

Welkom in uw woning



Uw huurvoorwaarden en andere
afspraken

Ymere

Inhoud

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning	3
Reparaties en onderhoud: samen zorgen we goed voor uw woning	4
Uw woning veranderen	5
Uw tuin inrichten en onderhouden	6
Algemene Huurvoorwaarden (versie juli 2022)	7
Contact	15



Gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

We hopen dat u zich snel thuis voelt. In een huis dat ingericht is zoals u dat wilt, waar alles heel is en goed werkt. Daaraan werken we samen. Wat doet u zelf en wat doet Ymere? In dit boekje leest u alle regels en afspraken over reparaties, onderhoud en klussen in uw woning.

Ook vindt u in dit boekje onze Algemene Huurvoorwaarden.

Op onze website www.ymere.nl vindt u meer informatie en kunt u een reparatie aanvragen en veel andere dingen zelf regelen rond uw huis, uw contract en de huur.

Wij wensen u veel woonplezier in uw nieuwe huis!

Niet vergeten: inboedelverzekering

Brand, lekkage of een inbraak: het kan ook u overkomen. Niet alleen is de schrik groot, ook heeft u opeens te maken met heel hoge kosten. Daarom raden wij u aan een inboedelverzekering af te sluiten. Dat kan veel ellende voorkomen. Let altijd goed op de voorwaarden. Sommige verzekeraars vergoeden bijvoorbeeld ook de kosten van tijdelijke woonruimte. Een prettig idee als uw eigen woning tijdelijk onbewoonbaar is door brand- of waterschade.

Reparaties en onderhoud: samen zorgen we goed voor uw woning

Ymere voert een groot deel van de reparaties en het onderhoud aan uw woning uit. Sommige kleine klussen doet u zelf. Op onze website zoekt u op wie wat doet: www.ymere.nl/reparaties

Wie doet wat?

Er zijn 3 soorten reparaties:

- Reparaties die Ymere uitvoert
- Reparaties die Ymere uitvoert als u een onderhoudsabonnement heeft (zie hieronder)
- Reparaties die u zelf doet



Dit doet u zelf in uw woning

- Voorkomen dat leidingen bevriezen. Bijvoorbeeld door buitenkranen af te sluiten in de winter, radiatoren niet helemaal dicht te draaien en de thermostaat altijd op 15 graden te houden.
- Ramen en deuren dichtdoen bij harde wind en regen.
- Voortdurend ventileren en uw huis dagelijks kort luchten. Zo voorkomt u vochtproblemen en schimmel.
- Dakgoten waar u bij kunt komen schoonhouden.
- Cv ontlichten, bijvullen en aanzetten na een storing. Liever niet zelf bijvullen? Sluit dan een serviceabonnement bij ons af (zie pagina 5). We komen dan langs om de ketel bij te vullen. U moet wel zelf bekijken wanneer dat nodig is en dat aan Ymere doorgeven.
- Regelmatig schoonmaken en tussentijds vervangen filters WTW-systeem (als u dat heeft).

Vergeet deze klussen niet. Want als u ze niet doet en er ontstaat schade, dan zijn de kosten voor u.

Reparaties door Ymere

Ymere voert reparaties meestal binnen 2 weken na uw melding uit. Ymere doet veel reparaties zelf, en soms sturen we een specialist van een onderhoudsbedrijf naar u toe. Veel reparaties zijn gratis, maar niet alles. De meest voorkomende uitzonderingen:

- Als iets stuk is door uw eigen schuld, betaalt u de reparatie zelf. Ook als een medebewoner of uw bezoek iets stuk maakt, betaalt u de reparatie.
- Als u zelf iets verbouwd heeft, moet u de verandering zelf onderhouden. Ook reparaties aan wat er verbouwd is, betaalt u zelf. Lees meer over wat u zelf in uw woning mag verbouwen en veranderen op de volgende bladzijde.

Onderhoudsabonnement

Met een serviceabonnement repareert Ymere meer. Een serviceabonnement kost € 4,76 per maand (prijspeil 2021). Als de prijs omhoog gaat, vertellen we u dat van tevoren.

Uw woning veranderen

U mag veel zaken in uw woning zelf verbouwen of veranderen om fijner te wonen. Soms moet u Ymere wel eerst om toestemming vragen.

U moet Ymere toestemming vragen voordat u iets verandert dat niet makkelijk in oorspronkelijke staat terug te brengen is en dat vastzit aan de woning. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een muur weghalen of een extra raam plaatsen.

U hoeft geen toestemming te vragen om bijvoorbeeld een extra stopcontact aan te leggen, te behangen of tapijt leggen. Wij verwachten van u dat u uw woning aankleedt en inricht. En dat zijn allemaal zaken die makkelijk weer te veranderen zijn als u weggaat.

De basisregel voor reparaties en onderhoud is: wat u zelf verandert, onderhoudt u ook zelf.

Woning van 1993 of eerder? Let op asbest!

Vanaf 1993 is asbest verboden. In oudere woningen zit soms nog wel asbest. Boren in asbest is gevaarlijk. Er kunnen dan asbestvezels los komen en dat is ongezond. Lees er meer over op onze website: www.ymere.nl/asbest

Op www.ymere.nl/woningveranderen vindt u meer informatie over:

- Wat mag u veranderen?
- Voorwaarden zelf klussen
- Onderhoud aan veranderingen
- Medische aanpassingen (Wmo)
- Advies energiebesparing



Uw tuin inrichten en onderhouden

Als u een woning met een tuin gaat huren van Ymere, dan leveren we hem netjes op. Daarna zorgt u zelf voor de tuin. Bij een (binnen)tuin die u deelt met de burens doet meestal een tuinman het onderhoud. U betaalt hiervoor in de servicekosten.

Wie doet wat?

Huurder

- Onderhoud van groen, terras en tegelpad in uw eigen tuin (planten, bomen en terras)
- Onderhoud van de schutting en heg in uw eigen tuin
- Onderhoud van het privacy-schot (de eerste 1,8 m afscheiding tussen uw tuin en die van de burens) als dat door u of eerdere huurder is vervangen (Ymere zorgt wél voor het originele privacy-schot)

Ymere

- Een nette tuin als u de woning gaat huren
- Repareren van de berging of tuin- of balkonkast als deze van Ymere is
- Repareren van het privacy-schot (eerste 1,85 m afscheiding tussen uw tuin en die van de burens), als het het originele privacy-schot is dat door Ymere is geplaatst
- Onderhoud of kappen van een zieke boom
- Bemiddeling bij overlast door een grote boom in de tuin van uw burens (u moet wel eerst zelf met uw burens gaan praten)

Bij start van de huur

Ymere levert de tuin bij de start van de huur zo aan u op:

- Planten, struiken en bomen in de tuin zien er verzorgd uit. De bomen zijn gezond.
- Aan de achterkant van de woning ligt een tegelteras. Heeft de woning een schuur of is er een achteringang van de tuin? Dan loopt er een pad naar de schuur of de achteringang. De tegels liggen recht en zijn niet kapot
- In de achtertuin staat direct aan uw woning vast een korte afscheiding (privacy-schot) tussen uw tuin en uw burens
- Soms staat er een langere schutting of een heg tussen uw tuin en de tuin van de burens. Die neemt u vaak over van de vorige bewoner. U zorgt samen met de burens zelf voor het onderhoud van de schutting of de heg.



Algemene huurvoorwaarden

Artikel 1: Algemeen

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden Woningen maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 1.2 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden Woningen kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 2: Meer dan één huurder

- 2.1 Bij meerdere huurders is de maandelijkse prijs enkelvoudig verschuldigd. Als de huurovereenkomst voor een van de huurders eindigt, moet(en) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de maandelijkse prijs betalen.
- 2.2 Om de huurovereenkomst van alle huurders te beëindigen, moet de opzegging aan hen of door elk van hen geschieden.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van de maandelijkse prijs en voor alle overige verplichtingen uit deze huurovereenkomst en uit de wet.
- 2.4 Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan medehuuderschap aangevraagd worden. Ymere beoordeelt in ieder specifiek geval of medehuuderschap kan worden verleend.

Artikel 3: Terbeschikkingstelling en aanvaarding van de woning

- 3.1 Behoudens overmacht stelt Ymere op de ingangsdatum van de huurovereenkomst de woning aan de huurder ter beschikking.
- 3.2 Voor of bij aanvang van de huur inspecteren Ymere en de huurder gezamenlijk de woning. Van deze inspectie wordt een opnamestaat opgesteld die door beide partijen wordt ondertekend. Op dit formulier wordt aangegeven welke gebreken en andere tekortkomingen er geconstateerd zijn, of Ymere deze wel of niet zal verhelpen en binnen welke termijn Ymere de gebreken zal verhelpen.
- 3.3 Zowel de huurder als Ymere ontvangen een ondertekend exemplaar van de opnamestaat.
- 3.4 Voor zover niet anders is vermeld in de opnamestaat, wordt aangenomen dat de woning in goede staat van onderhoud verkeert.

Artikel 4: De maandelijkse prijs (brutohuur)

- 4.1 De maandelijks te betalen prijs bestaat uit de netto huur en de servicekosten (samen te noemen: brutohuur).
- 4.2 De betaling van de brutohuur geschiedt bij vooruitbetaling bij voorkeur via een automatische incasso per bank.
- 4.3 Als de huurcommissie of rechter een afwijkende brutohuur vaststelt, treedt dat bedrag met ingang van de vastgestelde datum in de plaats van de op grond van deze overeenkomst geldende brutohuur.
- 4.4 De brutohuur van de woonruimte kan jaarlijks worden gewijzigd overeenkomstig de geldende wettelijke regels.
5. Als er sprake is van een geliberaliseerde huurprijs, is in de huurovereenkomst specifiek geregeld hoe en met welk percentage/index/bedrag en voor welke periode de huur zal worden verhoogd.

Artikel 5: Overige leveringen en diensten (servicekosten)

- 5.1 In de huurovereenkomst zijn de van toepassing zijnde leveringen en diensten (servicekosten) vermeld, evenals de door de huurder te betalen bedragen.
- 5.2 Jaarlijks verstrekt Ymere uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, dus uiterlijk 1 juli, aan de huurder een naar de soort kosten uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening.
- 5.3 De berekening van de kosten per individuele woning vindt zoveel mogelijk naar individueel verbruik plaats als er een naar algemeen gangbare maatstaven betrouwbare voorziening voor het meten van het individuele verbruik aanwezig is. Als deze niet aanwezig is of het type servicekosten het niet toe laat, worden de servicekosten per jaar omgeslagen over de bewoonde woningen. Voor elk van deze kosten stelt Ymere in dat geval een verdeelsleutel vast. De berekening vindt dan onafhankelijk van het feitelijk gebruik plaats.
- 5.4 Verschillen tussen de voorschotbedragen en de werkelijk gemaakte kosten worden jaarlijks, binnen twee maanden na het verstrekken van het overzicht als genoemd in lid 2, verrekend.
- 5.5 Over de niet-verrekenbare bedragen en de door Ymere ingestelde fondsen vindt achteraf geen verrekening plaats.

- 5.6 Als de som van de in lid 4 genoemde verschillen beneden een bepaalde drempel blijft, kan Ymere het positieve of negatieve saldo naar het volgende jaar overboeken. Er vindt dan geen verrekening plaats. De drempel staat vermeld in de Tarievenlijst (bijlage bij de huurovereenkomst). Deze regeling geldt in ieder geval niet voor de energiekosten en gemeenschappelijke cv. Deze worden altijd verrekend.
- 5.7 Ymere kan de maandelijkse bedragen voor de servicekosten jaarlijks na verstrekking van de afrekening wijzigen op grond van overheidsvoorschriften, op basis van de werkelijk gemaakte kosten of op basis van indexering. De huurder is dan het gewijzigde bedrag verschuldigd.
- 5.8 De huurder heeft het recht de servicekostenpost serviceabonnement na een jaar op te zeggen. De opzegtermijn is een maand. De overige servicekosten zijn niet opzegbaar. Huurders met een tijdelijk contract op basis van de leegstandswet of met een gebruiksovereenkomst kunnen geen gebruik maken van het serviceabonnement.
- 5.9 Als Ymere een of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en diensten wil wijzigen of uitbreiden en de daaruit voortvloeiende wijziging van de kosten wil doorberekenen, is Ymere daartoe gerechtigd indien zij daartoe een redelijk voorstel heeft gedaan en de huurder daarmee heeft ingestemd. Aangenomen wordt dat het voorstel redelijk is, als de woning deel uitmaakt van een complex of een gedeelte daarvan, de voorgestelde wijziging of uitbreiding per complex of een gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd en ten minste 70% van de huurders binnen het complex of gedeelte heeft ingestemd met de voorgestelde wijziging of uitbreiding.

Artikel 6: Verplichtingen van de huurder

- 6.1 De huurder betaalt de volledige in de huurovereenkomst vastgestelde maandelijkse prijs bij vooruitbetaling, uiterlijk op de eerste van de maand. Verrekening is alleen toegestaan in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, en als Ymere de vordering erkent, of de vordering vaststaat ten gevolge van een uitspraak van rechter of huurcommissie, als de uitspraak onherroepelijk is geworden.
- 6.2 De woning moet worden gebruikt als woonruimte door de huurder en degene(n) met wie hij een huishouden heeft. De huurder is verplicht de woning zelf te bewonen en tot zijn hoofdverblijf te maken en te houden. De huurder moet zich in de gemeentelijke basisadministratie inschrijven op het adres van de woning. Gebruik als tweede woning en een hoofdverblijf elders is niet toegestaan. De woning moet naar behoren door de huurder worden gestoffeerd en gemeubileerd.
- 6.3 De huurder is verplicht de woning en eventuele gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen behoorlijk en overeenkomstig de bestemming te gebruiken en schoon te houden. Bergingen, waaronder zolderbergingen, mogen niet worden bewoond. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten motorrijtuigen, fietsen, kindergagens, vuilniscontainers of andere voorwerpen te plaatsen en op te slaan. Ymere is bevoegd om, als de huurder – ondanks herhaalde aanwijzing daartoe – zijn verplichtingen hierin niet nakomt, de desbetreffende werkzaamheden op kosten van de huurder (te laten) uitvoeren.
- 6.4 Als de huurder langer dan twee maanden afwezig zal zijn, is hij verplicht dit aan Ymere mede te delen met vermelding van een gemachtigde die hem kan vertegenwoordigen voor deze overeenkomst.
- 6.5 Het (laten) betreden van een plat, daken, afvoergoten of dakgoten is zonder voorgaande schriftelijke toestemming van Ymere niet toegestaan, behalve voor het periodiek vegen van de rook- en ventilatiekanalen.
- 6.6 De huurder is verplicht huisvuil op de daarvoor door de gemeente of Ymere aangewezen plaats en tijd ter verwijdering aan te bieden.
- 6.7 De huurder moet de woning naar redelijke maatstaven schoonhouden. De huurder moet de eventueel bij de woning behorende tuin of balkon goed onderhouden en deze uitsluitend als tuin of balkon gebruiken. Ymere kan de huurder daartoe naar redelijkheid en billijkheid aanwijzingen geven. Ymere is bevoegd om, als de huurder – ondanks herhaalde aanwijzing daartoe – zijn verplichtingen in het tuinonderhoud niet nakomt, de desbetreffende werkzaamheden op kosten van de huurder te (laten) uitvoeren. Zie pagina 21 voor meer informatie over tuinonderhoud.
- 6.8 De huurder mag geen overlast of hinder aan burens of omwonenden veroorzaken. De huurder vrijwaart Ymere voor alle aanspraken van derden als huurder deze verplichtingen schendt. Er moet een voldoende geluiddempende vloerbedekking in de woning worden aangebracht.
- 6.9 Als het huurrecht van de huurder wijzigt doordat er wijzigingen in de huishouding ontstaan zoals het aangaan of beëindigen van huwelijk, moet de huurder Ymere hiervan schriftelijk op de hoogte brengen. Zolang de huurder Ymere niet op de hoogte brengt van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak in verband met een echtscheiding, blijft hij aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit is ook van toepassing op het aangaan of beëindigen van een geregistreerd partnerschap.

- 6.10 Het is de huurder niet toegestaan de woning gedeeltelijk onder te verhuren en/of aan een of meer derden in gebruik te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ymere. Ymere is bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden. Een door Ymere gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 6.11 Het is de huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Ymere niet toegestaan de woning geheel onder te verhuren, aan een of meer derden in gebruik te geven en/of de huur van de woning aan een of meer derden af te staan. Afstand van huur is dat de huurder de woonruimte verlaat, de huur niet opzegt en/of een of meer derden zonder toestemming van Ymere in staat stelt de woning te bewonen als een huurder. Als Ymere toestemming heeft gegeven als in de eerste zin van dit lid, is Ymere bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden. Een door Ymere gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Ymere geeft alleen toestemming in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend voor een beperkte periode.
- 6.12 Als de huurder in strijd met de verboden uit de leden 10 en 11 handelt, is hij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals staat vermeld in de Tarievenlijst (bijlage bij de huurovereenkomst).
- 6.13 Als en zo lang huurder in strijd met het verbod van de leden 10 en 11 handelt en/of heeft gehandeld en aan derden een hogere huurprijs in rekening brengt dan hij zelf aan Ymere verschuldigd is, moet de huurder het verschil aan Ymere afdragen.
- 6.14 Als Ymere een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat de huurder in strijd handelt met het verbod van de leden 10 en 11, zal Ymere de huurder daarmee confronteren. Als de huurder stelt het verbod niet te overtreden, is hij gehouden het bewijs te leveren dat hij de woning volledig en onafgebroken zelf bewoont en heeft bewoond en er onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft gehad. In een rechtszaak draagt de huurder daarvan de bewijslast. De huurder moet zijn volledige medewerking verlenen aan het onderzoek van Ymere door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan Ymere te overhandigen en een of meer bezoeken van Ymere aan de woning toe te staan.
- 6.15 Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken of andere activiteiten verrichten die bij of krachtens de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Als de huurder dit verbod overtreedt, is hij van rechtswege een boete verschuldigd zoals staat vermeld in de Tarievenlijst (bijlage bij de huurovereenkomst). Ook heeft Ymere het recht om de geleden schade te verhalen op de huurder.
- 6.16 Het is de huurder verboden de woning te laten bewonen door meer personen dan waarvoor de woning redelijkerwijze geschikt is.
- 6.17 Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde open verbrandingstoestellen zoals geisers en gaskachels te gebruiken.
- 6.18 De huurder is aansprakelijk voor gedragingen in strijd met de voorgaande leden van dit artikel, zowel van zijn huisgenoten als van degenen die door de huurder en bedoelde huisgenoten in de woning zijn toegelaten. Huurder zal de schade die Ymere hierdoor lijdt vergoeden.
- 6.19 VvE: Maakt het gehuurde deel uit van een gebouw dat is of wordt gesplitst in appartementsrechten (er wonen dan ook woningeigenaars in het gebouw)? Dan gelden voor de huurder ook de regels uit de geldende en toekomstige splitsingsakte, het modelreglement, de statuten en (indien aanwezig) het huishoudelijk reglement met regels over gebruik, het onderhoud en het beheer van het gebouw. Huurder moet zich houden aan geldende en toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het gebouw of complex. Ymere informeert huurder over de voor huurder relevante besluiten van de VvE.

Artikel 7: Onderhouds- en reparatieverplichtingen

Van Ymere

- 7.1 Ymere is verplicht de woning in bruikbare en bewoonbare staat te houden en daaraan het nodige onderhoud te verrichten.
- 7.2 De gebreken aan of in de woning worden op verzoek van de huurder door Ymere binnen redelijke termijn opgeheven, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van Ymere te vergen zijn. Ymere zal een afwijzing op deze gronden schriftelijk motiveren. Als Ymere met de door haar te herstellen gebreken in verzuim is, dan is de huurder gerechtigd de werkzaamheden zelf uit te voeren en de kosten op Ymere te verhalen.
- 7.3 Ymere is in ieder geval verplicht die gebreken te herstellen, die op www.ymere.nl/reparaties voor rekening van Ymere vermeld staan.
- 7.4 Deze verplichtingen gelden niet voor de onderhoud- en reparatiewerkzaamheden die volgens de volgens www.ymere.nl/reparaties voor rekening van de huurder zijn.
- 7.5 De huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, bijvoorbeeld wegens verminderd woongenot.

Van huurder

- 7.6 Voor rekening van de huurder zijn het onderhoud en de reparaties die hierna genoemd staan:
 - a de werkzaamheden die volgens www.ymere.nl/reparaties voor rekening van de huurder komen;
 - b de aanleg en het onderhoud van bij de woning behorende tuinen en erf-afscheidings, met inbegrip van bomen en hagen, waarbij de regels van het burennrecht in acht moeten worden genomen;

- c alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die naar algemeen gebruik kleine herstellingen zijn die voor rekening van de huurder komen;
 - d opzettelijk of herhaaldelijk door huurder toegebrachte schade;
 - e het onderhoud van en de reparaties genoemd in artikel 8.2
- 7.7 Als de huurder ten aanzien van in het vorige lid genoemde werkzaamheden servicekosten en/of een serviceabonnement betaalt, worden verschillende werkzaamheden voor rekening van Ymere uitgevoerd (zie deze brochure 'Welkom in uw woning').
- 7.8 De huurder moet de werkzaamheden vakkundig (laten) uitvoeren en daarbij de (overheids)voorschriften in acht nemen. Gebeurt dit niet, dan kan Ymere, na aanmaning, de werkzaamheden (laten) uitvoeren voor rekening van de huurder.

Artikel 8: Veranderingen aan de woning

- 8.1 Het is de huurder toegestaan veranderingen in de woning aan te brengen mits deze veilig, vakkundig en technisch juist worden aangebracht en onder de voorwaarde dat deze verandering de verhuurbaarheid van de woning niet aantast en geen overlast voor omwonenden veroorzaakt.
- 8.2 Als de woning veranderingen heeft, aangebracht door de vorige huurder, die uitstijgen boven het door Ymere gehanteerde standaardniveau, wordt bij vervanging uitgegaan van dat standaardniveau met standaard materialen.
- 8.3 De huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen en de veranderingen die door een vorige huurder zijn aangebracht en door de nieuwe huurder zijn overgenomen.
- 8.4 Bij einde van de huurovereenkomst kan Ymere een vergoeding geven voor de zelf aangebrachte verandering. Dit wordt bij het verlaten van de woning tussen huurder en Ymere besproken.
- 8.5 Als Ymere de woning wil renoveren, kan Ymere schriftelijk een redelijk voorstel tot renovatie doen en huurder zal voorts zijn medewerking daaraan verlenen, bijvoorbeeld door het leeghalen van de woning. Als de renovatie tien of meer woningen/bedrijfsruimten betreft, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn, als 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Als dat het geval is, deelt Ymere dat schriftelijk aan de huurders mee. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan dan binnen acht weken na die mededeling een beslissing van de rechter vragen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Deze mogelijkheid doet niets af aan de bevoegdheid van Ymere om de huurovereenkomst op te zeggen omdat Ymere het gehuurde dringend nodig heeft voor renovatie.
- 8.6 Als Ymere veranderingen aan de woning moet aanbrengen vanwege voorschriften van de overheid, verleent de huurder daaraan medewerking.
- 8.7 Bij veranderingen aan een gemeente- of rijksmonument vraagt de huurder toestemming aan de gemeente of het stadsdeel en aan Ymere. De huurder vraagt zelf een vergunning aan.

Artikel 9: Toegang tot de woning

- 9.1 De huurder zal Ymere op diens verzoek binnen een redelijke termijn, en zo veel mogelijk in overleg, toegang verlenen tot de woning in de volgende gevallen:
- a controle op gebreken aan de woning en op naleving van de Algemene Huurvoorwaarden;
 - b uitvoeren van werkzaamheden, ook ten behoeve van omliggende woningen;
 - c aanbrengen van kleine wijzigingen die noodzakelijk zijn na wijzigingen in omliggende woningen of gemeenschappelijke ruimten;
 - d controle wegens oplevering van de woning bij huurbeëindiging;
 - e bezichtigen van de woning door kandidaat-huurders en -kopers.
- 9.2 Personen die hiervoor door of namens Ymere zijn aangewezen, moeten zich legitimeren.
- 9.3 Ymere is verplicht ervoor te zorgen dat de overlast voor de huurder in de hiervoor bedoelde gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 9.4 De huurders van begane grondwoningen zijn verplicht vanwege periodieke werkzaamheden aan bovenliggende en naastliggende woningen, zoals o.a. glazenwassen, de daartoe aangestelde personen toegang te verlenen tot hun erf. Afspraken hierover moeten door de betreffende partijen in alle redelijkheid worden nageleefd.

Artikel 10: Aansprakelijkheid en schade

- 10.1 De huurder is aansprakelijk voor alle schade aan de woning, tenzij hij bewijst dat deze buiten zijn schuld is ontstaan.
- 10.2 Bij brandschade en schade aan de buitenkant van de woning is de huurder niet aansprakelijk voor de schade aan de woning, tenzij bewezen kan worden dat de brand of de schade door schuld van de huurder is ontstaan.
- 10.3 Ymere is aansprakelijk voor schade die de huurder heeft geleden door gebreken aan de woning die Ymere bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen.
- 10.4 Ymere is niet aansprakelijk voor schade die veroorzaakt is door een gebrek, als het gebrek is ontstaan na het aangaan van de overeenkomst, tenzij Ymere nalatig is geweest.
- 10.5 De huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de woning, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. De huurder moet – door welke oorzaak dan ook – ontstane dan wel dreigende schade onmiddellijk aan Ymere melden.
- 10.6 De huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedelverzekering.

Artikel 11: Niet-nakoming

- 11.1 Als de huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting die ingevolge de wet en/of deze overeenkomst op hem rust en daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, komen alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de huurder.
- 11.2 Als de huurder de maandelijkse prijs niet uiterlijk op de eerste van de maand heeft voldaan, is hij in verzuim zonder dat ingebrekestelling vereist is. Ymere kan in dat geval per (deel van de) maand een boete opleggen.
- 11.3 Buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij haar vordering op de andere partij uit handen geeft. Deze kosten bedragen 15% van de vordering met een minimum van een in de Tarievenlijst (bijlage bij de huurovereenkomst) opgenomen bedrag.

Artikel 12: Beëindiging van de huurovereenkomst

- 12.1 De overeenkomst eindigt onder andere door:
 - a opzegging door de huurder;
 - b opzegging door Ymere, gevolgd door akkoord van de huurder;
 - c wederzijds goedvinden;
 - d uitspraak door de rechter.
- 12.2 Opzegging door de huurder gebeurt schriftelijk bij brief of door ondertekening van een opzeggingsverklaring, bijvoorbeeld op een kantoor van Ymere. De opzeggingstermijn bedraagt een maand.
- 12.3 Opzegging door Ymere gebeurt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot met vermelding van één of meer in de wet genoemde opzeggingsgronden. De opzeggingstermijn bedraagt minimaal drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd, met een maximum van zes maanden.
- 12.4 Als de overeenkomst voor de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap, scheiding van tafel en bed of een andere rechterlijke uitspraak, is de huurder verplicht dit onmiddellijk schriftelijk te melden aan Ymere. Zolang de huurder dit niet gedaan heeft, blijft hij aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Als de medehuurder in dat geval de huurovereenkomst voortzet als huurder, is hij verplicht dit onmiddellijk schriftelijk te melden aan Ymere.

Artikel 13: Oplevering van de woning bij beëindiging

- 13.1 Bij het einde van de overeenkomst stelt de huurder de woning (inclusief tuin, zolder en berging) leeg, schoongemaakt en in bruikbare en bewoonbare staat aan Ymere ter beschikking en conform de opnamestaat die bij aanvang van de overeenkomst is opgemaakt. Dit geldt niet voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening van Ymere komt en voor door de huurder aangebrachte veranderingen die van Ymere in de woning mogen achterblijven.
- 13.2 Minimaal twee weken voor het einde van de overeenkomst wordt de woning door partijen gezamenlijk gecontroleerd. Daarbij worden ook de door de huurder aangebrachte veranderingen beoordeeld. Van de controle wordt een rapport opgemaakt, dat door partijen wordt ondertekend en waarvan ze elk een exemplaar ontvangen.
- 13.3 Naar aanleiding van het rapport stuurt/overhandigt Ymere binnen drie werkdagen een brief aan de huurder waarin bevestigd wordt welke (herstel)werkzaamheden nog vóór het einde van de overeenkomst door de huurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder dit nalaat, kan Ymere de werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de huurder tegen de prijzen die in de brief vermeld staan.

- 13.4 Bij het einde van de overeenkomst vindt een tweede controle plaats. Als dan blijkt dat de huurder de in lid 3 genoemde werkzaamheden niet (deugdelijk) heeft uitgevoerd, is Ymere bevoegd zonder nadere aanmaning de werkzaamheden voor rekening van de huurder uit te voeren.
- 13.5 Als Ymere tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in lid 3 en 4 schade constateert, die ten tijde van de controle niet zichtbaar was en die voor rekening van de huurder komt, voert Ymere deze herstelwerkzaamheden uit voor rekening van de huurder. Dit gebeurt tegen de voor Ymere geldende tarieven. Als in de situaties genoemd in dit lid en het vorige lid voor Ymere schade ontstaat, waaronder huurderving, is de huurder daarvoor aansprakelijk, tenzij de schade aan Ymere te wijten is.
- 13.6 De huurder is verplicht alle sleutels en duplicaten zo spoedig mogelijk na de feitelijke ontruiming aan Ymere af te geven. Aan nieuwe huurders kunnen sleutels alleen worden afgegeven, als de huurder daartoe de bevoegdheid van Ymere heeft gekregen. Als de huurder na ontruiming nalaat de sleutels af te geven, is hij aansprakelijk als de woning door derden zonder toestemming van Ymere in gebruik wordt genomen.
- 13.7 Als de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in de woning zaken heeft achtergelaten, is Ymere bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat Ymere een bewaarplicht heeft. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van huurder. Deze bevoegdheid geldt niet als de huurder bepaalde roerende zaken heeft overgedaan aan de nieuwe huurder. Als bewijs hiervan vullen huurder en nieuwe huurder een overnameformulier in (bij Ymere verkrijgbaar) en geven een kopie daarvan aan Ymere.
- 13.8 Als de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden binnen twee maanden na het overlijden geen erfgenamen bij Ymere, is Ymere gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Ymere is bevoegd alle in de woning aanwezige zaken te verwijderen, zonder dat Ymere een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

Artikel 14: Bewonersparticipatie

- 14.1 De huurders of hun vertegenwoordigers hebben het recht zich uit te spreken over onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn.
- 14.2 Er zijn afspraken gemaakt tussen Ymere en de organisaties van huurders over de wijze waarop de huurders worden geïnformeerd over het beleid bij Ymere en daarbij betrokken worden.

Artikel 15: Geschillenadviescommissie

- 14.1 De huurder kan schriftelijk een klacht over Ymere indienen bij de geschillenadviescommissie.
- 15.2 Het reglement van de geschillenadviescommissie geeft regels over de samenstelling en de werkwijze van de geschillenadviescommissie.
- 15.3 De regelingen en de statuten van Ymere staan op www.ymere.nl.

Artikel 16: Hijsbalken

- 16.1 Indien het gebouw waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt een hijsbalk heeft, gelden de navolgende bepalingen.
- 16.2 De hijsbalk behoort niet tot het gehuurde. Verhuurder heeft tegenover de huurder niet de verplichting om de hijsbalk te onderhouden, herstellen of vernieuwen. Huurder kan er geen aanspraak op maken dat de hijsbalk geschikt is voor gebruik.
- 16.3 Indien de hijsbalk is goedgekeurd bevindt zich een keuringssticker/plaatje met keuringsdatum op de hijsbalk. Een goedgekeurde hijsbalk is tijdens het aangaan van deze overeenkomst alleen geschikt voor privégebruik en is niet geschikt voor bedrijfsmatig gebruik, waaronder ook wordt begrepen gebruik door een verhuisbedrijf, transportbedrijf of postorderbedrijf. Huurder verklaart hierover te zijn geïnformeerd middels dit huurcontract. Als huurder de hijsbalk in strijd met deze bepaling toch bedrijfsmatig gebruikt of laat gebruiken, is huurder verantwoordelijk voor alle schade die daarvan het gevolg is.
- 16.4 Het is huurder niet toegestaan om een goedgekeurde hijsbalk zwaarder te belasten dan met het maximale gewicht dat de hijsbalk aan belasting kan dragen. Dit maximale gewicht staat vermeld op de keuringssticker/plaatje die ter plaatse of in de nabijheid van de hijsbalk is aangebracht.
- 16.5 Indien de hijsbalk tijdens de duur van de overeenkomst wordt afgekeurd of op de hijsbalk geen keuringsticker/plaatje is geplaatst, is het voor de huurder verboden om de hijsbalk te gebruiken. Als huurder de hijsbalk in strijd met deze bepaling toch gebruikt is huurder verantwoordelijk voor alle schade die daarvan het gevolg is.
- 16.6 Indien er een rode sticker en een rood bordje 'afgekeurd' op de hijsbalk is geplaatst, dan is deze hijsbalk afgekeurd en niet geschikt om te gebruiken. Huurder verklaart hierover te zijn geïnformeerd middels dit huurcontract. Het is voor de huurder verboden de hijsbalk te gebruiken of te laten gebruiken. Als huurder de hijsbalk in strijd met deze bepaling toch gebruikt, is huurder verantwoordelijk voor alle schade die daarvan het gevolg is.

Artikel 17: Overige bepalingen

- 17.1 De huurder is verplicht direct na de ingangsdatum van de huurovereenkomst een overeenkomst aan te gaan tot levering van energie met een energieleverancier en een aansluit- en transportovereenkomst te sluiten met de netbeheerder. Als de huurder dit nalaat en daardoor aan Ymere een boete wordt opgelegd, is deze boete voor rekening van huurder.
- 17.2 De huurder is verplicht om direct na de ingangsdatum van de huurovereenkomst een overeenkomst tot waterlevering met een waterleidingbedrijf aan te gaan. Deze verplichting is niet van toepassing als er nog geen watermeter in de woning aanwezig is. In dat geval betaalt de huurder via de servicekosten watergeld aan Ymere, die met het waterleidingbedrijf een overeenkomst heeft. Zodra een watermeter is geplaatst door het waterleidingbedrijf en de stijgleidingen daarop zijn aangesloten, sluit de huurder een overeenkomst met het waterleidingbedrijf. Het watergeld komt dan te vervallen en wordt door Ymere uit de maandelijkse servicekosten gehaald.
- 17.3 De persoonsgegevens van huurder(s) worden door Ymere in een persoonsregistratie opgenomen. Op schriftelijk verzoek van huurder wordt inzicht gegeven in zijn geregistreerde gegevens. Ymere heeft het recht deze gegevens tussentijds op juistheid te controleren.
- 17.4 Voor alle uit het voorgaande voortvloeiende maatregelen geldt, dat de huurder domicilie kiest in de woning. Bij beëindiging van de huurovereenkomst geeft de huurder aan Ymere zijn nieuwe adres door. Als de huurder de woning verlaat zonder opgave van een nieuw woonadres aan Ymere, geldt het adres van de oude woning als woonadres van de huurder.

Contact

Wilt u een reparatie aanvragen of iets anders melden?
Regel het direct op **www.ymere.nl**

Voor **spoed** kunt u na 17.00 en in het weekend ook bellen:
088 000 8900.

Spoed is bijvoorbeeld inbraakgevaar, ernstige lekkage
of gevaar voor bewoners

Openingstijden: 8.30 – 17.00 uur