

Algemene Huurvoorwaarden WBV Poortugaal – 16-03-2026

Huurt u een woning van Woningbouwvereniging Poortugaal dan is het prettig om te weten wat uw rechten en plichten zijn. Dit leest u in deze algemene huurvoorwaarden.

Juridisch taalgebruik

Het taalgebruik in Algemene Huurvoorwaarden is niet alledaags. Het heeft een juridisch karakter. Zo noemen we bijvoorbeeld de huurwoning 'het gehuurde' omdat er mogelijk ook een tuin, een berging of een gemeenschappelijke entree bij hoort. De betekenis van de begrippen blijkt doorgaans uit de tekst. Voor de leesbaarheid is ook gekozen voor de term 'huurder'. Uiteraard kan deze zowel mannelijk als vrouwelijk zijn. Indien de Algemene Huurvoorwaarden van toepassing zijn op twee of meer personen, dient men overal waar staat 'huurder', dit te lezen als 'huurders'.

Vragen

Heeft u vragen over onze Algemene Huurvoorwaarden? Neem dan contact met ons op. U kunt bij onze medewerkers ook altijd terecht voor advies over uw huurovereenkomst. Een goed advies voorkomt onaangename verrassingen en kan u helpen de juiste beslissingen te nemen.

Inhoudsopgave

Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	3
Artikel 2 Meer dan één huurder	3
Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	3
Artikel 4 Waarborgsom	4
Artikel 5 Servicekosten	4
Artikel 6 De algemene verplichtingen van verhuurder	4
Artikel 7 De verplichtingen van huurder	5
Artikel 8 De herstellingen door huurder	9
Artikel 9 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder	10
Artikel 10 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	10
Artikel 11 De beëindiging van de huur	11
Artikel 12 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	12
Artikel 13 De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder	13
Artikel 14 Belastingen en andere heffingen	14
Artikel 16 Overige bepalingen	14

Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

1.1 Algemeen

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. In de gevallen waarin de huurovereenkomst en/of Algemene Huurvoorwaarden niet voorzien, gelden de toepasselijke wettelijke bepalingen.

1.2 Wijzigingen

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

Artikel 2 Meer dan één huurder

2.1 Huurders op huurovereenkomst

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2 Aansprakelijkheid huurprijs

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3 Gezamenlijke huurrechten

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.

2.4 Opzegging van de huurovereenkomst door alle huurders

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5 Verliezen medehuuderschap

De huurder die samen met één of meer andere personen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuuderschap, verliest zijn huuderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

2.6 Verrichten prestatie jegens huurder

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders verhuurder van haar verplichting.

Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

3.1. Ingangsdatum

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2 Beschrijving van woning (en tuin) bij aanvang huur

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. Op grond van artikel 7:224 BW dient de huurder het gehuurde bij einde huur op te leveren conform de bij aanvang van de huur opgemaakte beschrijving.

Artikel 4 Waarborgsom

Bij het tekenen van de huurovereenkomst moet huurder een waarborgsom zoals opgenomen in de huurovereenkomst aan verhuurder hebben betaald. Deze waarborgsom is door huurder pas opeisbaar een maand nadat het gehuurde geheel is ontruimd, indien en nadat alsdan is gebleken dat huurder aan alle op hem rustende verplichtingen heeft voldaan. De waarborgsom wordt in dat geval door verhuurder aan huurder terugbetaald, na eventuele aftrek van wat verhuurder van huurder heeft te vorderen. Over de waarborgsom is door verhuurder geen rente verschuldigd.

Artikel 5 Servicekosten

5.1 Voorschotbedrag

Huurder betaalt maandelijks een (voorschot)bedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde (service)kosten zullen daarbij door verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds (onderhoud extra voorzieningen/glasverzekering)/contributie WBV Poortugaal. Met betrekking tot deze posten geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

5.2 Verhoging

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschot bedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

5.3 Wijziging servicekosten

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

5.4 Wijziging servicekosten indien niet tenminste 70% is bereikt

Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

- het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden

en

- verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Artikel 6 De algemene verplichtingen van verhuurder

6.1 Gebreken verhelpen

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij het gebrek door schuld van de huurder is ontstaan, dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

6.2 Gebreken aan Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Verhuurder is in afwijking van artikel 6.1 niet verplicht op verlangens van huurder gebreken te verhelpen wanneer het gebreken betreft aan door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.

Artikel 7 De verplichtingen van huurder

7.1 Huur betalen

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

7.2 Huur betalen bij in gebreke blijven verhuurder

Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

7.3 Gebruik gehuurde

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

7.4 Bestemming

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke (verkeers)ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde als geheel in gebruik te nemen als bedrijfsruimte. Gedeeltelijk ingebruikname als bedrijfsruimte is slechts toegestaan nadat huurder hiervoor van verhuurder (voorafgaand) schriftelijk toestemming heeft gekregen. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

7.5 Hoofdverblijf

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf* houden. Gebruikt huurder de woning niet als hoofdverblijf, dan zal verhuurder de rechter vragen om een einde te maken aan de huurovereenkomst en huurder te verplichten de woning te verlaten.

*Onder hoofdverblijf wordt verstaan het dagelijks feitelijk gebruik van de woning door de huurder zelf, onder andere door daadwerkelijk in de woning te verblijven, door dagelijks in de woning de nacht door te brengen, in de woning te koken en de maaltijden te gebruiken, alsmede vanuit de woning zijn zaken te regelen. Het is niet toegestaan het gehuurde als tweede woning of als vakantiewoning te gebruiken.

7.6 Onderhuur

Huurder mag de woning niet in zijn geheel of gedeeltelijk (per kamer) onderverhuren of aan anderen in gebruik geven. Als huurder de woning in gebruik wil geven aan een ander of wil onderverhuren, dan moet huurder daarvoor schriftelijk toestemming aan verhuurder vragen. In het schriftelijke verzoek om toestemming moet huurder de duur en de reden vermelden waarom de huurder de woning wil onderverhuren of in gebruik wil geven. Pas nadat huurder schriftelijk toestemming van verhuurder heeft gekregen, mag huurder de woning onderverhuren of in gebruik geven aan een ander onder de in de door verhuurder toestemming gegeven voorwaarden.

Indien verhuurder vermoeden heeft dat huurder de woning aan een derde in gebruik heeft gegeven of heeft onderverhuurd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, zal huurder de verhuurder op eerste schriftelijke verzoek moeten aantonen, onder overlegging van relevante stukken, dat huurder hoofdverblijf onafgebroken in het gehuurde heeft behouden. Ook moet huurder meewerken aan een eventueel onderzoek dat verhuurder wil doen.

Indien huurder zonder toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onderverhuurt of aan derden in gebruik geeft, is huurder aansprakelijk voor eventuele schade die verhuurder als gevolg daarvan lijdt.

Heeft huurder minder dan 50 dagen onderverhuurd of de woning in gebruik gegeven aan een ander zonder toestemming van verhuurder, dan betaalt huurder een eenmalige boete van € 2.500,-. Heeft huurder meer dan 50 dagen onderverhuurd, dan betaalt huurder voor iedere extra dag een bijkomende boete van € 50,-. De totale boete is nooit hoger dan € 10.000,-.

Als verhuurder huurder vraagt deze boete te betalen, dan zal verhuurder niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van huurder vragen voor dezelfde overtreding.

Verhuurt huurder (een gedeelte) van de woning aan een ander zonder schriftelijke toestemming van verhuurder, dan zal verhuurder de rechter vragen om een einde te maken aan de huurovereenkomst en huurder te verplichten de woning te verlaten.

7.7 Bewijslast geen hoofdverblijf, onderhuur of ingebruikgeving

Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

7.8 Gemeenschappelijke ruimten

- Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, galerijen en dergelijke) slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken met inachtneming van de door verhuurder te zake gegeven aanwijzingen.
- Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex waartoe ruimten en terreinen behoren waarop de huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ertoe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd of niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of aanwijzingen van verhuurder zijn bestemd.
- De huurder zal met name niet het dak, de schakelruimte voor de lift, de brandladders of hydrofoor betreden of doen betreden.
- Het is de huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagen, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen of beddengoed, wasgoed en dergelijke aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
- Verhuurder is bevoegd om, als de huurder-ondanks hiervoor tweemaal een aanmaning te hebben ontvangen de zaken niet verwijderd, de verwijdering en opslag van de zaken op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Indien de ten onrechte geplaatste zaken niet op 1 persoon zijn te herleiden, geldt de verplichting om deze te verwijderen ten aanzien van alle bewoners die gebruik maken van de betreffende ruimte.
- Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

7.9 Stroomvoorziening gemeenschappelijke ruimte

Het is de huurder niet toegestaan in bergingen waar de stroomvoorziening is aangesloten op een gemeenschappelijk exploitatiemeter elektrische apparaten zoals koelkasten en diepvriesapparaten aan te sluiten, anders dan voor kortstondig gebruik. Hiervoor is wel schriftelijk toestemming van verhuurder nodig. Tot kortstondig gebruik valt onder meer het opladen van een scootmobiel of elektrische fiets. De kosten van het opladen kunnen worden doorberekend aan de huurder. Hiervoor zal eventueel een apart contract worden afgesloten.

7.10 Stalling/parkeren

Het is huurder niet toegestaan de voor- of achtertuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling/parkeren van voer- of vaartuigen, caravans, campers, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. In die complexen waar verhuurder op eigen erf een parkeerplaats heeft aangelegd, is de huurder verplicht daar zijn auto te parkeren.

7.11 Gebruik balkons, tuinen, serre's en loggia's

De balkons, tuinen, serre's en loggia's mogen niet gebruikt worden als opslagruimte voor (brom)fietsen, kinderwagens, rollators, vuilniszakken en dergelijke. Tevens mogen de balkons, tuinen, serre's en loggia's niet dicht worden gezet met zeil, doeken en/of andere materialen, zonder schriftelijke toestemming van verhuurder. Het wasgoed mag niet buiten het balkon, tuinen, loggia, galerij en/of serre ter droging gehangen worden.

7.12 Gebruik tuin

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt. Huurder zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

- Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.
- De huurder zal de tuin behoorlijk onderhouden.
- De huurder zal nieuwe bomen op een afstand van meer dan 2 meter en heester en heggen en dergelijke op een afstand van meer dan een halve meter van de erfgrens planten.
- De huurder zal ervoor zorgdragen dat het uitzicht van omwonenden niet belemmerd wordt en daarom bomen niet hoger dan 4 meter en andere beplantingen niet hoger dan 2 meter laten worden.
- De huurder zal geen tuinafscheidingen hebben hoger dan 2 meter aan de achterzijde en 1 meter aan de voorzijde.
- De huurder zal de tuin niet gebruiken voor, al dan niet tijdelijke, opslag of stalling van goederen zoals afval, etensresten, (brom of motor)fietsen, kinderwagens, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.
- De huurder zal de tuin niet gebruiken als werk-of parkeerplaats of voor uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten.
- De huurder zal bouwwerken (kennel, vijver, schuur, volière, carport en dergelijke) niet zonder toestemming van verhuurder realiseren.
- De huurder zal bouwwerken in de tuin niet (laten) gebruiken voor bewoning.
- De huurder zal de instructies van verhuurder opvolgen. De huurder zal in alle gevallen de tuin gebruiken met inachtneming van de bepalingen van het burencrecht in het Burgerlijk Wetboek.

7.13 Overlast of hinder

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Fysiek en/of verbaal geweld, alsmede andere vormen van agressief gedrag jegens omwonenden, zijn niet toegestaan.

Veroorzaakt huurder ernstige en/of voortdurende overlast dan leidt dit tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7.13 a

Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten in en om het gehuurde verboden zijn, zulks onverlet de plicht van huurder om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.

7.14 Gedrag richting verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers en ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7.15 (Huis)dieren

Het is niet toegestaan:

- In of op het gehuurde (huis)dieren te houden die last of ongerief kunnen veroorzaken.
- Om meer (huis)dieren in het gehuurde te houden dan waarvoor de woning redelijkerwijs geschikt is en de huurder in staat is deze te verzorgen. Indien door het houden van (huis)dieren de woning vervuild wordt dan wel stank in c.q. om de woning waarneembaar, is komen partijen overeen dat in dat geval mag worden aangenomen dat in de woning teveel (huis)dieren worden gehouden waardoor de huurder de (huis)dieren niet meer zal mogen houden in het gehuurde en dient te verwijderen uit het gehuurde.
- In of op het gehuurde dieren te houden van een soort dat in de wet is aangewezen als beschermd diersoort en/of waarvan het houden strafbaar is gesteld, dan wel van een soort dat niet als (huis)dier gehouden mag worden gelet op de regelgeving betreffende de volksgezondheid of anderszins.
- In of op het gehuurde duiven, bijen of kippen te hebben of te houden.
- In of in de nabijheid van het gehuurde of gemeenschappelijke gedeelten voedsel aan dieren (waaronder duiven) aan te bieden.

7.16 Drugs waaronder hennep

Het is huurder of derden niet toegestaan in het gehuurde hennep of andere drugs (zoals XTC) te verkopen, kweken, drogen of knippen, stekken of op enige andere wijze te (laten) bewerken of te (laten) produceren dan wel andere activiteiten te (doen/laten) verrichten die op grond van de Opiumwet of het strafrecht strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 750,00 te vermeerderen met € 25,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 5.000,00. Deze boete verandert niets aan de verplichting van de huurder om zich te houden aan de Algemene Huurvoorwaarden. Ook blijven alle andere rechten van verhuurder, zoals het vragen van schadevergoeding of het afdwingen van afspraken, geldig.

Bij overtreding zal de huurder worden gevraagd de huurovereenkomst op te zeggen. Indien hieraan geen gehoor wordt gegeven zal verhuurder de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden. Alle redelijke en aantoonbare kosten die direct uit deze overtreding voortvloeien (zoals bijvoorbeeld kosten van juridische bijstand, opsporing, ontruiming of herstel van schade aan het gehuurde) zijn voor rekening van huurder.

7.17 Prostitutie

Het gebruiken of doen gebruiken van het gehuurde voor prostitutiedoeleinden is niet toegestaan.

7.18 Gevaarlijke stoffen

Huurder slaat in het gehuurde geen stoffen en/of zaken op die een verhoging van brand- en ontploffingsgevaar c.q. gevaar voor milieuverontreiniging opleveren dan wel andere stoffen en/of zaken welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gehuurde (zoals bijvoorbeeld benzine of andere brandstof, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk). Veroorzaakt huurder ernstige en/of voortdurende overlast dan leidt dit tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Bij overtreding van deze bepaling kan verhuurder passende (juridische) maatregelen nemen, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7.19 Terroristische activiteiten

Het voorbereiden van terroristische activiteiten in de woning is niet toegestaan.

7.20 Wapens

De aanwezigheid van wapens in de woning zonder vergunning is niet toegestaan.

7.21 Meubilering en stoffering

Huurder voorziet het gehuurde van voldoende meubilering en stoffering en draagt zorg voor nette raambekleding. Huurder plaatst bij harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat of zeil, een geluiddempende ondergrond van minimaal 10dB, waarbij de zijkanalen niet de wanden mogen raken. Voor het leggen van plavuizen vraagt huurder vooraf schriftelijke toestemming.

Indien geluidsoverlast ontstaat, die gerelateerd is aan de vloerbedekking en niet voldoet aan bovenstaande voorwaarden, is de huurder verplicht zachte vloerbedekking te leggen.

7.22 Voorkomen schade aan het gehuurde

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde direct aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

Meldt huurder niet of niet op tijd gebreken en ontstaat hierdoor schade aan het gehuurde, dan betaalt huurder de reparatiekosten hiervoor zelf. Huurder betaalt ook de reparatiekosten voor schade aan het gehuurde die zelf door huurder is veroorzaakt.

7.23 Toelating verhuurder in de woning

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

7.24 Wijzigingen doorgeven

Huurder laat de verhuurder zo spoedig mogelijk weten indien er wijzigingen optreden in de situatie van huurder. Dit dient in ieder geval te gebeuren in de navolgende gevallen:

- Indien huurder trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat
- Indien huurder gaat samenwonen
- Indien er iemand bij huurder komt wonen, dan wel indien de partner of medehuurder de woning verlaat
- Indien de partner of medehuurder komt te overlijden
- Indien huurder gaat scheiden of scheiden van tafel en bed.

Indien huurder de verhuurder op de hoogte stelt, zal verhuurder de huurder informeren over de gevolgen van de wijziging. Tot het moment dat huurder de wijziging mededeelt, blijven de geldende voorwaarden voor huurder en diens partner van kracht, ook in het geval dat huurder inmiddels officieel gescheiden is.

7.25 Echtscheiding

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

7.26 Voorschriften installaties en voorzieningen

Huurder is verplicht om de voorschriften van verhuurder ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen.

7.27 Camerabeleid

Huurder houdt zich aan het camerabeleid van verhuurder.

Artikel 8 De herstellingen door huurder

8.1 Kleine herstellingen

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Zie hiervoor het huidige Besluit kleine herstellingen op de website www.overheid.nl.

8.2 Vakkundig onderhoud

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de regels en aanwijzingen ter zake van verhuurder dan wel daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

Artikel 9 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

9.1 Toestaan dringende werkzaamheden en renovatie

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

9.2 Renovatie

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe 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 huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder, 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, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurprijsverhoging als gevolg van de renovatie, voor zover deze verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurprijsverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de renovatiewerkzaamheden zijn beëindigd.

9.3 Tijdstip werkzaamheden

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Artikel 10 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

10.1 Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

Deze veranderingen en toevoegingen betreffen in elk geval:

- aan-bij-verbouwen
- wegbreken
- het treffen van isolatievoorzieningen
- het plaatsen van (schotel)antennes, zendmasten en dergelijke
- het plaatsen, wijzigen of verwijderen van een erfafscheiding
- het aanbrengen van buitenzonweringen
- het plaatsen van airco's en dergelijke.
- het aanbrengen van tegel-laminaat/parketvloeren, grof stucwerk, steenstrips en wandbetimmeringen.

10.2 Voorwaarden Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid
- het onderhoud van de verandering
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

10.3 Niet voldoen aan voorwaarden Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

10.4 Onderhoud Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht. Indien de vorige huurder een verandering of toevoeging heeft achtergelaten ten behoeve van de huurder, dan is huurder verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan deze veranderingen en toevoegingen.

Veranderingen en toevoegingen die onder meer hiertoe worden gerekend zijn een keuken met inbouwapparatuur zoals een magnetron, inductiekookplaat en koelkast en dergelijke. Indien een verandering of toevoeging aan het gehuurde door de vorige huurder ten behoeve van de huurder is achtergelaten en deze wijziging een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijk voorziening betreft, die op wens van de huurder door verhuurder dient te worden vervangen, dan zal verhuurder in dat geval de verandering slechts op standaardniveau vervangen.

10.5 Verwijderen Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden. Verhuurder behoudt zich het recht voor om de woningverandering geheel of gedeeltelijk (door huurder) te (laten) demonteren, als dit nodig is voor onderhoudswerkzaamheden aan de woning. Dit heeft eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

10.6 Schade door Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde. Dit heeft eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 11 De beëindiging van de huur

11.1 Huuropzegging

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk of op andere wijze met wederzijds goedvinden.

11.2 Huuropzegging door huurder

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

11.3 Huuropzegging door verhuurder

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste 3 maanden. Deze termijn wordt verlengd met 1 maand voor elk jaar, dat huurder het gehuurde onafgebroken in gebruik heeft gehad tot ten hoogste 6 maanden.

11.4 Grond van opzegging

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

11.5 Bezichtiging na opzegging

Indien verhuurder na het einde van de huurovereenkomst met huurder tot verhuur of verkoop van het gehuurde wenst over te gaan, is huurder verplicht om aan verhuurder en belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde.

Artikel 12 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

12.1 Opleveren gehuurde

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

12.2 Voorinspectie

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

12.3 Eindinspectie

Bij de eindinspectie wordt gekeken of alle punten van de voorinspectie zijn verholpen en er tussentijds (door werkzaamheden) geen nieuwe herstelpunten zijn ontstaan. Voor zover een afspraak is gemaakt welke schriftelijk is bevestigd, verplicht de huurder zich bij het aangaan van de huurovereenkomst om op de afspraak te verschijnen. Indien huurder niet verschijnt, komt dat geheel voor rekening en risico van huurder. Indien huurder tevens niet voor een gemachtigde zorgt (voorzien van een schriftelijk te verifiëren machtiging) komt dat geheel voor rekening en risico van huurder. In een dergelijke situatie wordt door partijen geacht dat huurder bij de eindinspectie is verschenen. Huurder verklaart dat hij in een dergelijke situatie de uitkomst van het eindrapport accepteert als juist, volledig en rechtsgeldig. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

12.4 Zelf Aangebrachte Voorzieningen bij einde huur

Huurder is verplicht veranderingen of toevoegingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk (en schriftelijk) heeft bepaald dat de veranderingen of toevoegingen bij het einde van de huur niet ongedaan hoeven te worden gemaakt. Huurder dient het gehuurde daarbij in de staat terug te brengen waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevond.

12.5 Huurder voldoet niet aan verplichtingen

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening. Onder overige schade wordt tevens begrepen de huurdering die door oplevering na datum einde huur is ontstaan, omdat huurder niet volledig aan zijn opleveringsverplichtingen bij einde huur heeft voldaan.

12.6 Achtergebleven eigendommen

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde eventueel met afzonderlijke berging en/of op bijbehorende parkeerplaats zaken heeft achtergelaten, verklaart huurder dat verhuurder dit kan beschouwen als afstanddoening van dergelijke zaken door de huurder. Huurder verklaart met achterlating van zaken als voormeld tevens afstand te doen van alle rechten en aanspraken daarop. In een dergelijke situatie is verhuurder bevoegd die zaken naar eigen inzicht te verwijderen en zo nodig te laten vernietigen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering en eventuele vernietiging van de achtergelaten zaken zijn voor rekening van de huurder.

Deze bepaling geldt eveneens indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er geen erfgenamen zijn of erfgenamen ondubbelzinnig afstand hebben gedaan van de nalatenschap. In dat geval wordt het achterlaten van zaken eveneens aangemerkt als afstanddoening en is verhuurder gerechtigd overeenkomstig bovenstaande bepaling te handelen.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits verhuurder van deze overname tijdig schriftelijk op de hoogte is gesteld.

Artikel 13 De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

13.1 Schade aan gehuurde

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

13.2 Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden. Als huurder op de hoogte is van misdragingen van voornoemde personen, dient huurder maatregelen te treffen om soortgelijke misdragingen van die personen in of in de nabijheid van het gehuurde in de toekomst te voorkomen, desnoods door deze personen de toegang tot het gehuurde te ontzeggen. Als voorgenoemde personen schade aan het gehuurde veroorzaken of iets doen wat verboden is, dan betaalt huurder de kosten die het gevolg zijn van de schade of verboden activiteiten.

13.3 Inboedelverzekering

Huurder is verplicht om een adequate inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en in stand te houden. Indien huurder op enig moment schade lijdt die valt onder de reikwijdte en dekking van een door hem afgesloten verzekering en verhuurder niet aansprakelijk is voor die schade, zal huurder zich in eerste instantie tot zijn verzekeraar wenden.

13.4 Onvoorziene schade

Verhuurder is in ieder geval niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

13.5 Melding schade

Huurder is verplicht alle schade, dus ook schade waarvoor hij aansprakelijk is, onmiddellijk aan verhuurder te melden.

Artikel 14 Belastingen en andere heffingen

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 16 Overige bepalingen

16.1 Geldigheid Algemene Huurvoorwaarden

Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

16.2 Woningen in gedeeld eigendom

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

16.3 Huishoudelijk reglement

Indien door verhuurder, na overleg met de huurders van (een deel van) het complex, een huishoudelijk reglement is vastgesteld, zal huurder zich hieraan houden.

16.5. Wijzingen beleid

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.

16.6 Lid vereniging

Lid van de vereniging kunnen worden meerderjarige, natuurlijke personen die woonachtig zijn in een woongelegenheid van de vereniging en de doelstelling van de vereniging onderschrijven. Lidmaatschap van de vereniging staat per woongelegenheid slechts open voor 1 persoon.

16.7 Regionaal Vangnet

Verhuurder heeft het protocol 'Regionaal Vangnet' ondertekend. Dit houdt voor huurder in dat als de overeenkomst door de rechter wordt ontbonden op grond van huurachterstand, overlast of oneigenlijk gebruik van het gehuurde door eigen schuld, de verhuurder per datum van afgifte van het ontruimingsvonnis, huurder bij het Regionaal Vangnet Registratiesysteem aanmeldt. Hierdoor wordt huurder, eventuele medehuurder en bij overlast de veroorzaker, geregistreerd als 'wanpresterende huurder'. De registratie geldt voor maximaal 5 jaar. Hetzelfde geldt bij ontbinding van de huurovereenkomst na sluiting van de woning door Burgemeester en Wethouders of na de vaststelling dat huurder de woning blijvend heeft verlaten.

De gegevens die door verhuurder in het registratiesysteem worden opgenomen zijn: naam, adres, woonplaats, geslacht, geboortedatum, gezinssamenstelling, e-mail en telefoonnummer, gegevens van het ontruimingsvonnis, te ontruimen adres, start- en einddatumregistratie en status van de huurder.

Als er sprake is van huurschuld of overlast kan verhuurder de huurder éénmalig en onder aanvullende voorwaarden bij de overeenkomst een laatste kans geven. Als de huurder hieraan zijn medewerking verleent en zijn huurschuld aflost of de huurregels naleeft, beëindigt verhuurder de registratie. Bij oneigenlijk gebruik van het gehuurde door de huurder door eigen schuld, wordt géén laatste kans geboden maar wordt de huurder wel geregistreerd en 5 jaar uitgesloten van het regionale corporatie woning aanbod.

Bij geschillen over de registratie kan elke betrokkene de geschillenprocedure van verhuurder volgen.

16.8 Prijspeil

Alle boetes en bedragen in deze Algemene Huurvoorwaarden en de huurovereenkomst zijn vastgesteld op prijspeil 2026 en worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens.

16.8 Aanpassen huurprijs

Verhuurder mag volgens de wet en de afspraken in de huurovereenkomst jaarlijks de huurprijs aanpassen. Verhuurder zal minimaal twee maanden voor de huurverhogingsdatum huurder schriftelijk van de aanpassing in kennis stellen.

16.9 Persoonsgegevens

Verhuurder mag persoonsgegevens van huurder vastleggen en delen met ander als het nodig is om de huurovereenkomst uit te voeren. Verhuurder houdt zich aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.