



## ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

### voor zelfstandige woonruimte

Bij het huren van een woning horen een aantal rechten en plichten. In deze brochure zetten wij deze helder op een rij. Alles is verbonden aan het huurrecht zoals dat in de wet staat, maar voor u op een leesbare manier beschreven.

#### Inhoudsopgave

- Artikel 1      Wanneer gelden deze algemene huurvoorwaarden?
- Artikel 2      Huurt u de woning met meer personen?
- Artikel 3      Hoe is de staat van uw woning bij het begin van de huurovereenkomst?
- Artikel 4      Wanneer wijzigt uw huur of wijzigen uw servicekosten?
- Artikel 5      Wanneer betaalt u de huur?
- Artikel 6      Welke algemene verplichting geldt voor ons?
- Artikel 7      Hoe gebruikt/bewoont u de woning?
- Artikel 8      Wat geldt er bij schade aan uw woning?
- Artikel 9      Wat geldt er voor het onderhoud aan uw woning?
- Artikel 10     Wat geldt er bij veranderingen aan uw woning, die wij aanbrenge(n)?
- Artikel 11     Wat geldt er voor veranderingen aan uw woning, die u aanbrengt?
- Artikel 12     Wanneer eindigt uw huurovereenkomst?
- Artikel 13     Wat geldt er voor de oplevering van uw woning?
- Artikel 14     Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?
- Artikel 15     Wanneer betaalt u een boete?
- Artikel 16     Wat geldt er als iets strijdig is met de wettelijke regelingen?
- Artikel 17     Wanneer kunnen wij de algemene huurvoorwaarden wijzigen?
- Artikel 18     Keuze woonplaats huurder

**Bijlage bij artikel 9** Besluit kleine herstellingen uit artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

## Artikel 1

### Wanneer gelden deze algemene huurvoorwaarden?

1. Deze algemene huurvoorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst. Wijken de bepalingen van de huurovereenkomst af van deze voorwaarden, dan gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
2. In alle gevallen waarin de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden en de wet niet voorzien, beslissen wij op basis van het plaatselijk gebruik en redelijkheid.
3. Waar in de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden staat 'u' of 'huurder', bedoelen we steeds 'huurder', 'huurster' of 'huurders'. Staat er 'we', 'wij', 'ons' of 'verhuurder', dan bedoelen we steeds woningstichting Het Grootslag. Als er staat 'de woning', bedoelen we 'het gehuurde' waarvan de tuin bijvoorbeeld ook deel uitmaakt. Dit geldt ook voor gemeenschappelijke ruimtes.

## Artikel 2

### Huurt u de woning met meer personen?

1. Als u met meer personen wordt genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst, dan heeft u allemaal dezelfde huurrechten. U houdt rekening met de rechten van de andere huurders.
2. De huurprijs en de servicekosten gelden niet per persoon, maar voor uw woning. Als de huurovereenkomst met één of meer huurders eindigt, betalen de andere huurders het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten.
3. Iedere huurder is hoofdelijk aansprakelijk voor het hele bedrag van de huurprijs en de servicekosten. Iedere huurder is ook hoofdelijk aansprakelijk voor alle andere verplichtingen die uit de huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden of de wet voortvloeien.
4. Als wij de huurovereenkomst met alle huurders willen beëindigen, dan zeggen we die aan alle huurders op. Als alle huurders de huurovereenkomst met ons willen beëindigen, dan moeten alle huurders de overeenkomst opzeggen. Vindt opzegging door één huurder plaats dan duurt de overeenkomst t met van de andere huurder ongewijzigd voort.

## Artikel 3

### Hoe leveren wij uw woning op? (Dit artikel geldt bij nieuwe huurovereenkomsten)

1. U kunt de woning betrekken op de met u afgesproken datum.
2. We zorgen ervoor dat de woning in een goede staat verkeert. We zorgen ook dat de installaties en voorzieningen in uw woning en de gemeenschappelijke ruimten goed werken. U zorgt zelf voor het behangen en schilderwerk aan de binnenzijde van de woning.
3. Als bewijs dat de woning in goede staat verkeert, maken wij met u een opnamestaat. Dat doen wij bij aanvang van de huurovereenkomst. Daarin beschrijven we de staat van uw woning en de voorzieningen in uw woning.
4. Veranderingen aan de woning, die u heeft overgenomen van de vorige huurder, staan op het overnameformulier. Het overnameformulier wordt door u en de vorige huurder ondertekend.

5. U neemt daarmee de verplichting over om deze veranderingen ongedaan te maken bij het einde van uw overeenkomst. Wij zijn niet gehouden tot onderhoud, herstel of vervanging van overgenomen veranderingen. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken aan de overgenomen veranderingen. U vrijwaart ons voor aanspraken van derden voor schade als gevolg van overgenomen veranderingen. Wij wijzen ook op het bepaalde in artikel 11 van de algemene voorwaarden. Veranderingen aan de woning verzekert u zonodig met een huurdersbelangverzekering.

#### **Artikel 4**

##### **Wanneer wijzigt uw huur en wijzigen uw servicekosten?**

1. Wij kunnen elk jaar uw huurprijs binnen de wettelijke kaders wijzigen. Onder huurprijs verstaan wij de prijs die is verschuldigd voor het gebruik van de woning. Wij noemen dit de netto huurprijs.
2. Naast de huurprijs betaalt u, indien van toepassing, maandelijks een voorschot voor servicekosten. Onder servicekosten wordt de vergoeding voor door ons geleverde zaken en diensten verstaan, zoals schoonmaakkosten, verlichting algemene ruimte etc. U ontvangt dan elk jaar van ons een uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte servicekosten van het afgelopen kalenderjaar. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en het door u betaalde voorschot voor deze kosten rekenen wij één keer per jaar met u af. Wij doen dat binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar. Als u wilt, kunt u de stukken inzien die wij gebruiken om het overzicht te maken. Het betaalde voorschot voor het glasfonds wordt gelijk gesteld met de afrekening, de bijdrage voor het glasfonds wordt dus niet jaarlijks afgerekend.
3. We verhogen in principe maximaal één keer per jaar de voorschotbedragen voor servicekosten. We doen dat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin u het laatste overzicht van de servicekosten heeft ontvangen. Bij uitzondering kunnen wij hiervan afwijken.
4. U bent gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag als:
  - a. we de voorgestelde wijziging alleen voor een aantal huurders gezamenlijk kunnen realiseren, en
  - b. tenminste zeventig procent van de huurders akkoord is met de voorgestelde wijziging.
5. Gaat u niet akkoord met de wijziging? Dan kunt u een beslissing aan de huurcommissie vragen over de voorgestelde aanpassing. Dat doet u binnen acht weken nadat u van ons het bericht heeft ontvangen dat tenminste zeventig procent van de huurders akkoord gaat met de wijziging.

#### **Artikel 5**

##### **Wanneer betaalt u de huur?**

1. Voor de eerste dag van iedere maand betaalt u:
  - a. de huur;
  - b. de voorschotbedragen voor leveringen en diensten en
  - c. andere overeengekomen bedragen
2. U betaalt via automatische incasso. Dit geldt niet als wij een andere manier van betalen met u hebben afgesproken.

3. Ontvangen wij uw betaling niet op tijd? Dan bent u de wettelijke rente verschuldigd. Deze kosten staan vermeldt in de Wet incassokosten (WIK).
4. Bij de huurbetaling maakt u geen aanspraak op enige korting. U mag uw betalingen niet verrekenen met bedragen die u eventueel van ons tegoed heeft, behalve als artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.

## **Artikel 6**

### **Welke algemene verplichting geldt voor ons?**

Meldt u bij ons een gebrek aan uw woning? Dan verhelpen wij dat. We herstellen gebreken niet als:

- a. het herstel onmogelijk is;
- b. de kosten niet in verhouding staan tot de toegevoegde waarde van het herstel en
- c. ze volgens de wet of de huurovereenkomst voor uw rekening komen.

## **Artikel 7**

### **Hoe gebruikt/bewoont u de woning?**

1. Zolang de huurovereenkomst duurt, bent u verplicht de woning daadwerkelijk met de leden van uw huishouding te bewonen en als uw hoofdverblijf te gebruiken. U schrijft uzelf en alle gezinsleden in bij de gemeentelijke basisadministratie op dit adres.
2. Uw woning is bestemd als woonruimte. U gebruikt het gehuurde volgens de bestemming en als een goed huurder. U bent niet gerechtigd in enig gedeelte van de woning een beroep of bedrijf uit te oefenen, behalve als wij daar schriftelijk onze toestemming voor hebben gegeven.
3. Onder een goed huurder wordt onder andere verstaan, iemand die:
  - regelmatig de woning schoonmaakt; de ramen binnen en buiten lapt;
  - ervoor zorgt dat de woning geen verwaarloosde indruk maakt;
  - zorgdraagt voor deugdelijke raambekleding (gordijnen, vitrage);
  - de woning voorziet van behoorlijke meubilering en stoffering;
  - zorgdraagt voor vloerbedekking die voldoende geluiddempend is;
  - niet meer dan een algemeen maatschappelijk aantal huisdieren houdt;
  - toestemming vraagt voor het houden van minder gangbare huisdieren of buitenvogels.
  - de tuin inricht en zorgt voor een onkruidvrije tuin;
  - regelmatig heggen knipt en struiken en bomen snoeit; zodanig dat de tuin een verzorgde indruk maakt en anderen geen last hebben van overhangend groen;
  - onkruid verwijdt van de stoep voor, naast en achter de woning;
  - de tuin niet als opslagplaats gebruikt (voor vuil of materialen);
  - de tuin niet gebruikt als stalling voor de auto, caravan, boot of een aanhangwagen;
  - in of bij het gehuurde geen chemicaliën, benzine of andere aardoliederivaten, vuurwerk of andere gevaarlijke stoffen opslaat;
  - schuttingen en ander erfafscheidingen repareert en onderhoudt;
  - fiets en brommer op de daartoe aangewezen en bestemde plaatsen stalt;
  - auto (of ander motorvoertuig) op de daartoe aangewezen parkeerplaatsen parkeert;
  - in alle contacten met medewerkers van verhuurder de algemeen maatschappelijk aanvaardbare fatsoensnormen in acht neemt.

4. U voorkomt overlast of hinder aan omwonenden door uzelf, uw huisgenoten, huisdieren en anderen die met uw toestemming in of rond het gehuurde aanwezig zijn.
5. Het is niet toegestaan om in het gehuurde prostitutie te (laten) bedrijven of activiteiten te (laten) verrichten die op grond van het strafrecht en meer in het bijzonder de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, zoals hennep kweken en XTC produceren. Het is niet toegestaan om drugs te verhandelen vanuit het gehuurde.

Voor de genoemde punten geldt, dat wij bij ernstige overlast de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn zullen beëindigen/ontbinden.

6. U vraagt vooraf onze toestemming als u uw woning wilt onderverhuren of aan anderen in gebruik wilt geven. Dat geldt ook voor delen van uw woning.  
U vraagt de toestemming schriftelijk aan. Daarin laat u ons weten:
  - a. aan wie u uw woning wilt onderverhuren of in bruikleen wilt geven;
  - b. welke prijs u daarvoor vraagt;
  - c. vanaf welke datum u de woning wilt onderverhuren of in gebruik wilt geven en voor hoelang.

Wij geven u in ieder geval geen toestemming als de woning niet uw hoofdverblijf blijft. We geven ook geen toestemming als door het onderverhuren of in gebruik geven teveel mensen in uw woning wonen. Dat kan lijden tot schade aan uw woning. Daarnaast kunnen er nog andere redenen zijn om geen toestemming te geven. Bijvoorbeeld als u of de onderhuurder in een vorige woning overlast veroorzaakt heeft.

Toestemming van ons is altijd eenmalig en persoonsgebonden. De toestemming geven wij u schriftelijk.

7. In de volgende gevallen moet u aantonen dat u onafgebroken de woning als hoofdverblijf had:
  - a. Als u zonder toestemming van ons de woning onderverhuurt.
  - b. Als u zonder toestemming van ons de woning in huur afstaat.
  - c. Als zonder toestemming van ons de woning leeg staat.
  - d. Als zonder toestemming van ons derden de woning gebruiken.

In deze gevallen betaalt u alle inkomsten uit onderverhuur of ingebruikgeving aan ons. U bent verplicht mee te werken aan een onderzoek in dat kader.

8. Als u vanwege echtscheiding of scheiding van tafel of bed niet meer in uw woning woont, laat u ons dat schriftelijk weten. U doet dat in ieder geval als de rechterlijke beslissing daarover onherroepelijk is geworden. Zolang u dat niet doet, blijft u aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit geldt ook bij de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

## **Artikel 8**

### **Wat geldt er bij schade aan uw woning?**

1. U bent aansprakelijk voor schade aan uw woning. Alle schade wordt vermoed door u te zijn ontstaan. Uw aansprakelijkheid geldt ook voor uw huisgenoten en voor anderen die met uw toestemming uw woning gebruiken of daarin aanwezig zijn.
2. U neemt maatregelen om schade aan uw woning te voorkomen. U meldt ons direct als er schade is ontstaan, dreigt te ontstaan of als u gebreken in uw woning constateert. Neemt u geen

maatregelen of meldt u (dreigende) schade of gebreken niet direct bij ons, dan bent u in ieder geval aansprakelijk voor deze schade. U bent in die situatie ook aansprakelijk voor schade aan eigendommen van derden.

3. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die u lijdt door gebreken aan het gehuurde. Ook zijn wij niet aansprakelijk voor schade die u lijdt door het niet goed functioneren van apparatuur, installaties en dergelijke. Dit is uitsluitend anders als het gaat om gebreken die wij bij het aangaan van de overeenkomst kenden of indien u ons ernstige nalatigheid kunt verwijten. Wij adviseren u om zich tegen dergelijke schade te verzekeren.
4. Wij zijn in ieder geval niet aansprakelijk voor de schade die u lijdt als gevolg van: storm; politie-inval; vorst; blikseminslag; ernstige sneeuwval; overstromingen; stijging of daling van het grondwaterpeil; natuurrampen; onlusten; molest of andere calamiteiten.
5. Wij zijn niet aansprakelijk als nutsbedrijven hun verplichtingen niet goed nakomen.
6. Wij zijn niet aansprakelijk voor een feitelijke stoornis door derden in uw huurgenot.

## **Artikel 9**

### **Wat geldt er voor het onderhoud aan uw woning?**

1. Voor de bepalingen over de verdeling van de onderhoudswerkzaamheden tussen u en ons, verwijzen wij u naar onze brochure: Onderhouds ABC en het wettelijke besluit Kleine Herstellingen.
2. Werkzaamheden die u moet verrichten, voert u vakkundig uit. U houdt zich daarbij aan de door de overheid of door ons gegeven voorschriften.
3. Als wij werkzaamheden aan het gehuurde moeten uitvoeren, geeft u ons de gelegenheid door ons toegang te verlenen tot uw woning. Onder deze werkzaamheden vallen onder meer reparaties, preventief onderhoud en kadastrale splitsingswerkzaamheden. U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van werkzaamheden.
4. U stelt ons in de gelegenheid de woning op technische en andere gebreken te controleren. Hieronder valt de controle van meterstanden en dergelijke, evenals controle bij vermoeden van niet-nakoming van contractuele of wettelijke bepalingen.

## **Artikel 10**

### **Wat geldt er bij veranderingen aan uw woning die wij aanbrengen?**

1. Wij vragen u schriftelijk om uw akkoord als we uw woning willen veranderen. Denk aan veranderingen waardoor u beter en met meer woongenot in uw woning kunt wonen. Kiezen we bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden alleen voor andere materialen, dan hebben wij uw toestemming daar niet voor nodig.
2. Het kan nodig zijn dat wij het complex waarvan uw woning deel uitmaakt als geheel renoveren. Als wij dat willen doen, vragen we u en de andere huurders via een brief vooraf daarmee akkoord te gaan. Als tenminste zeventig procent van de huurders akkoord gaat, dan gaan we ervan uit dat het voorstel redelijk is. Bent u het niet eens met het voorstel, dan kunt u een beslissing van de rechter vragen over ons voorstel. Zorgt u ervoor dat u dat binnen acht weken doet, nadat wij u laten weten dat tenminste zeventig procent van de huurders akkoord gaat. Doet u dat niet of niet op tijd? Dan bent u verplicht om aan de renovatie mee te werken.

3. In de gevallen genoemd in het tweede lid van dit artikel stemt u ook in met een eventuele huurverhoging door die verandering. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de verandering is gerealiseerd. U ontvangt hier over vooraf bericht.

## Artikel 11

### Wat geldt er voor veranderingen aan uw woning, die u aanbrengt of aan wilt brengen?

1. Onder het aanbrengen van veranderingen verstaan we onder meer:
  - a. het aanbouwen, bijbouwen of verbouwen van uw woning;
  - b. het wegbreken van een deel van uw woning;
  - c. het plaatsen van buitenantennes, schotels, zendmasten en dergelijke;
  - d. het aanbrengen van zonwering aan de buitenzijde van de woning;
  - e. het treffen van isolatievoorzieningen;
  - f. het aanbrengen van tegel- en parketvloeren en grof stucwerk;
  - g. het vervangen van een keukenblok of sanitair;
  - h. het plaatsen van hokken, tuinhuisjes en schuren en
  - i. het wijzigen of toevoegen van installaties.
  
2. U vraagt ons in een brief voorafgaande aan de werkzaamheden toestemming als u veranderingen of voorzieningen in uw woning wilt aanbrengen. U brengt geen veranderingen of voorzieningen aan als wij daarmee niet schriftelijk instemmen. Dit geldt voor zowel de binnen- als buitenzijde van de woonruimte. Het verlenen van toestemming baseren wij op het beleid dat wij daarvoor hebben ontwikkeld. Dit beleid staat vermeld in onze brochure: Zelf uw woning veranderen. Deze kunt u bij ons opvragen of downloaden via de website.

U heeft geen toestemming nodig voor veranderingen aan de binnenzijde van de woning die u met weinig kosten weer ongedaan kunt maken. Dergelijke veranderingen mogen in geen geval gevaar, overlast, schade of hinder voor ons of derden opleveren. Voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning is altijd onze schriftelijke instemming vereist.

3. Wij verlenen u geen toestemming voor veranderingen als:
  - a. het daardoor moeilijker wordt om uw woning te verhuren;
  - b. uw woning daardoor minder waard wordt;
  - c. deze toekomstig doelmatig gebruik in de weg staan;
  - d. wij daartegen zwaarwegende bezwaren hebben;
 Dit geldt niet als wij schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
  
4. Bij de bezwaren die we in lid 3 onder d bedoelen gaat het in ieder geval om veranderingen:
  - a. die niet voldoen aan voorschriften van de overheid en nutsbedrijven;
  - b. waarvoor u geen vergunningen heeft gekregen die u voor de verandering nodig heeft;
  - c. waarvan de technische kwaliteit onvoldoende is;
  - d. waardoor het moeilijker wordt uw woning of de woningen naast u te verhuren;
  - e. waardoor het moeilijker wordt uw woningcomplex goed te beheren;
  - f. welke gevaar, overlast en hinder aan anderen veroorzaken of kunnen veroorzaken;
  - g. waardoor wij uw woning niet meer kunnen toewijzen aan woningzoekenden uit onze doelgroep;
  - h. die schade veroorzaken of kunnen veroorzaken aan uw woning of het gebouw waarvan uw woning deel uitmaakt.

5. Als wij u toestemming geven, kunnen we daaraan voorwaarden verbinden. Die kunnen gaan over:
  - a. de aard en kwaliteit van de materialen die u gebruikt;
  - b. de constructie die u toepast en de werkwijze die u volgt. Daarbij letten wij er vooral op of wij uw woning goed kunnen blijven onderhouden en of uw woning veilig blijft;
  - c. het voorkomen van schade aan de constructie van uw woning of het complex;
  - d. bouwtechnische of andere voorschriften van de overheid;
  - e. het onderhoud van de verandering;
  - f. aanvullende voorzieningen om overlast voor anderen te voorkomen;
  - g. verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

De verandering moet aan het einde van de huur ongedaan worden gemaakt, als bij de toestemming niet is bepaald dat de verandering mag achterblijven.

6. U onderhoudt de veranderingen die u heeft aangebracht of heeft overgenomen van de vorige huurder. U verhelpt ook gebreken en voert zondig herstellingen uit.
7. U bent aansprakelijk voor de schade die u heeft aangebracht door een verandering. U bent ook aansprakelijk voor schade als gevolg van overgenomen veranderingen. U vrijwaart ons voor aanspraken van anderen als het gaat om schade die het gevolg zijn van veranderingen die u hebt aangebracht of die hebt overgenomen van de vorige huurder.
8. Als aangebrachte of overgenomen veranderingen aan de woning tijdelijk moeten worden verwijderd of schade ondervinden als gevolg van werkzaamheden die wij aan het gehuurde moeten uitvoeren, zijn de kosten van verwijdering en schade aan de veranderingen voor uw rekening.
9. Heeft u veranderingen tijdens de huurtijd aangebracht? Dan gelden bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels.
  - a. U maakt veranderingen ongedaan, die u zonder onze toestemming heeft aangebracht.
  - b. U maakt veranderingen ongedaan, wanneer u geen toestemming heeft om de verandering achter te laten na beëindiging van uw huurovereenkomst.
  - c. U mag veranderingen ongedaan maken, als u de woning weer terug in de staat brengt volgens de beschrijving die we bij het begin van uw huurovereenkomst hebben gemaakt.
  - d. Veranderingen die u ongedaan moet maken mogen na onze toestemming ter overname worden aangeboden aan de nieuwe huurder. Gaat deze akkoord met een overname hiervan? Dan kunnen wij besluiten dat u de veranderingen niet ongedaan hoeft te maken. U kunt onze toestemming voor overname van de veranderingen alleen aanvragen door gebruik te maken van een door ons opgesteld overnameformulier. De nieuwe huurder is hierna aansprakelijk voor het onderhoud, het herstel en vervanging en ook voor het ongedaan maken van de veranderingen of voorzieningen bij het beëindigen van zijn huurovereenkomst, tenzij de veranderingen dan opnieuw gehandhaafd kunnen blijven.
10. Veranderingen waarvoor toestemming is vereist, maar waarvoor deze niet is verkregen, worden door u verwijderd zodra wij daar om vragen.
11. De kosten en risico's van veranderingen die u aanbrengt zijn voor u. Wij betalen u alleen vergoedingen of bijdragen die we bij het verlenen van toestemming gemeld hebben.



## Artikel 12

### Wanneer eindigt uw huurovereenkomst?

1. U kunt de huurovereenkomst op elke dag van de maand opzeggen. U heeft een opzeggingstermijn van tenminste één maand. Dat betekent dat de huurovereenkomst een maand na uw opzegging eindigt. Dit kan elke dag van de maand zijn. Als die dag op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag valt, dan eindigt uw huurovereenkomst op de eerstvolgende werkdag. Voor de opzegging stuurt u ons een (aangetekende) brief. Zegt u niet per aangetekende brief op, dan is een schriftelijke bevestiging van de opzegging van ons noodzakelijk. Een opzegformulier vindt u op onze website.
2. Als u samen met andere huurder(s) huurt, dan kunt u de huurovereenkomst alleen gezamenlijk opzeggen.
3. Vindt een echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van het geregistreerd partnerschap plaats? Dan kan één of beiden van de echtgenoten of geregistreerde partners samen aan de rechter vragen wie van de echtgenoten of geregistreerde partners huurder van de woonruimte blijft. De persoon die het huurrecht krijgt, geeft dit zo snel mogelijk schriftelijk door. Dat gebeurt nadat de uitspraak onherroepelijk is.
4. Overlijdt een van de huurders, dan wordt de medehuurder automatisch huurder. Dit geldt zowel voor de achterblijvende echtgenoot of echtgenote als de geregistreerde partner. Dit geldt ook voor die medehuurder(s) die met onze toestemming de woning als hoofdverblijf hebben.
5. Wij kunnen de huurovereenkomst opzeggen. Wij hebben een opzegtermijn van tenminste drie maanden. We verlengen deze termijn met een maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd. Onze opzeggingstermijn is maximaal zes maanden. Wij kunnen de huurovereenkomst alleen opzeggen op de gronden die zijn genoemd in het Burgerlijk Wetboek. Voor de opzegging sturen we u een aangetekende brief of een aanzegging door een deurwaarder. Reden om op te zeggen kunnen zijn:
  - De huurder gedraagt zich niet als een goed huurder.
  - Het betreft een tijdelijke huurovereenkomst.
  - Er is sprake van dringend eigen gebruik.
  - Huurder stemt niet in met een redelijk voorstel voor een nieuwe huurovereenkomst.
  - Er is sprake van een verandering in het bestemmingsplan.
6. Als wij de huurovereenkomst opzeggen, eindigt deze alleen:
  - als u binnen zes weken schriftelijk verklaart dat u daarmee akkoord gaat, of
  - als de rechter op ons verzoek de datum vaststelt waarop de overeenkomst eindigt.
7. Wij kunnen de overeenkomst beëindigen als we het daarover met elkaar eens zijn. We kunnen dan samen de datum van de beëindiging bepalen.
8. Beëindigt u de huur? Dan werkt u mee als nieuwe huurders of kopers uw woning willen bezichtigen.

## Artikel 13

### Wat geldt er voor de oplevering van uw woning bij het einde van de huur?

1. Voor het einde van de huurovereenkomst stelt u ons in de gelegenheid samen met u de woning te inspecteren. We maken daarvan een opnamerapport. Daarin geven we aan welke onderhouds- en

reparatiewerkzaamheden u gaat uitvoeren en welke veranderingen u ongedaan moet maken. We maken daarvoor een kostenraming. De kosten van die werkzaamheden zijn voor u. U ontvangt een schriftelijke bevestiging van de bevindingen van de voorinspectie.

2. Heeft u schriftelijke toestemming gekregen voor het aanbrengen van veranderingen? Dan bent u niet verplicht om die bij het einde van de huur ongedaan te maken. Er zijn twee uitzonderingen:
  - De veranderingen bevinden zich niet in verhuurbare staat of
  - u heeft geen toestemming gehad om de verandering achter te laten bij beëindiging van de huurovereenkomst.
  
3. U zorgt ervoor dat u bij het einde van de huurovereenkomst de woning leeg en schoon oplevert. U voert de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uit en maakt veranderingen die u ongedaan moet maken ongedaan. Daarmee voorkomt u dat wij noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren en de kosten bij u in rekening brengen. Als wij door uw schuld schade lijden, zijn de kosten die hieruit voortkomen voor uw rekening. Het gaat dan bijvoorbeeld om huurinkomsten die wij missen vanwege het uitvoeren van de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden waarvoor u verantwoordelijk bent. Over de kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden om de woning weer verhuurbaar te maken berekenen wij een toeslag voor organisatie en afhandeling.
  
4. U geeft ons alle sleutels van de woning. Sleutels van de binnendeuren laat u achter in de woning.
  
5. Vergeet uw spullen niet! Als er na beëindiging van de huurovereenkomst nog spullen van u in de woning zijn, worden deze ons eigendom. Als het nodig is, verwijderen we die spullen uit de woning. De kosten daarvan zijn geheel voor uw rekening. Meer informatie leest u in de brochure: De huur opzeggen en dan. Deze kunt u opvragen of downloaden via de website.

#### **Artikel 14**

##### **Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?**

Komt u een verplichting uit uw huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden of de wet niet na? Dan bent u aansprakelijk voor schade die daaruit voortvloeit. Dat kan gaan om kosten voor administratieve handelingen of van een rechtszaak. Alle kosten van deze maatregelen, inclusief juridische en incassokosten, komen volledig voor uw rekening. De kosten zijn dus niet beperkt tot het bedrag dat eventueel door de rechter wordt bepaald.

Leven wij een verplichting uit uw huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden of de wet niet na? Dan zijn wij aansprakelijk voor de schade die daaruit voortvloeit. De kosten daarvan zijn uiteraard voor ons.

De voorwaarden voor incassokosten bij huurachterstand zijn opgenomen in de Wet Normering Vergoeding Buitengerechtelijke Incassokosten(WIK).

#### **Artikel 15**

##### **Wanneer betaalt u ons een boete?**

U betaalt ons een boete als u een bepaling uit deze algemene huurvoorwaarden overtreedt. Wij hoeven hiervoor niet om een uitspraak van de rechter te vragen. De boete is € 50,00 voor elke dag dat u in overtreding bent. Dit is het bedrag voor 2013. We passen dat bedrag jaarlijks aan volgens de CBS Consumentenprijsindex. De boete betekent niet dat u niet meer verplicht bent alsnog volgens deze algemene voorwaarden te handelen.

**Artikel 16****Wat geldt er als iets strijdig is met de wettelijke bepalingen?**

Voor uw huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden gelden wettelijke bepalingen. Het kan zijn dat een bepaling uit de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden in strijd is met wettelijke regelingen. Voor dergelijke bepalingen die in strijd zijn met wettelijke regelingen geldt dan wat het dichtst in de buurt komt van wat is overeengekomen. De andere bepalingen blijven ongewijzigd gelden.

**Artikel 17****Wanneer kunnen wij de algemene voorwaarden wijzigen?**

1. Wij kunnen de algemene voorwaarden en de daarin genoemde tarieven wijzigen. De algemene voorwaarden kunnen inhoudelijk gewijzigd worden als sprake is van gewijzigde omstandigheden of bij gewijzigd beleid of wetgeving. Bij het vaststellen van wijzigingen houden wij rekening met redelijke belangen van u.
2. Indien u een wijziging van de algemene voorwaarden niet accepteert, dan kunt u in het uiterste geval, tot de dag van inwerkingtreding, de huurovereenkomst opzeggen. De regels om de huur op te zeggen blijven van kracht.

**Artikel 18****Keuze woonplaats huurder**

De huurder is verplicht gedurende de huurovereenkomst zijn woonplaats te kiezen op het adres van de woning. De huurder is verplicht de woning als hoofdverblijf te hebben.

Deze Algemene huurvoorwaarden zijn vastgesteld op 28 februari 2013

## Bijlage bij artikel 9      Wat geldt voor het onderhoud van uw woning?

### Besluit kleine herstellingen artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek

Voor de volgende werkzaamheden bent u volgens bovengenoemd wetsartikel zelf verantwoordelijk:

- a. U wit, saust, behangt en schildert binnen in de woning.
- b. U repareert zelf oneffenheden aan wanden, muren en plafond.
- c. U onderhoudt zaken zoals, deursloten, stopcontacten, scharnieren, deurbellen, trapleuningen etc.
- d. U vervangt als daar geen noemenswaardige kosten aan verbonden zijn: deurknoppen, hang- en sluitwerk van ramen en garnituren van douche en toiletruimte.
- e. U vervangt gebroken of beschadigde spiegels in uw woning.
- f. Voor glasbreuk aan ramen bent u verzekerd als u deelneemt aan ons glasfonds.
- g. U laat één keer per jaar schoorsteenkanalen en ventilatiekanalen vegen.
- h. U houdt closetpotten, lavet, wastafels, gootstenen, badafvoeren, badinstallaties, afvoerleidingen, putten en goten schoon en verhelpt kleine verstoppingen. Bij grote verstoppingen kunt u contact met ons opnemen.
- i. U zorgt voor het schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten en kozijnen.
- j. U onderhoudt en repareert de tuin, bestrating en erfafscheiding bij uw woning op zo'n manier, dat deze een verzorgde indruk maken. U verwijdert regelmatig onkruid, maait regelmatig het gras en u snoeit regelmatig heggen, hagen en bomen. Wij verzorgen het onderhoud van gemeenschappelijke tuinen.
- k. U zorgt voor het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover die door u bereikbaar.
- l. U treft voorzieningen tegen het bevriezen van waterleidingen. Dat geldt ook voor leidingen van de centrale verwarming en andere leidingen.
- m. U verzorgt het kleine en geringe onderhoud aan CV-installatie, mechanische ventilatie en/of balansventilatie. Dit betekent onder meer het bijvullen van de CV-installatie, het ontluchten van radiatoren en het schoonhouden van filters van ventilatievoorzieningen.
- n. U houdt uw woning en de gemeenschappelijke ruimten schoon. Dat laatste kan voor u geregeld zijn in de servicekosten.
- o. U zorgt zelf voor het bestrijden van ongedierte, voorzover:
  - i. daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn, en
  - ii. de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woning.
- p. U zorgt zelf voor het openen en repareren van buitendeuren bij sleutelverlies. U vervangt zelf vermiste sleutels.
- q. U herstelt alle schade, die is ontstaan door schuld, nalatigheid of slordigheid van u of uw huisgenoten.
- r. U onderhoudt de wallenkant als uw tuin aan water grenst.

Een aantal van deze zaken voeren wij gratis voor u uit. Meer informatie hierover vindt u op onze website of in de brochure: Onderhouds ABC.