12.3 Verhuurder is slechts tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan verhuurder is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

12.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade die huurder leidt, veroorzaakt door schade aan het gehuurde door storm vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen,

opstanden, onlust, molest en andere calamiteiten.

Artikel 13 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

13.1 Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Artikel 14 Overige bepalingen

14.1 Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Algemene voorwaarden glasfonds

Algemeen Deelname aan het glasfonds is onderdeel van de huurovereenkomst tussen bewoner en ProWonen, tenzij anders overeengekomen. U gaat akkoord met de volgende algemene voorwaarden.

Artikel 1 Maandelijks bijdrage en betalingswijze

- 1.1 ProWonen berekent de maandelijks bijdrage op redelijke berekening van de kosten.
- 1.2 De maandelijks bijdrage wordt elke maand bij vooruitbetaling en gelijktijdig met de huur betaald.
- 1.3 Jaarlijks geeft ProWonen op verzoek inzicht in de financiële stand van zaken van het glasfonds. Het kan zijn dat er door een vergelijking van de kosten en opbrengsten een aanpassing van de bijdrage nodig is. ProWonen verstrekt deze informatie gelijktijdig met het jaarlijks voorstel voor de huuraanpassing.
- 1.4 Bij niet tijdige betaling van de maandelijks bijdrage wordt bewoner geschorst van deelname totdat de verschuldigde bijdrage(n) is/zijn betaald. De bewoner wordt hiervan op de hoogte gebracht. Gedurende de schorsing worden werkzaamheden die onder het glasfonds vallen niet uitgevoerd.

Artikel 2 Omvang van de dekking

- 2.1 Het glasfonds van ProWonen dekt de schade aan al het glas welke licht doorlaat in en aan de woning en bijbehorende opstallen ten gevolge van ruit-

breuk door storm, inbraak, ongevallen en dergelijke.

- 2.2 Bewerkt of gekleurd glas wordt vervangen door onbewerkt en ongekleurd glas, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 3 Uitsluitingen

- 3.1 In afwijking op de werkzaamheden genoemd in artikel 2.1 vallen de volgende werkzaamheden buiten het glasfonds van ProWonen en blijven daarmee voor rekening van bewoner:
 - a glas van opstallen die bewoner zelf heeft aangebracht of van een vorige bewoner heeft overgenomen en waarvoor hij geen huur verschuldigd is;
 - b herstel van schade die is ontstaan door moedwillige vernieling, grove nalatigheid of ruwe bewoning van bewoner of huisgenoten;
 - c moedwillige schade waarbij een dader (derden) is aan te wijzen; hierbij verhaalt ProWonen de schade op de dader;
 - d herstel van schade ontstaan door de directe of indirecte gevolgen van molest of rampen.
- 3.2 ProWonen kan bij misbruik overgaan tot het uitsluiten van de bewoner. De bewoner wordt hierover schriftelijk geïnformeerd. De bewoner is dan verplicht zelf te zorgen voor het glas dicht houden van de woning en bijbehorende opstallen. Na 12 maanden kan ProWonen op schriftelijk verzoek van betrokkene een hernieuwde deelneming in overweging nemen.

Artikel 4 Uitvoering werkzaamheden

- 4.1 Deelnemer kan schades tijdens openingstijden telefonisch of mondeling melden bij ProWonen. Via de website is melding van een schade 24 uur per dag mogelijk. Een spoedreparatie kan ook buiten openingstijden telefonisch worden gemeld.
- 4.2 Bewoner is verplicht elke schade aan het glas onmiddellijk, in elk geval binnen 3 x 24 uur na ontdekking, aan ProWonen te melden, met opgave van de oorzaak, de omvang en de plaats van het gebroken glas.
- 4.3 Bewoner treft in overleg met ProWonen maatregelen om gevolgschade aan de woning te voorkomen.
- 4.4 De bewoner mag niet zelf opdracht geven om herstelwerkzaamheden te laten uitvoeren. Bewoner kan dan op geen enkele wijze een beroep doen op het Glasfonds.

Artikel 5 Beëindiging

- 5.1 Bij huuropzegging eindigt deelname aan het glasfonds automatisch op de datum dat het huurcontract eindigt.

Artikel 6 Wijziging voorwaarden

- 6.1 ProWonen kan dit reglement wijzigen in overleg met de huurdersverenigingen. ProWonen deelt eventuele wijzigingen in de voorwaarden minimaal 30 dagen voor de ingangsdatum van de wijzigingen schriftelijk aan deelnemer mee.

Meer informatie

Heeft u na het lezen van deze folder vragen?
Neem dan contact met ons op.

Woonwinkels

Woonwinkel Borculo

Voorstad 4

Telefoon (0575) 43 85 60

E-mail borculo@prowonen.nl

Woonwinkel Eibergen

Nieuwstraat 4

Telefoon (0545) 46 34 50

E-mail eibergen@prowonen.nl

Woonwinkel Hengelo (Gld.)

Raadhuisstraat 9a

Telefoon (0544) 39 48 00

E-mail hengelo@prowonen.nl

Woonwinkel Lichtenvoorde

Patronaatsstraat 1a

Telefoon (0544) 39 48 00

E-mail lichtenvoorde@prowonen.nl

Woonwinkel Neede

Hofmaat 2

Telefoon (0545) 46 34 50

E-mail neede@prowonen.nl

Woonwinkel Ruurlo

Kerkplein 20

Telefoon (0575) 43 85 60

E-mail ruurlo@prowonen.nl

Woonwinkel Vorden

Raadhuisstraat 5

Telefoon (0575) 43 85 60

E-mail vorden@prowonen.nl

Woonwinkel Zelhem

Stationsstraat 6-8

Telefoon (0544) 39 48 00

E-mail zelhem@prowonen.nl

Colofon

Deze brochure is een uitgave
van ProWonen

Aan de inhoud van deze
brochure kunnen geen rechten
worden ontleend.

Vormgeving

Rob van der Loos Ontwerper,
Lichtenvoorde

Fotografie

Hans Prinsen, Varsseveld

Druk

Drukkerij Maarse bv, Eibergen

Januari 2011



www.prowonen.nl

ProWonen heeft meer dan achtduizend woningen, garages en bedrijfsruimten in de Achterhoek. U vindt ons in acht grote en zeventien kleine kernen van de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Wij werken samen met al onze partners aan blije klanten, passende woningen, zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, een prettige omgeving en duurzaamheid. Kijk ook op: www.prowonen.nl/ambities.

Blije klant

Uw waardering, onze dienstverlening

Door zoveel mogelijk keuzes te maken die passen bij uw wensen, werken wij elke dag aan het verbeteren van onze dienstverlening.

Passende woning

Uw woning, onze kennis

U bepaalt zelf hoe u woont. Maar ook hoe lang u er blijft wonen. Wij hebben hier de juiste woningen voor. Niet alleen voor nu, maar ook voor later.

Blijven wonen

uw toekomst, onze zorg

U wilt zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Ook als u later zorg nodig heeft. Samen met onze zorg- en welzijnpartners helpen wij u hierbij.

Prettige omgeving

Uw omgeving, onze uitdaging

U woont prettig. En u voelt zich veilig in uw eigen buurt. Samen met u en onze partners werken wij daar aan.

Duurzaamheid

Uw energie, onze bijdrage

Wij hebben oog voor een duurzame toekomst. Samen met u en onze bouwpartners investeren we hierin.