

# Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimten

1 januari 2026



WOONSTICHTING HULST



Tot in de kern betrokken



## Inhoud

Algemene huurvoorwaarden .....	3
Artikel 1 Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst .....	3
Artikel 2 Als u samen met anderen de woning huurt .....	3
Artikel 3 Hoe u de woning in gebruik neemt .....	3
Artikel 4 Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht betaalt .....	4
Artikel 5 Hoe u uw energieleverancier kiest .....	5
Artikel 6 Wat onze plichten zijn .....	6
Artikel 7 Wat uw plichten zijn .....	6
Artikel 8 Hoe u de woning gebruikt .....	8
Artikel 9 Hoe u overlast voorkomt .....	10
Artikel 10 Waarvoor u aansprakelijk bent .....	12
Artikel 11 Wanneer wij de woning mogen controleren.....	12
Artikel 12 Hoe wij werkzaamheden uitvoeren.....	12
Artikel 13 Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen.....	13
Artikel 14 Hoe uw huurovereenkomst stopt .....	15
Artikel 15 Hoe u de woning achterlaat .....	16
Artikel 16 Wat verder nog belangrijk is.....	17
Artikel 17 Verzuim.....	18



## Algemene huurvoorwaarden

### 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 voorwaarden? 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 voorwaarden*

Dit doen we als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover een afspraak. En leggen die vast in de huurovereenkomst, een brief of e-mail.

### 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 1 huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Stopt onze huurovereenkomst met een van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven betalen dit.

#### 2.3 *Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert*

Dit doet u in ieder geval 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 laten u dan weten wat de wijziging voor u zal betekenen. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw partner gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden.

#### 2.4 *Als de huurovereenkomst wordt opgezegd, moeten alle huurders de huurovereenkomst opzeggen of moeten wij de huurovereenkomst met alle huurders opzeggen. De huurders kunnen alleen met zijn allen de huurovereenkomst opzeggen, dus niet los van elkaar. Dit is alleen mogelijk als wij daarmee schriftelijk akkoord gaan.*

#### 2.5 *Zijn wij op grond van de wet of de huurovereenkomst verplicht iets voor de huurders te doen, dan hoeven wij dat slechts voor of naar één huurder uit te voeren en niet naar allemaal afzonderlijk.*

### 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 beschrijving staat*

In deze beschrijving staat hoe de woning er uitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving.

Misschien neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder. Dan maken we ook een overnameverklaring/-contract. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken we maken over wat u heeft overgenomen.

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

### 4.1 *U betaalt elke maand servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht*

Dit staat ook in uw huurovereenkomst. U betaalt mee aan de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw. En de zaken en diensten die wij aan u leveren. Zoals kosten voor elektriciteitsverbruik van de lift, huismeester en schoonmaakkosten. Deze kosten heten servicekosten.

U betaalt zelf de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht 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 zitten de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht in de servicekosten.

U betaalt elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar wordt opnieuw gekeken 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 deze kosten*

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten. Dit verrekenen wij met de kosten die ook echt zijn gemaakt.

Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons. Dit geldt niet voor de voorschotten voor bijvoorbeeld de glasverzekering en de ontstoppingsservice. Dan is de afrekening meestal hetzelfde als het voorschot.

### 4.3 *In de volgende gevallen mogen wij het voorschot veranderen*

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Dit nieuwe bedrag gaat meestal in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie artikel 4.2) van ons krijgt. Als het nieuwe bedrag op en ander moment ingaat krijgt u hierover een brief van ons. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht.

### 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 af met de eventueel aanwezige bewonerscommissie (en indien nodig de huurdersorganisatie). Om er zo voor te zorgen dat de belangen van de huurders en ons belang goed zijn afgewogen.

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

Als niet 70% van de huurders instemt, dan geldt het voorstel toch ook voor u, indien:

- i. Ons belang bij de wijziging zodanig is dat u uw instemming niet mocht onthouden. Hierbij worden in redelijkheid onze en uw belangen afgewogen.
- ii. Wij u tijdig een mail of brief hebben gestuurd en met u, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg hebben gevoerd.

#### 4.5 *U mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen*

Meestal gaan we daarmee akkoord als:

- uw belang groot genoeg is om de verandering door te voeren, en
- de verandering onze belangen niet schaadt op een onredelijke manier, en
- de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. En meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.

#### 4.6 *Er zijn heffingen, belastingen of andere kosten die wij aan de overheid betalen. Als die kosten eigenlijk voor u zijn, dan moet u deze kosten aan ons terugbetalen zodra wij u daar om vragen.*

Denkt u bijvoorbeeld aan:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes;
- milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/ of aanslagen of heffingen op grond van enige milieuwet.

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

Dit hangt af van uw huurovereenkomst en uw huurwoning.

### 5.1 *U kiest zelf een energieleverancier*

Als niet in de overeenkomst is afgesproken dat wij u gas, water of licht leveren dan bent u verplicht om zelf een overeenkomst voor energie af te sluiten met een energieleverancier. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

U betaalt zelf de rekeningen van uw energieleveranciers of netbeheerders. 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.

5.3 *Aanmelding zonnepanelen*

Heeft u zonnepanelen op uw dak die tot uw huurovereenkomst behoren? Dan moet u deze zonnepanelen aanmelden bij uw energieleverancier. Dit heeft te maken met de terugleververgoeding. Het is uw verantwoordelijkheid om dit te regelen.

## Artikel 6 **Wat onze plichten zijn**

6.1 *Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt.*

Wij hoeven dat onder andere niet te doen in deze situaties:

- Als u aansprakelijk bent voor het ontstaan van het gebrek.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen. Zie artikel 7.6.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.

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

Als iets kapot is aan een zelf aangebrachte voorziening, dan valt dit niet onder de definitie van een 'gebrek'. U bent zelf verplicht om uw zelf aangebrachte voorzieningen te herstellen en/of te vervangen.

6.2 *U moet zelf een inboedelverzekering afsluiten*

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Die schades moet u melden bij uw inboedelverzekering.

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

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

Dit bedrag bestaat uit de huur en (eventuele) servicekosten. En misschien stookkosten en de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

Bijvoorbeeld: de huur en servicekosten voor mei betaalt u vóór 1 mei.

Als u niet op tijd betaalt, bent u rente verschuldigd. Wij volgen daarbij de wettelijke systematiek als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek.



7.2 *Als u ons heeft gemachtigd om het bedrag iedere maand van uw rekening af te schrijven*  
Dan zorgt u dat er op de eerste werkdag van de maand genoeg geld op uw rekening staat. Kunnen wij in zes maanden tijd 3 maanden de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw machtiging.

7.3 U mag geen geld verrekenen, behalve in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

7.4 *U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen*  
Vooraf schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten in een brief of e-mail.

Meldt u niet of niet op tijd gebreken? Dan kan er schade aan uw woning ontstaan. U moet dan de kosten voor die reparaties zelf te betalen. Ook moet u zelf de kosten betalen van schade aan de woning.

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 of balkon niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Zoals vuilniszakken. U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats en u plaatst geen fietsen en afvalcontainers op het balkon of de galerij. Ook laat u hier geen huisdieren uit. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij.

Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan overlegt u met ons en met uw burens. U volgt ook de regels van de gemeente. De afrastering of afscheiding van de voor- en achtertuin mag uitsluitend bestaan uit een hekwerk, schutting of levende hagen met een hoogte van:

- vóór en opzij van de voortuin maximaal 1,00 meter.
- achter en opzij van de achtertuin maximaal 2,00 meter.

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) weghalen.

Misschien heeft u ook een tuincontract. Daarin staan dan de afspraken over uw tuin.

U mag absoluut geen woekerende planten, zoals bamboe en de Japanse duizendknoop in uw tuin of tuinen planten. Doet u dit toch? Dan bent u verplicht alle verwijderingskosten en schade te betalen. Twijfelt u of u een plant mag planten, neem dan van tevoren contact met ons op.

7.6 *U doet en betaalt kleine reparaties zelf*  
En u houdt zich aan het besluit kleine herstellingen. De overheid maakt dit besluit. Dat betekent dat u kleine reparaties aan uw woning of tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. U houdt zich daarbij goed aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. Misschien heeft u ook



een serviceabonnement. In de algemene voorwaarden voor het serviceabonnement staan dan de afspraken met betrekking tot kleine reparaties en leest u welke werkzaamheden onder het abonnement vallen en door (of in opdracht van) ons worden uitgevoerd en welke niet en u dus zelf moet uitvoeren.

## **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 bewoont uw woning gedurende de huurtijd feitelijk en gebruikt de woonruimte daadwerkelijk voor uzelf en de leden van uw huishouden. U heeft in uw woning uw exclusieve hoofdverblijf.*

### **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 weer uitschrijven.

### **8.4**      *U laat zonder onze toestemming geen andere personen in uw woning wonen*

Het is u alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van ons toegestaan uw woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, of het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als [www.airbnb.nl](http://www.airbnb.nl) of [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl). Een verzoek tot toestemming moet u schriftelijk doen bij ons, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Wij mogen aan een eventuele toestemming voorwaarden verbinden.

U bent bij niet toegestane onderhuur een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan ons verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-, daarnaast hebben wij het recht om naast de boete, ontbinding van de overeenkomst, nakoming en/of schadevergoeding (als blijkt dat het schadebedrag hoger is dan de boete) te vorderen.

Als wij vermoeden dat u in strijd handelt met artikel 8.2 en/of artikel 8.4, dan moet u feiten en omstandigheden aangeven en moet u onderbouwen waaruit volgt dat u zonder tussenpozen (onafgebroken) uw hoofdverblijf in uw woning heeft gehad. Dat wordt de verzwaarde stel- en motiveringsplicht genoemd.

Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont of in strijd heeft gehandeld met artikel 8.2 en/of 8.4? Dan zullen wij de rechter verzoeken om te beslissen dat u uw woning moet verlaten. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan een iemand anders die een woning zoekt.

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

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



U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij. En u houdt zich altijd goed aan onze aanwijzingen om brand te voorkomen. U mag in de gemeenschappelijke ruimtes, die bij de woning horen zoals de galerijen of het portiek dus geen fietsen of scootmobielen 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 € 30,- per dag met een maximum van € 3.000,-. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen zich aan de regels te houden. En we mogen u vragen de schade te betalen.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding.

Er gelden strenge (brand)veiligheidsregels met betrekking tot de stalling van zaken in de gemeenschappelijke ruimten. Dit volgt onder andere uit artikelen 6.4, 6.15a en 6.23a van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). U moet zich uiteraard aan deze regels houden. Dit betekent onder andere dat u geen scootmobiel in de gemeenschappelijke ruimtes mag plaatsen. De gemeente kan hierop handhaven. Als wij van de gemeente een boete en/of last onder dwangsom ontvangen omdat u in strijd met de regels heeft gehandeld, bent u verplicht om die boete te betalen en/of die last onder dwangsom op te volgen.

#### *8.6 U wijzigt de bestemming van uw woning niet*

U gebruikt uw woning, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke (verkeers)ruimten, overeenkomstig de bestemming en wijzigt deze bestemming niet.

Onder gemeenschappelijke (verkeers)ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover de huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Het is u niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Dit mag alleen als:

- U vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail.
- Wonen de hoofdbestemming blijft van de woning.
- De activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor uw burens en omwonenden.
- U zich houdt aan alle wetten en regels.

U mag de woning nooit gebruiken voor toeristische doeleinden of als seksinrichting.

#### *8.7 U zorgt dat u de woning netjes inricht*

Dat betekent dat u zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is.



- 8.8 *U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning*  
Zoals bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Maar ook wapens of gestolen goederen horen niet in uw woning.
- 8.9 *U komt niet op het dak*  
Ook mag u niet in de goten lopen of staan. Behalve als u toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.
- 8.10 *U houdt zich aan de woonafspraken*  
Dit zijn de woonafspraken die gelden voor het gebouw waarin u woont.
- 8.11 *U maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning*  
U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen op aan de muren of buitendeuren van uw woning of het gebouw waarin u woont. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.
- 8.12 *U hangt geen (beveiligings)camera's op die de openbare weg filmen of een inbreuk maken op de privacy van anderen*  
Voor het ophangen van (beveiligings)camera's gelden de regels van artikel 13 van deze algemene huurvoorwaarden. Hebben wij aan u toestemming gegeven voor het ophangen van een (beveiligings)camera? Dan mag deze camera alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmen. Wij kunnen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

## **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 inwoners, huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u 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. Veroorzaakt u ernstige en voortdurende overlast? In spoedeisende gevallen zullen wij de rechter vragen om u in een versnelde procedure (kort geding) te veroordelen om de woning te ontruimen.
- 9.2 *U zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast van uw huisdier(en) hebben*  
Stellen wij vast dat uw huisdier(en) structureel overlast veroorzaakt/veroorzaken in of vanuit uw woning en/of in de directe woonomgeving, dan zullen wij aan u vragen om deze overlast te beëindigen. Lukt dat u niet, dan vragen wij u om één of meer van deze huisdieren te verhuizen. U bent verplicht om deze aanwijzingen van ons op te volgen.
- Voor wooncomplexen geldt dat u extra rekening moet houden met uw omwonenden. De kans op overlast in de vorm van bijvoorbeeld geluid of stankoverlast door huisdieren is namelijk groter in wooncomplexen.



### 9.3 *U mag geen drugs hebben in de (buurt van de) woning*

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (bijvoorbeeld drogen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Wij maken geen onderscheid tussen soft- of harddrugs. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Doet u dit toch? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

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

Behalve dat u uw woning kwijt kunt 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 eventueel nog een schadevergoeding als blijkt dat het schadebedrag hoger is dan de boete

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding.

### 9.5 *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 intimiderende en/of agressieve houding aannemen.
- Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.
- Geen foto- of filmmateriaal verspreidt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder. Dit is ons agressieprotocol. Ook dan gaan wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

Het verspreiden van persoonsgegevens van een medewerker of organisatie, zoals een naam, adres of telefoonnummer kan onder 'doxing' vallen en is strafbaar gesteld. Wij zullen in dat geval aangifte doen.



## Artikel 10      **Waarvoor u aansprakelijk bent**

### 10.1 *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 schade aan de buitenmuren van uw woning, de tuin en aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij uw woning hoort, valt onder uw aansprakelijkheid.

### 10.2 *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.

### 10.3 Wij zijn niet aansprakelijk voor schade aan u of uw zaken, of zaken van uw medebewoners, als die schade wordt veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Ook is aansprakelijkheid van ons volgens de artikelen 6:173 en 6:174 BW uitgesloten.

## Artikel 11      **Wanneer wij de woning mogen controleren**

### 11.1 *U laat onze medewerkers binnen als het nodig is dat we controles uitvoeren*

Wij controleren dan of er technische of andere gebreken zijn. Of wij nemen de meterstanden en energielabels 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.

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

Bijvoorbeeld in het geval van onderhuur, handelingen in strijd met de Opiumwet of als vermoed wordt dat u niet uw hoofdverblijf in uw woning heeft.

### 11.3 *Wij controleren uw woning als wij vermoeden dat uw woning ernstig is vervuild*

Hebben wij concrete signalen dat uw woning (zeer) ernstig is vervuild? Dan plannen wij een huisbezoek in om de situatie in uw woning te bekijken. Dit huisbezoek valt onder de uitvoering van dringende werkzaamheden waar u uw medewerking aan moet verlenen. Constateert onze medewerker dat uw woning inderdaad (zeer) ernstig is vervuild? Dan volgt u de aanwijzingen van onze medewerker met betrekking tot schoonmaakwerkzaamheden op.

### 11.4 *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 11.2 of 11.3. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.

## Artikel 12      **Hoe wij werkzaamheden uitvoeren**

### 12.1 *U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren in of 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. Bijvoorbeeld 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 en zonnepanelen.

Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning ook gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder kunnen de aangebrachte voorzieningen door ons ook aangemerkt worden als renovatie/verbeteringen als bedoeld in artikel 12.3 van deze Algemene Huurvoorwaarden.

Als verduurzamingsmaatregelen (werkzaamheden) in of aan uw woning leiden tot een verbetering van het energielabel van uw woning en daarmee het wegwerken van negatieve punten in de woningwaardering op grond van het energielabel, dan zijn deze werkzaamheden aan te merken als dringende werkzaamheden.

*12.2 U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie*

*12.3 U werkt mee als wij u een redelijk voorstel doen om verbeteringen in en/of 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.

Op het moment dat wij het complex waarvan uw woning deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zullen wij u een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien u niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na onze schriftelijke kennisgeving dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, bent u hieraan gebonden. U bent dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

*12.4 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 renoveren, kunnen wij ook een huurverhoging voorstellen. Hier gaat u dan ook mee akkoord. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de verandering klaar is.

### **Artikel 13 Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen**

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

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

Let er bij schilderwerk op dat u gangbare kleuren gebruikt voor de wanden, plafonds en ander schilderwerk. Gangbare kleuren zijn wit, roomwit, lichtgrijs, lichtbruin en lichte aardetinten.



Dus kleuren die in één keer dekkend zijn over te schilderen. Neem bij twijfel contact op met ons.

Voor alle veranderingen aan de buitenkant heeft u altijd onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Als u onze toestemming krijgt, vertellen u ook wat de voorwaarden zijn. Artikel 7:215 leden 1, 2, 4 en 5 BW zijn niet van toepassing indien het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde.

### *13.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen na onze toestemming*

U heeft hiervoor eerst onze toestemming in een brief of e-mail nodig. U hoort binnen 8 weken na uw schriftelijke aanvraag van ons of wij akkoord gaan met de aanpassing. En wat de voorwaarden zijn.

Voorbeelden waarvoor u altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van ons nodig heeft zijn airco's, zonnepanelen, warmtepompen en laadpalen.

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

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- De constructie.
- De materialen.
- De uitstraling van het gebouw.
- De manier waarop u de aanpassing uitvoert.
- 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.

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

### *13.4 Wij laten het u weten als u een grote verandering weg moet halen aan het einde van de huur* Dit hoort u van ons als u toestemming krijgt voor de verandering.

### *13.5 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 hebben gesteld.

### *13.6 U onderhoudt de veranderingen zelf*

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



*13.7 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.

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

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

## **Artikel 14      Hoe uw huurovereenkomst stopt**

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

U stuurt ons dan een ondertekende brief of een e-mail waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten. Of u zegt de huur op via onze website. Het is uw verantwoordelijkheid om er zeker van te zijn dat uw huuropzegging ons heeft bereikt.

*14.2 U heeft een opzegtermijn van 1 maand*

De huurder mag op elk moment van de maand de huur opzeggen. Dit mag om welke reden dan ook. De einddatum van de huur mag niet vallen op een vrijdag, zaterdag, zondag of een officiële feestdag. Valt de gekozen datum wel op zo'n dag? Dan wordt de huur beëindigd op de eerstvolgende werkdag. Let op: bij opzegging op een vrijdag wordt de einddatum een donderdag. De huurder moet een opzegtermijn van één maand aanhouden.

*14.3 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 moeten de opzegging ondertekenen. Als u wilt opzeggen maar de andere huurders of medehuurders willen in de woning blijven, dan vraagt u daarvoor eerst onze toestemming. Dan krijgt u van ons een brief of e-mail waarin we aangeven of we instemmen en welke voorwaarden zullen gelden.

*14.4 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 tevoren. Ook vertellen we u in deze brief om welke wettelijk toegestane reden wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of heel erg ingrijpend moeten renoveren.

*14.5 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 15 Hoe u de woning achterlaat

### 15.1 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 zelf iets veranderd aan de woning? Dan geldt artikel 15.3.

### 15.2 Voor het einde van de huur controleren wij samen de woning

Wij plannen een voorinspectie en een eindinspectie van de woning in. Tijdens de voorinspectie spreken wij met u af welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we zelf de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. Dit noemen we het opnamerapport of voorinspectierapport. U werkt mee aan deze controle.

### 15.3 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 hadden gesteld.
- 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.

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

Aan het einde van uw huurperiode vindt de eindinspectie van uw woning plaats. Wij lopen dan samen met u door de woning en beoordelen of u de punten zoals genoemd in het voorinspectierapport heeft hersteld.

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

### 15.5 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.

### 15.6 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.

### 15.7 Blijft u of iemand anders in de woning wonen nadat uw huurovereenkomst gestopt is?

Uiteraard mag dit niet. Doet u dit toch, dan vragen we de rechter om ons zo spoedig mogelijk een mogelijkheid te geven tot ontruiming van de woning. In de tussentijd betaalt u ons een vergoeding voor het niet tijdig opleveren van de woning. We kijken dan naar de schade die wij



hebben, omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren. De schadelosstelling die wij dan vragen is minimaal de huurprijs maar kan ook meer zijn.

#### 15.8 Overlijden huurder: volmacht

Door ondertekening van de huurovereenkomst verleent u aan ons een onherroepelijke volmacht (hierna: 'de volmacht') om in het geval u overlijdt de woning te betreden en te ontruimen voor zover:

- er geen andere huurder op de huurovereenkomst staat en er ook geen medehuurder is die op grond van de wet (artikel 7:268 lid 1 BW) de huurovereenkomst voortzet,
- er geen samenwoner is die de huurovereenkomst voortzet op grond van de wet (artikel 7:269 lid 2 BW),
- er geen ouderloos kind is dat op grond van de Wet huurbescherming weeskinderen de huurovereenkomst voortzet, en
- uw woning aan het einde van de tweede maand volgend op de datum waarop u bent overleden nog niet ontruimd aan ons is opgeleverd.

Wij kunnen de volmacht niet eerder uitoefenen dan aan het einde van de tweede maand volgend op de datum waarop u bent overleden.

### Artikel 16 Wat verder nog belangrijk is

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

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

De afspraken staan in de volgende documenten:

- 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

#### 16.3 *Wij mogen ons beleid aanpassen*

Wij zijn gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. U bent aan deze wijzigingen gebonden.

#### 16.4 *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 e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs wordt veranderd.



*16.5 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.

16.6 Bij sommige artikelen leest u dat wij bij overtreding de rechter vragen om te beslissen dat u de woning moet verlaten. Als dit niet specifiek bij een artikel staat, kan dat alsnog betekenen dat we de rechter een soortgelijk verzoek doen. Bijvoorbeeld indien u de huur niet betaalt.

16.7 Als de huurder gebruik maakt van energiemaatregelen die door de verhuurder zijn aangebracht, dan krijgt de huurder geen vergoeding als deze maatregelen niet werken of niet goed werken.

**Artikel 17 Verzuim**

17.1. U bent in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

17.2 Wij zullen in het kader van eventueel gemaakte buitengerechtelijke kosten handelen volgens artikel 6:96 lid 2 BW.

Hulst, 1 januari 2026