

Algemene huurvoorwaarden

De huurregels op een rij

Inhoud

- Artikel 1** Wat zijn de begrippen in de Algemene huurvoorwaarden?
- Artikel 2** Wat is het toepassingsbereik van de Algemene huurvoorwaarden?
- Artikel 3** Huurt u de woning met meer mensen?
- Artikel 4** Hoe leveren wij de woning aan u op en hoe aanvaardt u deze?
- Artikel 5** Veranderen wij iets aan onze leveringen en diensten?
- Artikel 6** Wat zijn onze algemene verplichtingen?
- Artikel 7** Wat zijn uw algemene verplichtingen?
- Artikel 8** Welk onderhoud en welke reparaties verzorgt u?
- Artikel 9** Wat als wij dringende werkzaamheden uitvoeren?
- Artikel 10** Wilt u iets veranderen aan de woning?
- Artikel 11** Hoe kan de huurovereenkomst worden beëindigd?
- Artikel 12** Hoe levert u de woning op?
- Artikel 13** Waar zijn u en wij wel of niet aansprakelijk voor?
- Artikel 14** Wat als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?
- Artikel 15** Welke overige bepalingen gelden?

Artikel 1

Wat zijn de begrippen in de Algemene huurvoorwaarden?

- 1.1 Onder verhuurder verstaan we:
Woningcorporatie De Goede Woning, gevestigd in Zoetermeer verder aangeduid met wij.
- 1.2 Onder woning verstaan we: de woning die u huurt, inclusief eventuele onroerende zaken. Hieronder valt ook het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten.
- 1.3 Onder de gemeenschappelijke ruimten verstaan we onder andere: ruimten zoals in trappenhuizen, hallen, kelders, garages, bergingen, galerijen, binnenplaatsen en/of recreatieruimten. Dit geldt voor zover u het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kunt delen.
- 1.4 Onder huurder verstaan we: degene die in de huurovereenkomst als huurder wordt genoemd. Of degene die daarvoor volgens de wet in de plaats is gekomen, verder aangeduid met u of huurder.
- 1.5 Onder complex verstaan wij: een gebouw of straat waarvan uw woning deel uit maakt.

Artikel 2

Wat is het toepassingsbereik van de Algemene huurvoorwaarden?

Deze Algemene huurvoorwaarden maken deel uit van uw huurovereenkomst.

Zijn de bepalingen in uw huurovereenkomst anders dan de bepalingen in deze Algemene huurvoorwaarden? Dan gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Artikel 3

Huurt u de woning met meer mensen?

- 3.1 Als u de woning met meer mensen huurt en zij staan ook vermeld op het huurcontract, dan heeft u allemaal dezelfde rechten en verplichtingen. U houdt daarbij rekening met elkaars rechten en verplichtingen.
- 3.2 Eindigt de huurovereenkomst voor één of een aantal huurders vermeld in het huurcontract? Dan blijft de andere huurder of blijven de andere huurders verantwoordelijk om het totale bedrag van de huurprijs en servicekosten te betalen.
- 3.3 Iedere huurder is ieder voor zich aansprakelijk voor het hele bedrag van de huurprijs. Iedere huurder is ook verantwoordelijk voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) gelden volgens deze huurovereenkomst en de wet.
- 3.4 Wilt u de huurovereenkomst voor alle huurders beëindigen? Dan moet iedere huurder hiervoor apart de huuropzegging ondertekenen.

Zegt niet iedereen op? Dan loopt de huurovereenkomst ongewijzigd door voor de andere huurders. Dit geldt ook als wij de huurovereenkomst met een van de huurders opzeggen.

- 3.5 Wilt u medebewoners als medehuurlers in het huurcontract opnemen, neem dan contact met ons op om te vragen naar de voorwaarden waaraan de medehuurlers moeten voldoen.

Artikel 4

Hoe leveren wij de woning aan u op en hoe aanvaardt u deze?

- 4.1 Wij stellen u de woning ter beschikking op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. De oplevering is tijdens onze kantooruren.
- 4.2 Bij de huurovereenkomst maken wij samen met u een beschrijving van de woning, zodat wij beiden weten wat u precies huurt en wat tot de woning behoort. U en wij zetten onze handtekening op de beschrijving. Daarna krijgt u een exemplaar, het andere exemplaar is voor onze administratie. Bij het tekenen van de huurovereenkomst betaalt u verhuurkosten. Dit zijn kosten die wij maken voor het opmaken van de huurovereenkomst en het vervangen van de sloten.

Artikel 5

Veranderen wij iets aan onze leveringen en diensten?

Als wij zaken of diensten ingrijpend willen veranderen en/of de huurprijs vanwege de verandering wordt verhoogd, dan voeren wij dit uit als minimaal 70% van de huurders van uw complex hiermee instemt.

Bent u het niet eens met de verandering? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken bij de huurcommissie of bij de rechter. Dat doet u binnen acht weken nadat wij u ons besluit hierover hebben laten weten.

Artikel 6

Wat zijn onze algemene verplichtingen?

Ziet u dat er iets kapot is aan de woning? Dan repareren wij dat voor u. U kunt dit melden via een reparatieverzoek.

Niet alle reparaties zijn voor ons uitvoerbaar. Wij repareren niet als dit niet mogelijk is, de kosten onredelijk hoog zijn of als de reparatie volgens de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor uw rekening komen. Als u het hiermee niet eens bent, dan kunt u hiertegen bezwaar maken bij de huurcommissie.

Artikel 7

Wat zijn uw algemene verplichtingen?

- 7.1** U betaalt ons de totale maandhuur bij vooruitbetaling. U zorgt ervoor dat wij de huur voor de eerste van de maand hebben ontvangen.
- 7.2** U betaalt de huur per automatische bankincasso. Spreken wij een andere manier van betalen af? Of kunnen wij het geld niet van uw rekening afschrijven? Dan maakt u het bedrag op tijd over naar ons rekeningnummer. Wij kunnen voor afwijkingen van automatische incasso verhuurkosten rekenen.
- 7.3** U zorgt ervoor dat u de huur altijd op tijd betaalt. Daarmee voorkomt u dat wij u een aanmaning sturen en u wettelijke rente en/of kosten voor een deurwaarder laten betalen.
- 7.4** Zijn wij u eventueel geld verschuldigd? Dan kunt u dit niet met de huur verrekenen. Dat kan alleen als artikel 7: 206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geldt.
- 7.5** U gebruikt en onderhoudt de woning als een goed huurder. Dat betekent onder andere het volgende:
- U gebruikt de tuin als sier- of moestuin.
 - U gebruikt de tuin niet voor de opslag en/of stalling van:
 - caravans
 - auto's
 - handelswaren
 - afval
 - gevaarlijke of milieubelastende zaken
 - andere zaken van welke aard dan ook.
 - U houdt de gemeenschappelijke ruimten en vluchtwegen (bijv. balkon) schoon en zorgt voor een vrije doorgang. Ook gebruikt u deze niet voor de opslag of stalling van uw eigendommen, bijvoorbeeld:
 - tweewielers
 - kindwagens
 - handelswaren
 - scootmobielen
 - gevaarlijke- of milieubelastende zaken
 - afval of andere zaken van welke aard dan ook.
 - U houdt de gemeenschappelijke achterpaden vrij. U plaatst hierop geen poorten of andere obstakels. Eventuele heggen mogen niet over het achterpad hangen en moet u dus op tijd snoeien.

De achterpaden gebruikt u uitsluitend als voetpad, behalve als wij een andere bestemming zijn overeengekomen. Wij kunnen spullen uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden verwijderen. De kosten hiervan brengen wij bij u in rekening.

Wij zijn niet verplicht uw spullen te bewaren.

- U verleent recht van overpad van en naar woningen van hetzelfde bouwblok. Dit doet u volgens onze aanwijzingen. Recht van overpad betekent dat anderen langs uw woning mogen lopen zoals andere bewoners om bij hun woning te komen of bedrijven die iets voor ons moeten uitvoeren.
- U onderhoudt uw tuin, balkon, loggia, oprit, en dergelijke, zodat deze bijdraagt aan een goed verzorgde woonomgeving. Bomen, struiken en/of beplanting in uw tuin snoeit u op tijd en onderhoudt u goed. Veroorzaken bomen, struiken en/of beplanting in uw tuin overlast aan uw burens of de woonomgeving? Dan snoeit u deze of verwijdert u deze. Dat doet u meteen nadat wij hier de eerste keer om vragen. Als u voor dit onderhoud vergunningen nodig heeft, dan vraagt u deze aan bij de gemeente. U bent ook aansprakelijk voor eventuele schade die bomen, struiken en/of beplanting uit uw tuin veroorzaken. Als u niet reageert op ons verzoek om onderhoud te plegen, dan laten wij u per brief weten wat voor (financiële)gevolgen dit voor u heeft.
- U mag niet in of bij de woning hennep kweken, drogen of knippen. Dit doet u in geen enkele hoeveelheid. Ook mag u geen andere activiteiten uitvoeren die volgens de Opiumwet strafbaar zijn.
- Bij wet en regelgeving verboden huisdieren zijn niet toegestaan.
- U voert geen bedrijfsmatige activiteiten uit in (delen van) uw woning. Als u dat wel wilt doen, vraagt u eerst onze schriftelijke toestemming.

7.6 U gebruikt de woning altijd als woonruimte voor u en de leden van uw huishouden. U heeft in de woning uw hoofdverblijf. Ook gebruikt u de woning en alles wat daarbij hoort volgens de bestemming. De bestemming mag niet gewijzigd worden. Dit geldt ook voor de eventuele gemeenschappelijke ruimten.

7.7 U meubileert en stoffeert de woning voldoende zodat u geen geluidsoverlast veroorzaakt. Kiest u ervoor om in uw woning laminaat,

parket of een andere harde vloer te leggen?
Dan legt u eerst eengoede geluiddempende ondervloer.

7.8 Wij geven alleen toestemming als de vloer wordt gelegd met een ondervloer die voldoet aan de dan geldende norm, waardoor de ondervloer een isolerende waarde van minimaal 10 dB heeft. Ook mag het laminaat, parket of een andere harde vloer niet verlijmd worden.

7.9 U mag zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming niet meer dan één kamer van uw woning onderverhuren of aan derden in gebruik te geven. Ook mag u uw woning of een deel van uw woning niet op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aanbieden. 'In gebruik geven aan derden' stellen wij in de ruimste zin van het woord gelijk aan onderverhuur. U heeft geen toestemming nodig als u één kamer van uw woning wilt onderverhuren of door één persoon wilt laten gebruiken. Maar dat mag alleen als de woning uw hoofdverblijf is. Wilt u de woning onderverhuren? Dan neemt u vooraf contact met ons op om de onderstaande punten met ons te bespreken:

- de naam van de onderhuurder
- de onderhuurprijs
- de kamer die u wilt onderverhuren
- de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst
- hoe lang u de woning wilt onderverhuren.

7.10 Besluiten wij u op basis van artikel 7.9 toestemming te geven om uw woning helemaal of voor een deel onder te verhuren? Dan geldt deze toestemming slechts eenmalig en alleen voor het in uw verzoek aangegeven geval. Hierbij beoordelen wij op de onderhuurprijs, risico op overlast en het voorkomen van overbewoning. Als u de woning opnieuw of op een andere manier wilt onderverhuren, moet u opnieuw onze toestemming vragen.

7.11 Heeft u geen toestemming van ons gekregen en onderverhuurt u de woning toch? Dan moet u alle inkomsten die u door de onderhuur heeft verkregen aan ons afdragen. Daarnaast kunnen wij aanspraak maken op de boete die is opgenomen in artikel 16.3 van deze Algemene Huurvoorwaarden.

7.12 Heeft uw woning een gemeenschappelijk of central antennesysteem voor de ontvangst van televisie en radio? Dan kunt u dit gebruiken. U:

- plaatst geen eigen antenne, zendmast of schotelantenne aan uw woning of aan het gebouw waarin uw woning ligt;
- verandert niets aan het gemeenschappelijk of centraal antennesysteem;
- gebruikt goed aansluitmateriaal. Daarmee voorkomt u dat u aansprakelijk bent voor de

eventuele schade. Wilt u toch aan uw woning een antenne, zendmast of schotelantenne bevestigen? Dan heeft u daarvoor eerst onze schriftelijke toestemming nodig en moet u aantonen dat de door u gewenste zender niet op een andere manier te verkrijgen is.

7.13 U volgt al onze voorschriften en instructies op over:

- a hoe u de woning gebruikt;
- b hoe u de installaties en voorzieningen in de woning gebruikt;
- c hoe u veranderingen aan de woning aanbrengt.

7.14 U veroorzaakt geen overlast of hinder aan omwonenden. Dit geldt ook voor uw huisgenoten, huisdieren of derden die in de woning of de gemeenschappelijke ruimten zijn. Hieronder verstaan we iedere vorm van overlast. Zoals onder andere overlast door:

- geluid
- alcoholgebruik
- drugsgebruik
drugshandel
prostitutie, in of in de buurt van de woning
- (huis)dieren
- verwaarlozing van de tuin, het woonerf of balkon
- boor- en timmerwerkzaamheden.

7.15 U bent verplicht maatregelen te nemen om schade aan de woning te voorkomen. Dat geldt in het bijzonder bij brand, storm, water en vorst. Dreigt er schade te ontstaan? Of ziet u gebreken aan de woning? Dan laat u ons dat altijd meteen weten. Als u geen melding maakt, loopt u het risico dat u de kosten van de schade moet betalen. Dat geldt zowel voor schade aan de woning als aan eigendommen van anderen.

7.16 U laat ons altijd toe in de woning als wij willen controleren of u uw verplichtingen volgens deze Algemene huurvoorwaarden nakomt. Of als wij werkzaamheden moeten uitvoeren in of aan uw huis. Of als wij bijvoorbeeld de meterstand moeten controleren. Natuurlijk legitimeren onze medewerkers en de medewerkers van bedrijven die wij inschakelen zich eerst.

7.17 Wijzigt uw persoonlijke situatie? Door bijvoorbeeld echtscheiding, scheiding van tafel of bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap of een andere wijziging in uw persoonlijke situatie? En eindigt uw huurrecht daardoor? Dan bent u verplicht ons de gewijzigde omstandigheden per brief met een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toe te sturen. Dat doet u direct nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Daarmee voorkomt u dat u aansprakelijk blijft om alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst na te

komen. Zet de medehuurder de huurovereenkomst voort? Dan bent u ook verplicht ons hierover een brief of een e-mail te sturen.

Zorgt u ervoor dat u de leefregels goed naleeft. Daarmee voorkomt u dat wij maatregelen moeten nemen. Als u de leefregels overtreedt, dan spreken wij u daar direct op aan. En als dat nodig is, delen we boetes uit. Deze leefregels zijn vastgelegd in het lik-op-stukbeleid. De leefregels van uw complex heeft u in een brief van ons gekregen. Of deze kreeg u toen u uw huurcontract heeft ondertekend. Daarnaast vindt u de regels op posters in of rond uw complex en op onze website. De hoogtes van boetes in ons beleid zijn goedgekeurd door de huurdersvereniging.

Artikel 8

Welk onderhoud en welke reparaties verzorgt u?

- 8.1** U voert kleine reparaties en onderhoudswerkzaamheden aan de woning, zoals aangegeven in het besluit kleine herstellingen en het onderhoudsABC, zelf uit.
- 8.2** U voert al deze werkzaamheden vakkundig uit. U volgt daarbij (eventuele) voorschriften van ons of de overheid op.

Artikel 9

Wat als wij dringende werkzaamheden uitvoeren?

- 9.1** Moeten wij dringende werkzaamheden uitvoeren aan de woning of aangrenzende woningen? Dan staat u dat toe. Dat geldt ook voor werkzaamheden aan de centrale voorzieningen van uw woning of aangrenzende woningen.
- 9.2** Voeren wij dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden aan uw woning uit? Dan heeft u geen recht op een lagere huurprijs of schadevergoeding.
- 9.3** Als wij daarom vragen, dan bent u verplicht de woning (voor zover nodig) te ontruimen en de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) te verwijderen. Dat doet u voor zover dit voor het uitvoeren van de bovengenoemde werkzaamheden noodzakelijk is.
- 9.4** Willen wij uw complex helemaal of voor een deel renoveren? Dan krijgt u van ons hiervoor eerst een schriftelijk voorstel. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als minimaal zeventig

procent van de huurders van het complex daarmee instemt. Bent u het niet eens met het voorstel? Dan kunt u binnen acht weken bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet, dan bent u verplicht mee te werken bij de uitvoering van de werkzaamheden.

- 9.5** Wij voeren de werkzaamheden zoveel mogelijk uit op werkdagen. Wij laten u van tevoren weten op welk tijdstip we dat doen. Dringende werkzaamheden kunnen wij ook in het weekend uitvoeren. Voeren wij werkzaamheden in meerdere woningen uit? Dan kondigen we dat tenminste twee werkdagen van tevoren aan.
- 9.6** Is er veel spoed bij het werk? Bijvoorbeeld door een brand of ernstige lekkage? Dan mogen wij uw woning op dat moment binnengaan.

Artikel 10

Wilt u iets veranderen aan de woning?

- 10.1** U mag zaken aan de binnenzijde van uw woning veranderen en toevoegen als u dit zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunt maken. Deze veranderingen mogen geen gevaar, overlast of hinder veroorzaken voor ons of derden en moeten voldoen aan de wet- en regelgeving van de gemeente. Wilt u andere veranderingen en toevoegingen aanbrengen? Waaronder ook veranderingen aan de buitenkant? Dan heeft u van tevoren onze schriftelijke toestemming nodig en dit moet voldoen aan de wet- en regelgeving van de gemeente. U heeft bijvoorbeeld toestemming nodig voor:
- wegbreken, bij- of verbouwen;
 - houten vloer of parketvloer;
 - zonwering;
 - luiken;
 - schutting, en dergelijke;
 - schotel)antenne op of aan de woning;
 - verwijderen van de parkeerplaats op eigen terrein.
- 10.2** Geven wij u toestemming? Dan kunnen wij hieraan voorwaarden verbinden. Deze gaan onder andere over:
- de aard en kwaliteit van materialen die u gebruikt;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van de woning 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.

Krijgt u van ons toestemming voor een verandering of toevoeging? Dan geven wij u aan of u dit aan het einde van de huur weer ongedaan moet maken.

- 10.3** Voldoet uw verandering of toevoeging niet aan onze voorwaarden of heeft u geen toestemming gekregen? Dan maakt u deze ongedaan zodra wij daarom vragen.
- 10.4** Heeft u iets aan de woning veranderd of toegevoegd? Dan onderhoudt u dit goed. Ook verhelpt u eventuele gebreken hieraan en voert u herstellingen uit als dat nodig is.
- 10.5** U bent aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die u heeft aangebracht. U vrijwaart ons voor aanspraken van derden voor schade die wordt veroorzaakt door veranderingen en toevoegingen die u zelf heeft aangebracht aan de woning.

Artikel 11

Hoe kan de huurovereenkomst worden beëindigd?

- 11.1** U zegt de huurovereenkomst schriftelijk op. Dit doet u per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 11.2** U kunt de huur op ieder moment opzeggen. Daarbij heeft u een opzeggingstermijn van één maand. U kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag dus niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.
- 11.3** Wij kunnen de huurovereenkomst ook opzeggen. Wij hebben dan een opzegtermijn van minimaal drie maanden. Deze termijn verlengen we met één maand voor elk jaar dat u onafgebroken in de woning heeft gewoond. Dat doen we tot maximaal zes maanden.
- 11.4** Wij kunnen uw huur alleen opzeggen volgens één of meer redenen die in het Burgerlijk Wetboek staan.
- 11.5** Wij en u kunnen ook samen de huurovereenkomst beëindigen op een tijdstip dat we samen bepalen en beiden goedvinden.
- 11.6** Zegt u de huur op? En willen wij uw woning opnieuw verhuren of verkopen? U bent dan verplicht belangstellenden de mogelijkheid te geven om de woning te bekijken.
- 11.7** Wij houden een voorcontrole van uw woning. Dat doen we binnen 14 dagen nadat u de huurovereenkomst schriftelijk heeft opgezegd. Tijdens de voorcontrole maken we een voorcontrole rapport. Daarin leggen we vast welke eventuele herstelwerkzaamheden u uitvoert voor het einde van de huurovereenkomst. In dit rapport geven we ook de

geschatte kosten van herstel. U krijgt een exemplaar van het voorcontrole rapport.

Bij deze voorcontrole laten wij u ook weten welke zelf aangebrachte veranderingen u moet verwijderen. En wat u kunt laten zitten. De volgende huurder kan deze veranderingen dan eventueel overnemen.

Artikel 12

Hoe levert u de woning op?

- 12.1** U zorgt dat de woning op tijd leeg is. Tijdens de eindcontrole levert u alle sleutels bij ons in en levert u de woning in goede staat aan ons op. Dat doet u in de staat en volgens de beschrijving waarin u de woning aan het begin van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Uitgezonderd de normale slijtage, die is voor rekening voor ons. Heeft u zelf veranderingen aangebracht in de woning? Dan geldt punt 3 van dit artikel.
- 12.2** Wij houden een eindcontrole in uw woning. Dat betekent dat wij samen uw woning controleren. Dat doen we vóór of op de laatste huurdag. U geeft ons daarvoor de kans. U maakt minimaal een week van tevoren een afspraak met ons voor deze eindcontrole. Bij de eindcontrole vullen we het voorcontrole rapport aan (zie artikel 11.7.). Hierin leggen we vast welke herstellingen u nog niet heeft uitgevoerd, maar u wel moet uitvoeren. Ook geven we aan wat de geschatte kosten hiervan zijn. Wij krijgen allebei direct een exemplaar van dit opnamerapport.
- 12.3** Heeft u iets veranderd of toegevoegd aan de woning? Dan geldt het volgende:
- Heeft u dit zonder onze toestemming gedaan? Dan kunnen wij eisen dit ongedaan te maken. Dat geldt ook als de veranderingen en toevoegingen niet voldoen aan de artikelen 10.2 en 10.4.
 - Hebben wij u schriftelijke toestemming gegeven voor de verandering en toevoeging? Maar stelden wij daaraan de voorwaarde dat u de veranderingen aan het einde van de huur ongedaan maakt? Dan zorgt u daarvoor.
 - Hebben wij u schriftelijke toestemming gegeven voor de verandering en toevoeging? En hebben wij u schriftelijk laten weten dat u deze niet hoeft te verwijderen? Dan bent u niet verplicht de verandering en toevoeging te verwijderen. U bent wél verplicht ervoor te zorgen dat deze in goede staat is.
 - U kunt altijd de zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen weer

ongedaan maken, dan zorgt u ervoor dat de woning terug is in de staat die de woning aan het begin van uw huurperiode had. Dat is in de staat zoals in artikel 4 genoemd.

- 12.4** Aan het einde van de huurovereenkomst:
- heeft u alles hersteld wat u moest herstellen;
 - levert u de woning helemaal leeg en schoon op;
 - heeft u eventuele zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen ongedaan gemaakt.

Daarmee voorkomt u dat wij dit voor u in orde maken. De kosten hiervan komen voor uw rekening. Ook andere schade die ontstaat door uw nalatigheid, moet u betalen.

- 12.5** Laat u spullen achter in de woning? Dan verwijderen wij deze voor u. De kosten hiervan betaalt u. Wij hoeven niets te bewaren. Dit geldt niet voor roerende zaken die de volgende huurder van u overneemt. U heeft ons tijdig een brief gestuurd over deze overdracht.

Artikel 13

Waar zijn u en wij wel of niet aansprakelijk voor?

- 13.1** U komt al uw verplichtingen uit de huurovereenkomst goed na.
- 13.2** U bent aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan de woning is ontstaan omdat u een of meer van uw verplichtingen uit de huurovereenkomst en deze bijbehorende huurvoorwaarden niet bent nagekomen. Dit geldt ook voor schade aan de buitenkant van de woning, behalve bij brandschade.
- 13.3** U bent ook aansprakelijk voor het gedrag van derden die met uw toestemming de woning gebruiken of zich daarop met uw toestemming bevinden.
- 13.4** Wij zijn niet aansprakelijk voor schade aan u, uw huisgenoten of uw zaken die is veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

Artikel 14

Wat als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?

- 14.1** U en wij komen onze verplichtingen volgens de huurovereenkomst en de wet goed na. Doet één van ons dat niet? En moet de andere partij gerechtelijke of buitengerechtelijke maatregelen nemen? Dan betaalt de partij die zijn verplichtingen niet nakomt alle kosten hiervan.
- 14.2** De ene partij betaalt buitengerechtelijke incassokosten op het moment dat de andere partij zijn vordering op de ander uit handen geeft. De incassokosten zijn minimaal 15% van de vordering. Het minimum is € 40,- exclusief btw.

Artikel 15

Welke overige bepalingen gelden?

- 15.1** Geldt een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene huurvoorwaarden niet? Dan blijven de andere artikelen wel gelden. In plaats van het deel dat niet geldt, geldt dan wat wettelijk het dichtst bij datgene komt dat wij anders overeen zouden zijn gekomen.
- 15.2** Splitsen wij het gebouw of complex waarvan uw woning deel uitmaakt in appartementsrechten? Of is dit al gebeurd? Dan bent u verplicht de voorschriften die in de splitsingsakte, statuten en reglementen staan te volgen.
- 15.3** Komt u uw verplichtingen uit de Algemene huurvoorwaarden niet goed na, dan betaalt u een onmiddellijk opeisbare boete van € 100,- (niveau november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag zolang de overtreding voortduurt. De rechter hoeft daarover niet te beslissen. U blijft verder wel verplicht om deze Algemene huurvoorwaarden goed op te volgen. Ook kunnen wij eventuele andere schadevergoedingen vragen.

Deze Algemene huurvoorwaarden zijn vastgesteld op 1-1-2017