Uw rechten en plichten als huurder

Samenvatting algemene huurvoorwaarden

U huurt een woning bij Accolade. Daarbij horen bepaalde rechten en plichten, zowel voor u als voor Accolade. Deze zijn vastgelegd in de Algemene Huurvoorwaarden, die u ook ontvangen heeft bij het ondertekenen van het huurcontract. Hieronder vatten we de belangrijkste onderdelen hieruit voor u samen.

Uw rechten

De sleutel, en dan…

Wanneer u de huurovereenkomst heeft getekend, ontvangt u van ons de sleutel van de woning. Vanaf dan bent u de huurder. Zolang u de sleutel niet heeft ontvangen, hoeft u geen huur te betalen. U krijgt de woning in goede onderhoudsstaat aangeboden. Voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst loopt u samen met onze technisch adviseur door de woning om te controleren of alles er goed uitziet. Eventuele gebreken worden opgeschreven in een rapport en zo snel mogelijk door ons verholpen. In het rapport staat ook vermeld welke roerende zaken u van de vorige huurder overneemt, bijvoorbeeld vloerbedekking. Nadat u het rapport heeft ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie.

Onderhoud en gebreken

Ontdekt u in de eerste maand verborgen gebreken in uw woning, dan verhelpen wij deze op onze kosten binnen twee weken. Bij een nieuwbouwwoning heeft de aannemer drie maanden de tijd om gebreken te verhelpen. Ook daarna zorgen we ervoor dat uw woning in goede staat blijft. Daarvoor verrichten we alle noodzakelijke reparaties waarvoor wij aansprakelijk zijn. Ontdekt u schade of gebreken aan de woning, dan vragen wij u dat zo snel mogelijk aan ons door te geven. We proberen het gebrek binnen één week te verhelpen. Spoedeisende reparaties voeren we op dezelfde dag of de eerstvolgende werkdag uit.

Woning aanpassen aan uw smaak

U mag de woning aanpassen aan uw eigen voorkeuren als u hiervoor toestemming van Accolade heeft. U mag bijvoorbeeld een tweede toilet plaatsen, een kamer op zolder aftimmeren of het keukenblok vervangen. Zorgt u er daarbij wel voor dat u veilig te werk gaat, geen overlast veroorzaakt en dat de verandering technisch in orde is. Accolade kan u daarbij helpen. We kunnen bepaalde voorwaarden stellen aan bijvoorbeeld het materiaalgebruik. Houdt u zich hieraan, dan hoeft u de veranderingen niet ongedaan te maken als u verhuist. Sterker nog: in sommige gevallen kunt u van ons zelfs een vergoeding ontvangen! U kunt alles nalezen in de brochure ‘Zelf aangebrachte voorzieningen’, die u ontvangen heeft bij het tekenen van het huurcontract. In die brochure vindt u ook een formulier om zo’n verandering aan te vragen.

Plezierig wonen

U heeft er recht op prettig en ongestoord te wonen. Verstoren anderen uw woonplezier, bijvoorbeeld uw buren, dan kunnen wij eventueel bemiddelen indien u er met uw buren zelf niet uitkomt. Omgekeerd verwachten uw buren natuurlijk ook van u, dat u met hen rekening houdt.



Inspraak en overleg
Wij vinden het belangrijk dat huurders mee kunnen praten over de keuzes die we maken. Omdat het ondoenlijk is om met elke huurder afzonderlijk om tafel de gaan zitten, voeren we regelmatig overleg met de Huurdersbelangenvereniging en of bewonerscommissies. Bijvoorbeeld over plannen voor groot onderhoud, woningverbeteringen en wijkvernieuwingen.

Verschil van mening
Heeft u een klacht over Accolade of over één van onze medewerkers, stuurt u ons dan hierover een brief. We bekijken uw klacht serieus en proberen samen met u een oplossing te vinden. Mochten wij er gezamenlijk niet uitkomen, dan kunt u uw klacht voorleggen aan de onafhankelijke Klachtenadviescommissie (KAC). De KAC adviseert Accolade hoe het probleem het beste kan worden opgelost. Bent u het niet eens met de beslissing die Accolade neemt, dan kunt u naar de Huurcommissie stappen. De uitspraak van de Huurcommissie is bindend, zowel voor ons als voor u, tenzij één van beide partijen binnen acht weken een dagvaardingsprocedure opstart. De uitspraak van de Huurcommissie wordt dan voorgelegd aan de rechter.

Uw plichten

Huurprijs
U moet de huur maandelijks vooruit betalen, bij voorkeur via automatische incasso. De huur bestaat uit de kale huurprijs plus servicekosten. De servicekosten bestaan onder andere uit bijdragen voor het Servicefonds en het Glasfonds. In gestapelde bouw, bijvoorbeeld een flat, kunnen er ook servicekosten zijn voor schoonmaak en verlichting van gemeenschappelijke ruimten en collectieve verwarming. Bij het afsluiten van het huurcontract betaalt u de beginnota alvorens u de sleutel van Accolade ontvangt.

Bewoning
We verwachten van u dat u zich opstelt als een goed huurder. Dat wil onder meer zeggen dat u de woning alleen gebruikt om in te wonen en dat u geen overlast veroorzaakt. Schade aan de woning moet u proberen te voorkomen. Ook mag u geen wietplantage in woning, berging of tuin houden of handelen in drugs. Wordt u hierop betrapt, dan kunnen we u uit de woning laten zetten. U mag de woning niet onder verhuren.

Klein onderhoud
Klein onderhoud aan de woning valt onder het Servicefonds waar u als huurder van Accolade een abonnement op kunt nemen. Het kleine onderhoud aan de woning hoeft u dan niet zelf uit te voeren. Het gaat hierbij onder meer over het repareren van het hang- en sluitwerk, het ontstoppen van de gootsteen en de wc, het schoonhouden van de dakgoten en het onderhoud aan geiser, boiler en cv. In de brochure ‘Servicefonds leest u welke onderhoudskosten voor rekening van Accolade komen, welke onder het Servicefonds vallen en wat u zelf moet betalen.

Tuin
Hoort er bij uw woning een tuin, dan moet u ervoor zorgen dat deze er verzorgd uitziet. We verwachten van u dat u regelmatig het gras maait, onkruid en dode planten verwijdert en bomen en struiken regelmatig snoeit. Heeft u een schutting, dan moet u deze netjes en heel houden. Het is niet toegestaan dat u de tuin gebruikt als parkeerplaats voor auto’s, caravans, boten en dergelijke.



Gemeenschappelijke ruimten
In een flat of appartementencomplex zijn gemeenschappelijke ruimten, zoals de entreehal, de galerijen, de trappenhuizen en de lift. U mag hier geen spullen van uzelf neerzetten, zoals fietsen, kinderwagens, vuilcontainers en dergelijke.

Woningverbetering
Het kan gebeuren dat uw woning grootschalig onderhoud nodig heeft. Groot onderhoud vindt plaats zonder dat daarvoor een huurverhoging verschuldigd is. In beginsel moet de huurder dit groot onderhoud toestaan. Vaak wordt groot onderhoud gecombineerd met woningverbetering. We doen dan een voorstel voor het pakket aan geriefsverbeteringen dat wij aan willen brengen. Daarvoor is in de regel wel een huurverhoging verschuldigd. Gaat het voorstel voor woningverbetering over tien of meer woningen die bij elkaar horen, dan moet u hieraan meewerken als minstens 70 procent van de huurders met het voorstel instemt.

Wijkvernieuwing
Om een wijk (of dorp) leefbaar te houden, zijn soms ingrijpende maatregelen noodzakelijk. Naast sloop en vervangende nieuwbouw kan het dan gaan om renovatie. Renovatie gaat veel verder dan de woningverbetering die wij hiervoor bespraken. Wanneer wij in het kader van wijkvernieuwing van plan zijn om uw woning te renoveren, krijgt u hiervan schriftelijk bericht. Zo'n wijkvernieuwingsplan is doorgaans een gezamenlijk product van de verhuurder én de gemeente waarbij ook de huurdersvereniging en/of de wijkorganisatie nauw betrokken is geweest. U bent daarom verplicht hieraan mee te werken. Wil Accolade uw woning afbreken of renoveren, dan gaat voor u het sociaal statuut gelden. Daarin staan afspraken om de gevolgen van de ingrepen voor huurders zo veel mogelijk te beperken, zoals voorrang bij de toewijzing van een andere woning en de hoogte van een verhuiskostenvergoeding.

De woning verlaten
Wilt u verhuizen? Vult u dan een huuropzeggingskaart in. U kunt de huur opzeggen minimaal één maand en maximaal drie maanden van tevoren. U kunt dit op elke werkdag van de maand doen. Eén van onze medewerkers komt dan thuis bij u langs om afspraken met u te maken over het opleveren van de woning. Deze afspraken leggen we vast in een rapport. Is er schade aan de woning? Dan krijgt u nog de kans om dit zelf op tijd te herstellen. Levert u de woning niet volgens de afspraken op, dan voeren wij de herstelwerkzaamheden op uw kosten. Minstens twee weken voor u de sleutels inlevert, moet u zich afmelden bij uw energieleverancier.

Tot slot
Dit is in grote lijnen de inhoud van de 'Algemene Huurvoorwaarden Accolade' die Accolade hanteert. U heeft deze Algemene Voorwaarden gekregen bij de ondertekening van de huurovereenkomst. Heeft u een verschil van mening met Accolade over iets dat niet in de huurvoorwaarden staat, dan geldt het Burgerlijk Wetboek (boek 7A artikel 7:201 en volgende). Aan deze samenvatting kunt u geen rechten ontlenen.

