

1 maart 2025

# Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte



**Zeeuwl**and

Kerkhof 1,  
4301 BZ Zierikzee  
Telefoon 0111 418080  
info@zeeuwl

# Onze algemene huurvoorwaarden

De belangrijkste punten:

- 

Betaal de huur voor de 1e van de maand.
- 

Houd het schoon.
- 

Ventileer uw woning.
- 

Verleen toegang voor onderhoud.
- 

Veranderingen aanbrengen aan de woning? Vraag toestemming.
- 

U bent aansprakelijk als de schade door u komt.
- 

Zorg dat uw balkon en/of tuin schoon, netjes en opgeruimd is.
- 

Veroorzaak geen overlast.
- 

Geen hennepcult of drugs in de woning.
- 

Geluidsdemping ondervloer: minimaal 10 decibel.
- 

Geen onderverhuur.
- 

Plaats geen spullen in de gemeenschappelijke ruimtes. Houd het schoon.
- 

Komt er iemand bij u wonen? Geef het door.
- 

Bedrijf aan huis? Vraag om toestemming.

## Inhoudsopgave

Artikel 1	Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst	4
Artikel 2	Als u samen met anderen de woning huurt	4
Artikel 3	Hoe u de woning in gebruik neemt	4
Artikel 4	Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit betaalt	5
Artikel 5	Hoe u uw energieleverancier kiest	6
Artikel 6	Wat onze plichten zijn	6
Artikel 7	Wat uw plichten zijn	7
Artikel 8	Hoe u de woning gebruikt	9
Artikel 9	Hoe u overlast voorkomt	10
Artikel 10	Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken	11
Artikel 11	Waarvoor u aansprakelijk bent	12
Artikel 12	Wanneer wij de woning mogen controleren	12
Artikel 13	Hoe wij werkzaamheden uitvoeren	12
Artikel 14	Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen	13
Artikel 15	Hoe u uw huur stopt	14
Artikel 16	Hoe u de woning achterlaat	15
Artikel 17	Wat verder nog belangrijk is	16

## **Artikel 1 Hoe u zich houdt 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 huurvoorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.
- 1.2 *In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze huurvoorwaarden*  
Dit doen we als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover een afspraak. Deze leggen we vast in de huurovereenkomst, een brief of een e-mail.
- 1.3 Deze voorwaarden zijn van toepassing op de woning, de berging, de tuin(en), de gemeenschappelijke ruimte en de andere bij de woning gehuurde ruimtes.
- 1.4 Houdt u zich niet aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst? Dan heeft dat gevolgen voor u. U kunt een boete krijgen of wij beëindigen de huurovereenkomst met u.

## **Artikel 2 Als u samen met anderen de woning huurt**

- 2.1 *Alle huurders hebben evenveel recht op de woning*  
In de huurovereenkomst staat vermeld wie de huurders van de woning zijn.
- 2.2 *Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten*  
Dat betekent dat wij aan een huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Stopt onze huurovereenkomst met een van de huurders? Dan blijven de totale kosten voor de woning hetzelfde. De huurders die over blijven betalen dit.
- 2.3 *Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert*  
U bent verplicht dit te doen in de volgende gevallen:
- U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan.
  - U gaat samenwonen.
  - Iemand komt bij u inwonen.
  - Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
  - Uw partner of een medehuurder overlijdt.
  - U gaat scheiden.

Wij vertellen u wat de wijziging voor u betekent. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw medehuurder gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden en/of niet meer samenwoont.

## **Artikel 3 Hoe u de woning in gebruik neemt**

- 3.1 *U mag de woning vanaf de ingangsdatum van uw huurovereenkomst gebruiken*  
De ingangsdatum staat in uw huurovereenkomst.
- 3.2 *U accepteert de woning zoals in de foto's en/of beschrijving staat*  
In de beschrijving staat hoe de woning er uitziet op het moment dat u de woning accepteert. Ook staat er 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.

Neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder? Dan ondertekent u

hiervoor een overnameverklaring. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt. Ook staat er welke afspraken er gemaakt zijn over wat u heeft overgenomen.

#### **Artikel 4 Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit betaalt**

##### *4.1 U betaalt elke maand servicekosten*

Dit staat ook in uw huurovereenkomst. Zo betaalt u mee aan de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw. Ook betaalt u de zaken en diensten die wij aan u leveren. Denk aan kosten voor elektriciteitsverbruik van lift, gebouwbeheer en schoonmaakkosten. Deze servicekosten komen boven op de kale huur die u betaalt.

U betaalt zelf de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit voor uw eigen woning. Dit noemen we nutsvoorzieningen. Meestal heeft u hiervoor zelf een meter in uw woning. Dit noemen we een individuele meter. Heeft u geen individuele meter? Dan betaalt u de kosten voor bijvoorbeeld gas, water of elektriciteit in de servicekosten. In uw huurovereenkomst staat welke servicekosten u heeft.

U betaalt elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar bekijken we opnieuw of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij verwachten.

##### *4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van de gemaakte kosten*

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in het afgelopen jaar moest betalen voor de servicekosten. Heeft u te veel voorschot betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons.

Dit geldt niet als u de kosten betaalt voor een door ons opgericht fonds. Denk aan het glasfonds en ontstoppingsfonds. Dan is de afrekening hetzelfde als het voorschot.

##### *4.3 Wij mogen het voorschot veranderen*

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is? Dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie artikel 4.2) van ons krijgt. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit.

##### *4.4 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen*

Welke zaken en diensten wij aan u leveren staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. 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. Ons voorstel stemmen wij waar mogelijk af met de bewonersvertegenwoordiging. Dit doen we om er voor te zorgen, dat de belangen van de huurders en ons belang goed zijn afgewogen.

Stemt 70% van de huurders in met de wijziging? Dan laten we u dat weten met een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor u. Behalve als u binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als u vindt dat u onredelijk benadeeld wordt door de verandering. U kunt niet naar de rechter als u zelf heeft ingestemd met de verandering.

- 4.5 *Ook u mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen*  
Meestal gaan we daarmee akkoord als
- de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Meer dan 70% van deze huurders moet hebben ingestemd met de verandering, en
  - uw belang groot genoeg is om de verandering door te voeren, en
  - de verandering onze belangen niet schaadt op een onredelijke manier.

- 4.6 *Er zijn heffingen, belastingen of andere kosten die wij aan de overheid betalen. Zijn die kosten voor u? Dan moet u deze kosten aan ons terugbetalen als wij u daar om vragen.*

Denkt u bijvoorbeeld aan:

- afvalstoffenheffing en waterschapslasten die gaan over het feitelijk gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes;
- milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/ of aanslagen of heffingen volgens enige milieuwet.

## **Artikel 5 Hoe u uw energieleverancier kiest**

Er zijn verschillende mogelijkheden:

### *5.1 U kiest zelf een water- en energieleverancier*

Staat niet in de overeenkomst dat wij u gas, water of elektriciteit leveren? Dan bent u verplicht om zelf een overeenkomst voor water en energie af te sluiten. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de leverancier en netbeheerder.

U betaalt zelf de rekeningen van uw water- en energieleverancier of netbeheerder. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.

### *5.2 U sluit 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 6 Wat onze plichten zijn**

### *6.1 Wij nemen maatregelen tegen onze huurders die voor overlast zorgen*

Wij doen wat wij kunnen om ervoor te zorgen, dat u rustig en fijn in de woning kunt wonen. Ervaart u ernstige overlast van een van onze andere huurders, die u in redelijkheid niet hoeft te verwachten? Dan nemen wij passende maatregelen. Wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders.

## 6.2 *Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt*

Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Het gebrek is door uw schuld ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen. Lees meer onder artikel 7.6.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie is zo duur, dat het niet redelijk is om herstel of vervanging te vragen.

Dit leggen we altijd uit en we gaan samen op zoek naar andere oplossingen.

## 6.3 *In deze gevallen mag u gebreken zelf repareren*

Als u ons vraagt een gebrek te repareren waarvoor wij verantwoordelijk zijn en wij repareren het niet. Heeft u ons hier in een brief of e-mail binnen een redelijke termijn nog een tweede keer om gevraagd? Dan mag u daarna het gebrek zelf (laten) repareren. De kosten hiervan mag u van de huur aftrekken. Deze kosten moeten wel redelijk zijn. Ook moet u deze kunnen bewijzen met een rekening en betalingsbewijs. Verder moet u de werkzaamheden goed uitvoeren, volgens de regels en de aanwijzingen van vakmensen.

## 6.4 *In deze gevallen kunt u ons om vergoeding van uw schade vragen:*

- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende. Wij wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten of wij hebben gezegd dat het gebrek er niet was.
- De schade komt door een gebrek dat door onze schuld is ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst.

U moet bovenstaande gevallen kunnen bewijzen.

Wij zijn niet aansprakelijk in alle andere gevallen, dat u schade lijdt door een gebrek aan de woning of door een gebrek aan de door ons geleverde zaken.

## 6.5 *U moet zelf een inboedelverzekering afsluiten*

Gaat door bijvoorbeeld lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk? Dan zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 6.4. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) de kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.

## **Artikel 7 Wat uw plichten zijn**

### 7.1 *U betaalt ons elke maand een bedrag bij voorkeur via een automatische incasso*

Dit bedrag bestaat in elk geval uit de huur en de servicekosten. Misschien zitten hier ook stookkosten en de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektra in. U betaalt het bedrag steeds vóór de eerste dag van de maand. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt. Dan betaalt u de wettelijke rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt. Deze rente betaalt u vanaf de eerste dag dat u niet op tijd heeft betaald.

### 7.2 *Als u ons heeft gemachtigd om het bedrag iedere maand van uw rekening te schrijven*

Dan zorgt u dat er op de eerste werkdag van de maand genoeg geld op uw rekening staat. Kunnen wij 3 maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan



stopt uw machtiging. U krijgt dan iedere maand een factuur van ons die u zelf op tijd moet betalen.

**7.3 *U mag geen geld verrekenen***

Heeft u nog geld van ons tegoed? Dan mag u dit niet verrekenen met de huur. U mag wel verrekenen, zoals in artikel 6.3 beschreven.

**7.4 *U meldt (dreigende) schade aan de woning direct***

U neemt zelf maatregelen om schade te voorkomen. Sluit bijvoorbeeld uw ramen als er storm op komst is. Is er schade door brand, storm, water of vorst? Dan meldt u dat meteen. Denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade kan ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten in een brief of e-mail. Meldt u gebreken aan uw woning of installaties niet of niet op tijd? Dan betaalt u zelf de schade en herstelkosten. Als er schade aan uw woning of de installaties ontstaat, krijgt u geen vergoeding. Dit geldt bijvoorbeeld ook bij een lagere opbrengst van uw zonnepanelen.

**7.5 *U houdt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes netjes***

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. U gebruikt uw tuin niet om spullen die daar niet horen op te slaan. U mag de tuin niet gebruiken als parkeer- of opslagplaats tenzij u hiervoor van ons schriftelijk toestemming kreeg. U gebruikt uw tuin niet om uw huisdieren uit te laten.

Plant u struiken of bomen? Overleg dat met ons. Wilt u een schutting plaatsen? Overleg dat met uw bureu. Twijfelt u over de erfgru? Neem dan contact met ons op. U volgt ook altijd de regels van de gemeente.

Gaat u verhuizen en heeft u grote bomen of planten in de tuin gezet? Dan kunnen wij u vragen die op eigen kosten te (laten) verwijderen. Ook als deze bomen of planten schade hebben veroorzaakt, brengen wij de kosten voor het herstel bij u in rekening. Wij verbieden het planten van woekerende en overlast gevende gewassen. Denk hierbij aan Japanse duizendknoop, bamboe, zevenblad en dergelijke. Heeft u deze gewassen in de tuin staan? Dan moet u dat bij ons melden. In sommige gevallen hebben wij bijzondere afspraken over de tuin gemaakt. Deze ontvangt u schriftelijk van ons.

U gebruikt uw balkon niet om spullen die daar niet horen op te slaan. U plaatst hier geen fietsen, riuvoertuigen en dergelijke. Ook laat u hier geen huisdieren uit.

U gebruikt de gemeenschappelijke ruimte, zoals het achterpad, de brandgang, de portiek en de galerij niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Ook laat u hier geen huisdieren uit.

**7.6 *U doet en betaalt kleine reparaties zelf***

U houdt zich aan het Besluit kleine herstellingen. Dit besluit heeft de overheid vastgesteld. Dat betekent dat u kleine reparaties aan uw woning of uw tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. U houdt zich daarbij aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. Misschien heeft u ook een serviceabonnement. Daarin staan afspraken over kleine reparaties.



## **Artikel 8 Hoe u de woning gebruikt**

### **8.1 *U onderhoudt en gebruikt de woning netjes***

Dat doet u zoals wij dat kunnen verwachten van een goede huurder.

### **8.2 *U woont zelf in uw gehuurde woning. Dit is uw hoofdverblijf.***

Dat betekent dat u feitelijk in deze woning woont en dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. Het betekent ook dat u niet iemand anders in de woning laat wonen. Behalve als het gaat om uw partner of uw thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij hiervoor vooraf per brief of e-mail toestemming geven.

Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor een periode langer dan twee maanden ergens anders woont? Dan verwachten we van u, dat u ons de situatie uitlegt. U moet feiten en omstandigheden delen waaruit blijkt dat ons vermoeden niet klopt.

Stellen wij vast, dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. U moet dan de woning verlaten. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan iemand anders die een woning zoekt.

### **8.3 *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 uitschrijven.

### **8.4 *U mag geen spullen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimtes***

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders en/of eigenaren. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de galerijen en de buitenruimtes.

U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij. U houdt zich altijd goed aan onze aanwijzingen om brand te voorkomen. U mag in de gemeenschappelijke ruimtes geen fietsen, scootmobielen en dergelijke stallen. Ook mag u geen huisraad, afval of andere spullen neerzetten.

Doet u dit toch? Dan mogen wij deze zaken weghalen. U betaalt ons een boete van € 50,- per dag met een maximum van € 3.000,-. Daarnaast houdt u zich alsnog aan de regels. Ook betaalt u eventuele schades.

Vragen wij u deze boete te betalen? Dan geven wij u niet nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde overtreding.

### **8.5 *U gebruikt uw woning niet voor een bedrijf***

Dit mag alleen als u vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail. En als:

- wonen de hoofdbestemming blijft van de woning.
- de activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor uw buren en omwonenden.
- u zich houdt aan alle wetten en regels.

U mag de woning niet gebruiken voor toeristische doeleinden (zoals Airbnb) of als seksinrichting. Doet u dat toch? Dan kan dit leiden tot het beëindigen van de huurovereenkomst.

- 8.6 *U zorgt dat u binnen 3 maanden nadat u de sleutel heeft ontvangen, de woning inricht*  
Dat betekent dat u zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. U legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is.
- 8.7 *U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning*  
Bijvoorbeeld benzine, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, vuurwerk, wapens of gestolen goederen horen niet in uw woning. Houdt u zich niet aan dit verbod? Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. U moet dan de woning verlaten.
- 8.8 *U komt niet op het dak*  
U mag niet in de goten lopen of staan. Behalve als u vooraf toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.
- 8.9 *U houdt zich aan de woon- en leefregels*  
Dit zijn regels die gelden voor het gebouw en uw directe woonomgeving.
- 8.10 *U maakt geen zichtbare reclame aan de buitenkant van de woning*  
U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen op aan uw woning of woongebouw. Dit mag alleen als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of een e-mail.
- 8.11 *U hangt geen (beveiligings-)camera's op die de openbare weg filmen*  
U richt deze camera's ook niet op anderen. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of een e-mail. U mag wel een (beveiligings-)camera ophangen die alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmt.

## **Artikel 9 Hoe u overlast voorkomt**

- 9.1 *U zorgt ervoor dat omwonenden geen last van u hebben*  
U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u naar uw woning zijn gekomen. Ook voorkomt u, dat de inrichting van uw woning voor overlast zorgt. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer voldoende geluiddempend is.

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. U bent verantwoordelijk om de door u veroorzaakte overlast te stoppen. Als goed huurder verwachten wij, dat u meewerkt aan buurtbemiddeling.

Veroorzaakt u ernstige en voortdurende overlast? Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. U moet dan uw woning verlaten.

- 9.2 *U mag geen drugs hebben in de (buurt van de) woning*  
U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en alles wat te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken hebben. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektravoorzieningen enzovoorts. Dit verbod

geldt voor de woning zelf, de tuin en alle ruimtes die bij de woning en het gebouw horen. Zoals bijvoorbeeld de kelder, het balkon of het dak.

Doet u dit toch? Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. U moet dan uw woning verlaten.

### 9.3 *Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 9.2*

U kunt uw woning kwijt raken én u moet ons 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 herstelkosten en/of een schadevergoeding.

Vragen wij u deze boete te betalen? Dan geven wij u niet nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde overtreding.

### 9.4 *Wij behandelen elkaar met respect*

U behandelt ons, onze medewerkers en de mensen die wij inhuren met respect. Dat mag u ook van onze medewerkers verwachten. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn, behandelen ons en andere mensen die wij inhuren met respect. Dat betekent, dat u:

- niet scheldt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt;
- geen foto- of filmmateriaal maakt en met anderen deelt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder en brengen eventuele schades bij u in rekening. Ook kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. U moet dan uw woning verlaten.

## **Artikel 10 Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken**

10.1 *U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming per e-mail of brief*  
Onderverhuren betekent, dat u iemand anders tegen betaling in (een deel van) de woning laat wonen. Dit geldt ook als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken. Ook als u daar geen geld of andere vergoeding voor vraagt. Wij kunnen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

Het verhuren of laten gebruiken van (een gedeelte van) uw woning aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming heet woonfraude. Doet u dit? Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. U moet dan uw woning verlaten.

### 10.2 *Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 10.1*

Behalve dat u uw woning kwijt kan raken, moet u ons 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, waaronder de kosten die wij moeten maken aan juridische bijstand, deurwaarders en rechtbankkosten.

Vragen wij u deze boete te betalen? Dan geven wij u niet nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde overtreding.

## **Artikel 11    Waarvoor u aansprakelijk bent**

### *11.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning*

U bent aansprakelijk als de schade door u komt of als u uw plichten niet nakomt. Ook de volgende schade valt onder uw aansprakelijkheid:

- aan buitenmuren van uw woning;
- uw tuin en aan leidingen;
- kabels en buizen die in de grond zitten die bij uw woning horen.

### *11.2 U bent ook aansprakelijk voor de mensen die voor u in of bij de woning zijn*

Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan betaalt u de kosten die het gevolg zijn van schade of verboden activiteiten.

## **Artikel 12    Wanneer wij de woning mogen controleren**

### *12.1 U laat onze medewerkers binnen als het nodig is dat we werkzaamheden en/of controles uitvoeren*

Wij controleren of er technische of andere gebreken zijn. Of wij nemen de meterstanden op. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. U kunt de medewerkers aan de deur vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

### *12.2 Wij controleren uw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik*

Dat gaat bijvoorbeeld over de (over)bewoning, het gebruik of onderverhuur van de woning zonder onze toestemming hiervoor in een brief of e-mail.

### *12.3 Wij controleren uw woning op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur*

Behalve als dit op een ander moment echt nodig is, bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. We laten het u altijd vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als er sprake is van een controle op grond van artikel 12.2. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.

## **Artikel 13    Hoe wij werkzaamheden uitvoeren**

### *13.1 U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning*

Met dringende werkzaamheden bedoelen we onderhoud, reparaties en inspecties die nodig zijn. Ook werkzaamheden om uw woning te verduurzamen kunnen dringende werkzaamheden zijn. Denk aan het gebouw waar u woont aansluiten op een duurzaam warmtenet of het aardgasvrij maken van het gebouw.

Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, zoals cv-ketels, liften, zonnepanelen en schilderwerk.

### *13.2 U krijgt alleen een vergoeding bij dringende werkzaamheden als wij zeer onzorgvuldig zijn geweest*

Of als de werkzaamheden in redelijkheid (te) lang duren naar de omstandigheden. Of als wij schade aan uw spullen hebben gemaakt. Dan kunt u in sommige gevallen schadevergoeding krijgen.

**13.3 *U werkt mee als wij u een redelijk voorstel doen om verbeteringen aan uw woning aan te brengen***

Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren van het wooncomfort van uw woning. Dit noemen we renoveren. Dit willen we doen zonder uw huurovereenkomst op te zeggen.

U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren. In dit voorstel staat hoe wij dat willen doen en wat dat voor u betekent. In het voorstel houden we rekening met uw belangen.

Wij maken hierover afspraken met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie in een (sociaal) plan. Wij vragen u in ons voorstel om ons per brief of e-mail te vertellen wat u van het voorstel vindt. Of u het eens bent met het voorstel. Of dat u ons voorstel niet redelijk vindt.

Stemt meer dan 70% van de huurders in met het voorstel? Maar u bent het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail heeft gekregen? Dan gaan we ervan uit dat u toch nog instemt met ons voorstel. En dat u meewerkt aan het werk aan uw woning of gebouw.

**13.4 *U gaat akkoord met een huurverhoging door de verbeteringen aan uw woning***

In onze brief of e-mail met een voorstel om uw woning of gebouw te verbeteren, kunnen wij ook een huurverhoging voorstellen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de verandering klaar is.

**Artikel 14 Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen**

**14.1 *U mag zelf kleine veranderingen aan uw woning doen***

Het gaat om kleine veranderingen, zoals het ophangen van spiegels, lampen of gordijnen. 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.

**14.2 *U mag alleen grote veranderingen in of aan uw woning doen na onze toestemming***

U krijgt onze toestemming in een brief of een e-mail. Wij geven u binnen 8 weken wel of geen akkoord voor de verandering. Ook hoort u wat de voorwaarden zijn.

Voor alle veranderingen aan de buitenkant heeft u altijd onze toestemming in een brief of een e-mail nodig. Als u onze toestemming krijgt, vertellen we u ook wat de voorwaarden zijn.

**14.3 *Wij mogen u voorwaarden geven voor het doen van de verandering***

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- De manier van bouwen.
- De materialen.
- De uitstraling van het gebouw.
- De manier waarop u de aanpassing uitvoert of uit laat voeren.
- De manier waarop u de aanpassing onderhoudt.
- Wat u doet om overlast te voorkomen.
- De verzekering(en) die u moet afsluiten.
- De belasting(en) die u moet betalen.
- Uw aansprakelijkheden.
- Verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars.
- De vergunning van de gemeente.

U moet er altijd voor zorgen, dat wij onderhoud en renovatie kunnen blijven uitvoeren zonder extra kosten voor ons. Mocht het nodig zijn, dan moet u op eigen kosten de door uw aangebrachte veranderingen weghalen. Het kan zijn, dat u deze daarna niet meer mag terugplaatsen.

Wij laten het u weten als u een grote verandering weg moet halen aan het einde van de huur.

**14.4 *Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg***

Dus ook de kleine veranderingen. Dit doet u meteen als wij dit aan u vragen. Dat geldt ook als u wel toestemming heeft gekregen, maar de verandering niet voldoet aan de voorwaarden die we stelden.

**14.5 *U onderhoudt de veranderingen zelf***

Dat betekent ook, dat als er iets kapot gaat aan de verandering u deze op eigen kosten zelf repareert of laat repareren.

**14.6 *U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering***

Is er schade door uw verandering? Bijvoorbeeld aan de woning of aan de woning van iemand anders? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.

**14.7 *Deze afspraken gelden ook voor 'overgenomen' veranderingen***

Heeft u veranderingen overgenomen, die door een vorige bewoner zijn aangebracht toen u de huurovereenkomst ondertekende? Dan geldt hetzelfde als u zelf de veranderingen zou hebben aangebracht.

## **Artikel 15 Hoe u uw huur stopt**

**15.1 *U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen***

U zegt de huur op via onze website. Of u stuurt ons een brief of een e-mail waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en de woning gaat verlaten.

**15.2 *U heeft een opzegtermijn van 1 maand***

U kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zegt u de huur op in het weekend of op een feestdag? Dan gaat de opzegtermijn in op de eerste werkdag daarna.

**15.3 *U kunt de huur alleen opzeggen met toestemming van de andere huurders***

Huurt u de woning met meer mensen? Dan kunt u de huur alleen samen opzeggen. Ook uw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder moet de opzegging ondertekenen. Wilt u opzeggen, maar de andere huurders of medehuurders willen in de woning blijven? Dan vraagt u daarvoor eerst onze toestemming. U krijgt van ons een brief of een e-mail waarin we aangeven of we akkoord gaan en welke voorwaarden gelden.

**15.4 *Wij kunnen de huur ook opzeggen***

Wij sturen dan altijd 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 te voren. Ook vertellen we u in deze brief om welke wettelijk toegestane reden wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of erg ingrijpend moeten vernieuwen.



*15.5 U laat anderen binnen om uw woning te bekijken*

Heeft u of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken. U kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

**Artikel 16 Hoe u de woning achterlaat**

*16.1 U laat de woning leeg en schoon achter en u levert alle sleutels in*

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat op de manier zoals die was toen u er kwam wonen. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u in de woning zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt artikel 16.3.

*16.2 Voor het einde van de huur controleren wij samen de woning*

Tijdens deze 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. Dit noemen we het opnamerapport. U werkt mee aan deze controle.

*16.3 Heeft u de woning zelf veranderd? Dan geldt het volgende:*

- 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 de voorwaarden die we stelden. Wij kunnen u vragen de schade te betalen die het gevolg is van de verandering of het weghalen.
- U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.
- U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. Behalve als we eerder iets anders hebben afgesproken. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.

*16.4 Laat u de woning niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op uw kosten*

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het opnamerapport staan en die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het herstellen van schade als uw woning beschadigd is.

*16.5 Staan er nog spullen in de woning? Dan halen wij die weg op uw kosten*

Na het inleveren van de sleutels moet de woning leeg zijn. Staan er nog spullen in de woning? Dan doet u hier afstand van. Deze spullen zijn dan niet meer van u. Wij mogen naar binnen in de woning en halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten van het weghalen. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

*16.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt*

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Lees ook artikel 3.2 van deze algemene huurvoorwaarden.

*16.7 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 vragen is minimaal de huurprijs, maar kan ook meer zijn.



## **Artikel 17 Wat verder nog belangrijk is**

### *17.1 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 dat moment tegen de wet in gaat. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. Wij passen het artikel aan, zodat het weer geldig is.

### *17.2 U houdt zich aan alle afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat*

De afspraken kunnen in de volgende documenten staan:

- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de Vereniging van Eigenaars (VvE) staan.
- Het huishoudelijk reglement en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Wij zullen u steeds op de hoogte brengen als in de VvE er voor u relevante besluiten worden genomen.

### *17.3 Wij mogen ons beleid en onze algemene huurvoorwaarden aanpassen*

Zijn de huurdersorganisaties volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) het eens met deze aanpassingen? Dan passen we ons beleid en de algemene huurvoorwaarden aan. Op het moment dat wij deze aanpassing in een brief, een e-mail of op onze website bekend maken, moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden.

Wij kunnen de algemene huurvoorwaarden aanpassen. Wij houden hierbij rekening met de redelijke belangen van de huurders. U ontvangt van ons een brief of e-mail met de nieuwe algemene huurvoorwaarden. Na het bekend maken moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden.

### *17.4 Wij mogen de huurprijs veranderen*

Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurovereenkomst. Wij laten altijd in een brief of een e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs wordt veranderd.

### *17.5 Wij gaan met zorg om met uw gegevens*

Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen. Dat doen we als dat nodig is om de huurovereenkomst uit te voeren. We houden ons aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.