



Huurovereenkomst

Sociale huur
(ISTA)

Deze huurovereenkomst is een overeenkomst tussen:

U bent

- a. Naam
Geboortedatum:

We noemen u in deze huurovereenkomst 'huurder' of 'u'.

Wij zijn

- b. Brederode Wonen, statutair gevestigd en kantoor houdend te Bloemendaal. Brederode Wonen is de woningcorporatie waarvan u uw huis huurt en het kantoor van Brederode Wonen is gevestigd in Bloemendaal.

We noemen "Brederode Wonen" in deze overeenkomst 'we' of 'wij' of 'ons' of 'verhuurder'.

Wat spreken wij af?

1. Wat huurt u van ons?

U huurt een huis van ons aan de [straat] in [plaats]. Als er een tuin, schuur of garage bij het huis is, dan hoort dat ook bij uw huur. Soms zijn er ook ruimtes die u deelt met andere huurders, zoals een tuin, hal of groenstrook. Wij noemen dit 'gemeenschappelijke ruimtes'. Van u als huurder wordt verwacht dat u hier met elkaar voor zorgt. Wij noemen alles wat u huurt "het huis", dat doen we ook in de rest van dit contract.

U krijgt bij dit contract een precieze omschrijving van het huis en alles wat erbij hoort. Zo weet u hoe het huis eruit moet zien als u de huur stopt. Deze lijst vindt u in het document 'Het woning aanvaarding rapport'.

U heeft bij het aangaan van dit contract een afschrift van een geldig energielabel van het huis gekregen.

2. Vanaf wanneer huurt u van ons?

De huurovereenkomst gaat in op [invullen] en geldt voor onbepaalde tijd.

3. Hoe zegt u uw huur op?

U kunt de huur elke werkdag van de maand stoppen. Hoe u dat moet doen, staat in de **algemene huurvoorwaarden**. U moet ons tenminste één maand van tevoren laten weten dat u de huur stopt.

4. Waar gebruikt u de woning voor?

Tot uw huishouden wordt u en (als dat voor u geldt) uw partner en kind(eren) gerekend. Voor bewoning van het huis door personen anders dan de leden van uw huishouden heeft u schriftelijke toestemming van ons nodig. U laat het huis niet bewonen door meer mensen dan waarvoor de woning geschikt is. De berging (inpandig of anders) mag alleen worden gebruikt als berging.

5. Wat is de huurprijs?

5.1 Vanaf de dag dat uw huur begint, moet u elke maand huur betalen. De totale huur is € [invullen] per maand. Dit bedrag bestaat uit:

- De kale huurprijs. Dit is € [invullen]

En kan bestaan uit:

- Een bedrag dat u vooraf betaalt voor gas, water en elektriciteit. Dit noemen wij een 'voorschot'
- Servicekosten voor extra diensten, zoals schoonmaak of tuinonderhoud. Ook dit is een 'voorschot'
- Glasverzekering via het glasfonds. Dit is een vast bedrag per maand

ISTA Nederland B.V.

De verhuurder heeft de inning van de maandelijkse voorschotten en de jaarlijkse afrekening van de service- en stookkosten uitbesteed aan ISTA Nederland B.V. Dit betekent dat huurder de maandelijkse voorschotten voor de service- en stookkosten rechtstreeks aan ISTA Nederland B.V. voldoet. De verhuurder blijft te allen tijde eindverantwoordelijk voor de juiste, volledige en tijdige vaststelling en afrekening van de service- en stookkosten."

Kosten voor gas, water en elektriciteit (stookkosten):

Dit is het geld dat u betaalt voor het gas, water en elektriciteit dat u gebruikt in uw huis. Er zitten meters in uw huis die bijhouden hoeveel u gebruikt. Dit wordt jaarlijks met u afgerekend. ISTA Nederland B.V. vergelijkt het door u betaalde voorschot met de definitieve kosten en het verschil krijgt u terug of moet u bijbetalen.

Servicekosten:

Dit is een voorschot dat u betaalt voor andere dingen die te maken hebben met het wonen in uw huis. Bijvoorbeeld voor het schoonmaken van de gezamenlijke gang of het onderhouden van de gezamenlijke tuin. ISTA Nederland B.V. vergelijkt het door u betaalde voorschot met de definitieve kosten en het verschil krijgt u terug of moet u bijbetalen.

Glasverzekering

Wij sluiten voor u een glasverzekering af zodat als er per ongeluk ruitschade ontstaat, u daarvoor geen extra kosten hoeft te betalen.

U betaalt iedere maand de volgende servicekosten:

a.	schoonhouden gezamenlijke ruimten	€ ...
b.	onderhoud van de tuin	€ ...
c.	waterverbruik	€ ...
e.	elektra gezamenlijke ruimten en voorzieningen	€ ...
f.	abonnement kleine reparaties	€ ...
h.	Ontstopningskosten: ontstoppen van de riolering	€ ...
i.	Beheerkosten en administratiekosten	€ ...
j.	Glasverzekering	€ ...
		€ ...
Totaal		€ ...

5.2 We hebben gekeken naar de kwaliteit van uw woning. De kwaliteit vertalen wij naar punten. Uw woning heeft (...) punten gekregen volgens de regels uit de wet. Deze punten betekenen dat de hoogste huurprijs die wij mogen vragen € ... is. De berekening van deze punten staat in een document dat bij dit contract zit. De berekening van deze puntentelling is als bijlage toegevoegd aan deze huurovereenkomst.

5.3 U betaalt de totale huur elke maand aan ons. Dit betekent de kale huurprijs en de servicekosten samen. U betaalt de huur voor de eerste dag van elke maand. Dus, u betaalt de huur voordat de maand begint. Bijvoorbeeld, de huur voor mei betaalt u vóór 1 mei.

5.4 U betaalt de huur elke maand met automatische incasso. Dat betekent dat wij het geld elke maand automatisch van uw bankrekening halen. Als u dit contract tekent, zegt u ja tegen deze manier van betalen.

5.5 Wij mogen de huurprijs elk jaar aanpassen. Dit doen we volgens de regels van de wet. Meestal gaat de nieuwe huurprijs in op 1 juli. U krijgt niet minder dan 2 maanden van tevoren een brief van ons, waarin staat hoeveel de huur omhoog gaat.

5.6 De eerste keer dat u huur betaalt

Als u dit contract tekent, betaalt u ons gelijk een bedrag.

Dit bedrag is voor:

- De huur tot en met [datum].
- De servicekosten tot en met [datum].

En kan bestaan uit:

- Huisvestingsvergunning
- Een naamplaatje

6. U gaf aan ons de juiste gegevens door

U heeft ons informatie gegeven, zoals over uw inkomen en wie er bij u wonen. Als later blijkt dat deze informatie niet klopt, en u daardoor eigenlijk geen recht heeft op dit huis, dan moet u het huis verlaten. Als u dat niet doet, gaan we naar de rechter. De rechter kan dan zeggen dat u het huis uit moet.

7. Woonplaatskeuze

We spreken af dat uw nieuwe huis uw officiële adres is. Dat betekent dat wij u daar brieven kunnen sturen. Verhuist u in de toekomst naar een ander adres dan is het belangrijk om schriftelijk het nieuwe adres aan ons door te geven.

8. Algemene huurvoorwaarden

Voor dit contract gelden de algemene huurvoorwaarden van 2 december 2014. Dit is een lijst met extra regels. Soms staat er in dit contract iets anders dan in die lijst. Als dat zo is, geldt wat er in dit contract staat. Voor de rest blijven de algemene huurvoorwaarden gewoon gelden.

9. Welke documenten maken onderdeel uit van deze overeenkomst?

Deze documenten horen bij uw huurcontract. Als u uw handtekening zet onder dit contract, betekent dit dat u al deze documenten heeft gekregen en dat u het eens bent met wat erin staat:

- De Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte van 2 december 2014.
- Een brief met informatie over uw rechten en plichten.
- Het energielabel van de woning.
- Het aantal punten wat staat voor de kwaliteit van uw woning (WWS punten)
- Als het nodig is:
 - De regels van de Vereniging van Eigenaren
 - Regels voor het huis of het gebouw (Huishoudelijk Reglement)
 - Het huurcontract voor de parkeerplaats bij uw huis
 - Het woning aanvaarding rapport
 - De voorwaarden van het abonnement voor kleine reparaties

Als er iets anders staat in de documenten, dan geldt de volgorde hierboven. Dus, het eerste document is het belangrijkste, dan het tweede, enzovoort.

Ondertekend op <datum>.

Verhuurder:

Huurder(s):

Dhr. J.W. Franken
Directeur bestuurder

Naam huurder(s)