



Versie mei 2025

Algemene huurvoorwaarden

U leest in uw huurcontract dat de algemene huurvoorwaarden gelden.
Dat zijn deze voorwaarden.

Samen werken aan prettig wonen

De algemene huurvoorwaarden zijn afspraken die we met elkaar maken, over wat u van ons kan verwachten en wat wij van u kunnen verwachten. Zo zorgen we samen met u en uw burens voor prettig wonen en werken in een fijne en veilige woonomgeving. Als u zich niet aan de afspraken houdt, kan dit vervelende gevolgen hebben.

Uitleg

Sommige woorden leggen we uit in de tekst. Maar dat lukt niet altijd. Daarom leggen we hieronder nog een paar woorden uit. Zodat u weet wat wij bedoelen.

- Onze afspraken staan in uw huurcontract
Daarin staat ook wat het adres van uw woning is. En wat de huurprijs en servicekosten zijn. Dat is het bedrag dat u iedere maand moet betalen voor het gebruik van uw woning. En voor onze diensten.

- In deze algemene huurvoorwaarden staat wat u van ons kunt verwachten
Wij lossen bijvoorbeeld problemen in of bij uw woning op als dat nodig is. Ook leest u hier wat wij van u verwachten. Bijvoorbeeld dat u niet voor overlast zorgt. En altijd op tijd uw huur betaalt.
- U bent de huurder
Dit is de persoon of zijn de personen waarmee wij een huurcontract hebben.
- U huurt een woning van ons
Dat is een huis, appartement, gebouw, woonwagen of standplaats. Dit noemen we een onroerende zaak. Een berging of tuin horen hier ook bij. Dit noemen we onroerende aanhorigheden.

Versie van mei 2025. Deze versie hebben we vastgesteld met advies van de huurdersraden. Dat is een groep met huurders van Woonbron.

Inhoud

Artikel 1	04	Artikel 11	30
Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurcontract		Waarvoor u aansprakelijk bent	
Artikel 2	06	Artikel 12	32
Als u samen met anderen de woning huurt		Wanneer wij de woning mogen controleren	
Artikel 3	08	Artikel 13	34
Hoe u de woning gaat gebruiken		Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren	
Artikel 4	10	Artikel 14	36
Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit betaalt		Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen	
Artikel 5	12	Artikel 15	38
Hoe u een energieleverancier kiest		Hoe u de huur stopt	
Artikel 6	14	Artikel 16	40
Wat onze plichten zijn		Hoe u de woning achterlaat	
Artikel 7	16	Artikel 17	42
Wat uw plichten zijn		Wat verder nog belangrijk is	
Artikel 8	20		
Hoe u de woning gebruikt			
Artikel 9	24		
Hoe u overlast voorkomt			
Artikel 10	28		
Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken			

Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurcontract

Artikel 1



1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurcontract

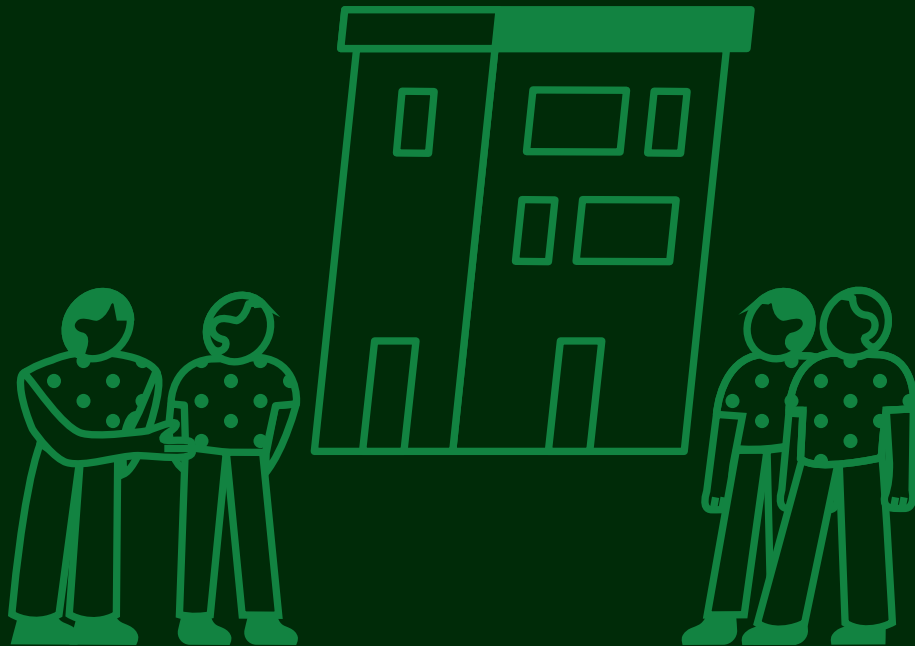
Staat er iets in uw huurcontract wat niet klopt met deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurcontract staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat. U kunt niet uw eigen voorwaarden opstellen. Deze gelden niet.

1.2 Wij hoeven ons niet altijd te houden aan deze voorwaarden

Dat hoeft niet als we het daar samen over eens zijn. Dit spreken we af in het huurcontract, een brief of e-mail.

Als u samen met anderen de woning huurt

Artikel 2



2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

In het huurcontract staat wie de huurders van de woning zijn. Dit zijn de hoofdhuurder en misschien medehuurders.

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. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Bijvoorbeeld: stopt ons huurcontract met de andere huurder(s) van uw woning? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven, betalen deze kosten.

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.
- 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.

Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw partner gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden.

Hoe u de woning gaat gebruiken

Artikel 3



3.1 U mag de woning vanaf de ingangsdatum van uw huurcontract gebruiken

De ingangsdatum staat in uw huurcontract.

3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

In deze beschrijving staat hoe de woning eruitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke zaken bij uw woning horen. U krijgt deze beschrijving wanneer u het huurcontract tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving.

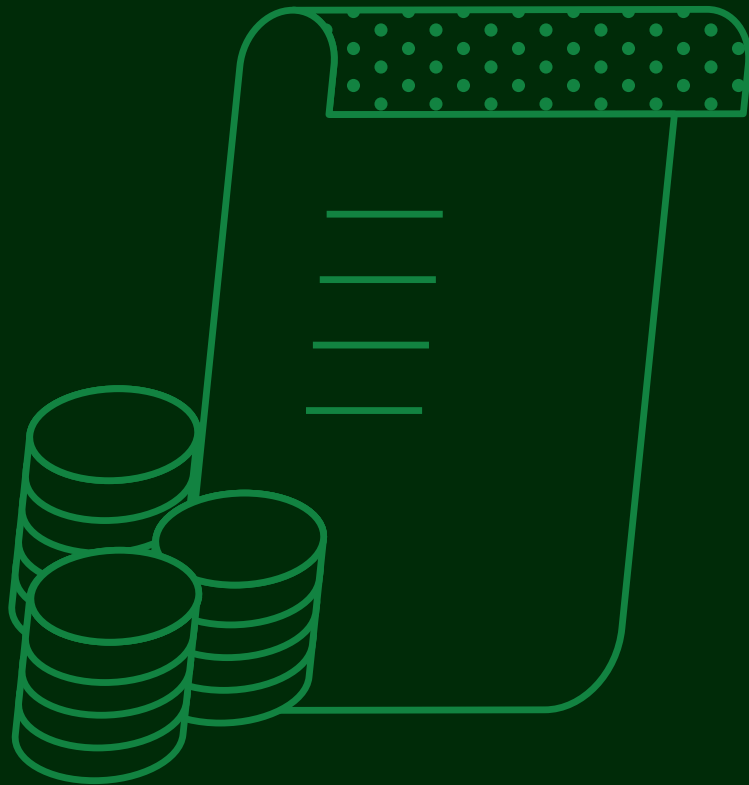
Misschien neemt u iets over van de vorige huurder. U spreekt met de vorige huurder af hoeveel u hiervoor betaalt. Dit zet u in een 'overnameverklaring'. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt.

3.3 Sommige woningen verhuren wij alleen aan studenten

Staat in uw huurcontract dat uw woning voor studenten is? Dan verhuren wij deze woning opnieuw aan een student als u uw huur stopt.

Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit betaalt

Artikel 4



4.1

U betaalt elke maand servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit

Dit staat ook in uw huurcontract. 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 elektriciteit die de lift gebruikt, voor het beheren van uw complex en voor het schoonmaken van de algemene ruimtes. Deze kosten heten servicekosten. U betaalt deze servicekosten elke maand vooruit. Dat heet een voorschot. Dit is een schatting van de uiteindelijke servicekosten. Ieder jaar berekenen wij of dit klopt.

De kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit in de woning betaalt u zelf. Dat heten nutsvoorzieningen. Meestal heeft u hiervoor zelf een meter in uw woning. Maar er zijn ook gebouwen waar wij de levering van gas, warm water en elektriciteit regelen. In dat geval betaalt u deze kosten aan ons.

4.2

U krijgt elk jaar een eindafrekening van de servicekosten en de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor deze kosten. Dit zijn 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.

4.3

Wij mogen de zaken en diensten veranderen

Dat mag als de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. En meer dan 70% van deze huurders gaat akkoord met de verandering. Dit doen wij altijd binnen de grenzen van het huurcontract en de wet. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit.

4.4

U kunt bezwaar maken tegen het nieuwe bedrag voor de extra kosten

U krijgt een brief of e-mail waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met de verandering. Daarna kunt u binnen 8 weken naar de rechter gaan. Dat kan alleen als u zelf niet akkoord ging met de verandering.

4.5

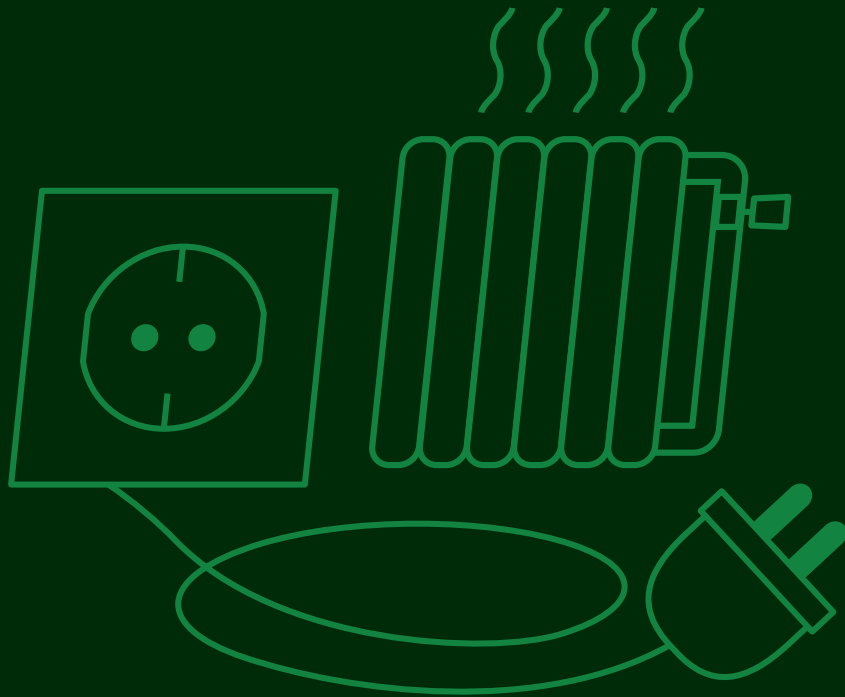
U mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen

In de volgende gevallen gaan wij hiermee akkoord:

- uw belang is groot genoeg om de verandering door te voeren, en
- de verandering benadeelt ons niet op een oneerlijke 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 gaat akkoord met de verandering.

Hoe u een energieleverancier kiest

Artikel 5



Er zijn verschillende mogelijkheden.

5.1 U kiest zelf een energieleverancier

Staat er niet in het huurcontract 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 het huurcontract ingaat. U houdt zich ook aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

Wij zijn niet aansprakelijk voor betalingen aan energieleveranciers of netbeheerders.

5.2 U sluit een overeenkomst af met de leverancier van stadsverwarming, blokverwarming of een andere voorziening

Het is verplicht om een overeenkomst hiervoor af te sluiten. Dit geldt natuurlijk alleen als deze voorziening voor uw woning beschikbaar is.

Wat onze plichten zijn

Artikel 6



6.1 Wij vinden het belangrijk dat u en uw burens prettig wonen

Wij doen daar ons best voor. Bijvoorbeeld door uw woning op tijd te onderhouden. En ervoor te zorgen dat u in een veilige en bewoonbare woning woont. Dit doen wij zolang u de woning huurt.

Heeft u overlast, bijvoorbeeld geluids-overlast van uw burens? En komt u er zelf niet uit met uw burens? Dan kunnen wij buurtbemiddeling inschakelen. Gaat de overlast niet over? Dan kunnen wij andere maatregelen nemen, bijvoorbeeld een gedragsaanwijzing. Dit is een officiële waarschuwing. Wij verplichten de huurder dan iets juist wel te doen (bijvoorbeeld zorg te accepteren) of juist niet te doen (bijvoorbeeld harde muziek in de nacht).

In ernstige gevallen starten wij een juridische procedure bij de kantonrechter.

6.2 Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt

Een gebrek wil zeggen dat er iets kapot is of niet goed werkt in uw woning. Wij hoeven een gebrek niet te repareren in deze situaties:

- U bent volgens de wet, het huurcontract of deze algemene huurvoorwaarden verplicht om de reparatie zelf uit te voeren.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- Het is te duur. Het is niet redelijk om zo veel te betalen voor de reparatie.

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

6.3 In deze gevallen mag u gebreken zelf repareren

Repareren wij het gebrek niet terwijl wij dat wel moeten doen? En heeft u ons in een brief of e-mail hier nog een keer om gevraagd? Dan mag u het gebrek zelf (laten) repareren. De kosten hiervan mag u van de huur aftrekken. Dat mag als u voldoet aan deze voorwaarden:

- De kosten zijn redelijk.
- U kunt een rekening laten zien van de kosten die u heeft gemaakt.
- U voert de werkzaamheden goed uit, volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen. Of u laat dit doen door vakmensen.

6.4 In deze gevallen zijn wij niet aansprakelijk voor schade aan de woning

- De schade komt door een gebrek dat is ontstaan nadat u het huurcontract heeft getekend. Wij kunnen niets aan deze schade doen.
- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u het huurcontract tekende. Maar we wisten niet dat dit gebrek er was. Ook konden wij dat niet weten.

Wat uw plichten zijn

Artikel 7



7.1

U betaalt ons elke maand een bedrag via een automatische incasso

Dit bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. En misschien kosten voor bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit. U betaalt het bedrag uiterlijk op de eerste dag van de maand. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

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

U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt

Moeten wij extra kosten maken, omdat u niet op tijd betaalt? Dan betaalt u deze kosten ook. Dat heten buitengerechtigde kosten volgens artikel 6:96 van het Burgerlijk Wetboek. U krijgt dan eerst 14 dagen om alsnog op tijd te betalen. En u aan de algemene huurvoorwaarden te houden. Betaalt u na die 14 dagen nog steeds niet op tijd? Vanaf dat moment betaalt u extra kosten.

7.2

U geeft ons toestemming om het bedrag iedere maand van uw rekening te schrijven

Dat heet machtigen. U zorgt er dan voor dat er op de eerste dag van de maand genoeg geld op uw rekening staat. Kunnen wij 3 maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw machtiging. U krijgt dan iedere maand een factuur van ons. Deze moet u zelf op tijd betalen.

7.3

U mag geen geld verrekenen

Dit betekent dat u geen bedragen van elkaar mag aftrekken. Bijvoorbeeld als u ons geld moet betalen, maar ook geld van ons terugkrijgt. U mag het geld dat u

van ons krijgt, dan niet aftrekken van het bedrag dat u moet betalen.

Verrekenen mag alleen in uitzonderingen

Dat mag alleen als wij iets moeten repareren, maar dat niet doen. U mag dit dan zelf (laten) maken. En de kosten hiervan mag u dan aftrekken van geld dat u aan ons moet betalen. Dat heet verrekenen. Dit leest u in artikel 7: 206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

7.4

U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen

Vooral 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 per brief. De brief kunt u sturen via woonbron.nl/uploaden of per post.

Komt de schade in of aan de woning door iets anders? En had u dat kunnen voorkomen? Dan betaalt u zelf de kosten om die schade te (laten) maken.

7.5

U houdt uw tuin, balkon en achterpad netjes

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en zorgt ervoor dat minimaal 60% van uw tuin groen is. U gebruikt uw tuin of balkon niet om spullen die daar niet horen, op te slaan. Zoals stoelen of banken. Of te stallen, zoals een caravan, boot of trailer. 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 volgt u ook de regels van de gemeente.

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

7.6

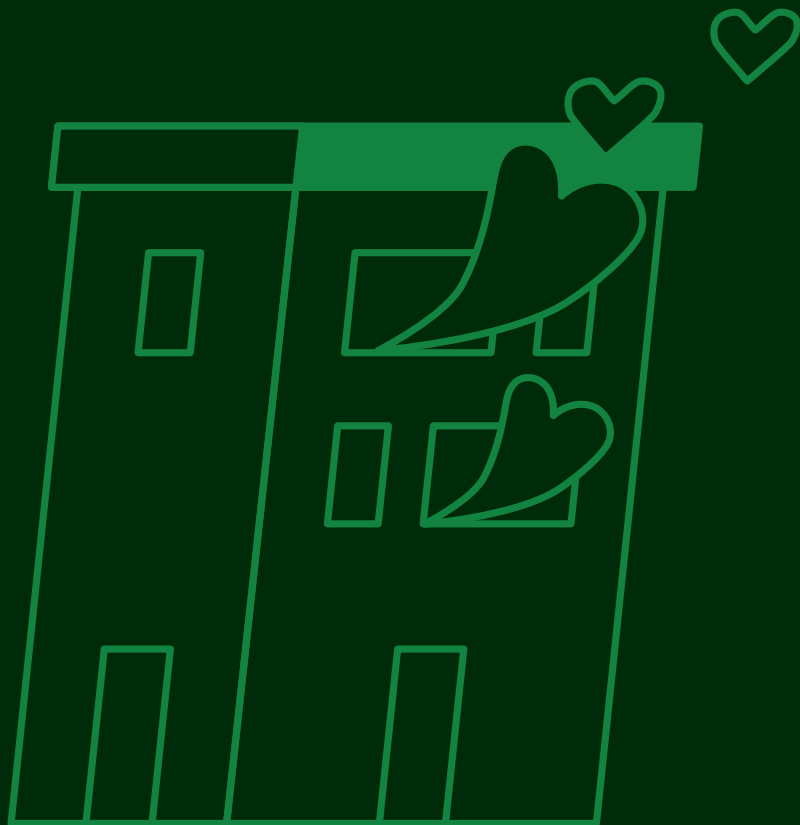
U doet en betaalt kleine reparaties zelf

Ook houdt u 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.

U kunt een serviceabonnement bij ons afsluiten voor kleine reparaties die u dan niet meer zelf hoeft te doen.

Hoe u de woning gebruikt

Artikel 8



8.1 U onderhoudt en gebruikt de woning netjes

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

8.2 U woont zelf in de woning die u huurt

Dit is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u hier zelf vast woont en dat u geen andere vaste woonruimte heeft. U mag ook niemand in de woning laten wonen die geen huurder is, behalve als dat een lid van uw huishouden is.

Denken wij dat u het grootste deel van de tijd ergens anders woont? Of dat u iemand anders in de woning laat wonen zonder onze toestemming? Dan moet u bewijzen dat wij ongelijk hebben. Dat vragen wij u alleen als we dit kunnen bewijzen. Bijvoorbeeld met informatie uit de Basisregistratie Personen (BRP). Of omdat wij klachten uit de buurt krijgen. Dit noemen we een gegrond vermoeden.

Het is belangrijk dat u zich goed houdt aan dit artikel

Daarmee voorkomt u het volgende:

- 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. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding voor schade aan uw woning.

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.

8.4 U gebruikt de woning alleen om in te wonen

Dat geldt niet voor de kelder of berging. Deze gebruikt u alleen om bijvoorbeeld spullen op te slaan en niet als hang-, verblijf- of slaappleaks. De gemeenschappelijke ruimtes die bij de woning horen, gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U volgt onze aanwijzingen over het gebruik altijd goed op.

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

8.5 U gebruikt uw woning en de gemeenschappelijke ruimtes niet voor een bedrijf

Dit mag alleen als:

- u vooraf onze toestemming hiervoor krijgt in een brief of e-mail;
- wonen de belangrijkste bestemming 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.

Zzp'ers en thuiswerkers hebben geen toestemming nodig. U mag de woning niet gebruiken voor toeristische doelen, drugshandel of als sexinrichting.

8.6 U zorgt dat u de woning inricht

Dat betekent dat u zorgt voor raambe- dekking. Zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die ervoor zorgt dat mensen minder last hebben van geluid. Dat heet geluiddempend. Uw vloer moet een geluiddempende werking hebben van minimaal -10 decibel.

Heeft u geen betonnen draagvloer, maar een houten draagvloer? Gebruik dan geluidsisolerende vloerbedekking. Bijvoorbeeld vloerbedekking met een foamlag. Gebruik op een houten draagvloer geen harde vloerbedekking. Dat is bijvoorbeeld zeil, laminaat of parket. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.

U zorgt dat de woning is ingericht binnen 6 weken nadat u bent verhuisd.

8.7 U bewaart geen brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning, kelder, garage, schuur, berging, tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes

Zoals benzine, petroleum, lachgas of vuurwerk.

8.8 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.

8.9 U houdt zich aan de woonafspraken

Dit zijn de woonafspraken die gelden voor het gebouw waarin u woont.

8.10 U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij van fietsen, scootmobielen, afvalstoffen en kratten

En u houdt zich altijd goed aan onze regels over brandveiligheid. Zoals het niet neerzetten van spullen op de galerij.

8.11 U maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning

U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere aankondigingen 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

En u richt deze camera's ook niet op anderen. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail. U mag wel een (beveiligings)camera ophangen die uw eigen tuin en/of voordeur filmt. Een slimme deurbel is ook toegestaan.

8.13 U mag niet boren in de buitenkant van de woning, in kunststof kozijnen en in asbest. U mag ook niet boren in de woning als wij dat aangeven

Behalve als u hier in een brief of e-mail toestemming voor heeft gekregen. U mag niet boren, zagen, schuren, knippen, vijlen of breken in asbest. Het gaat om delen van de woning waarvan wij hebben aangegeven dat hierin asbest zit of kan zitten.

8.14 U voorkomt legionellabesmetting

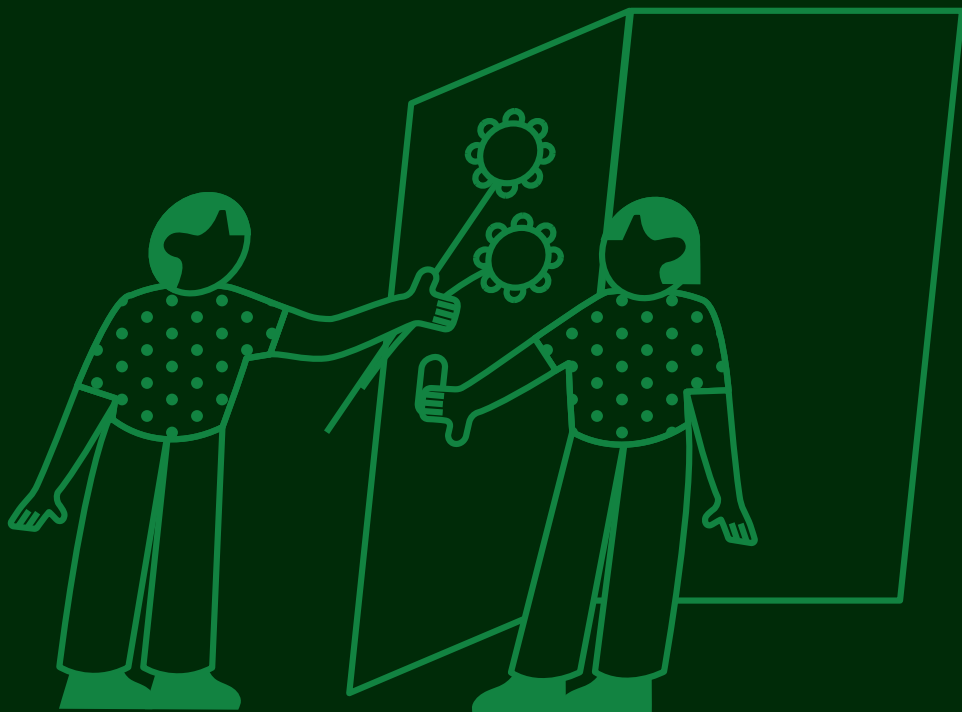
U houdt zich aan onze aanwijzingen en regels hierover.

8.15 U betaalt een boete als u zich niet houdt aan artikel 8.7 tot en met 8.14 van deze algemene huurvoorwaarden

U betaalt maximaal € 50,- per dag met een maximum van € 1.500,-. Als u deze boete betaalt, moet u zich nog steeds houden aan de afspraken in deze algemene huurvoorwaarden. Ook kunnen we nog steeds een andere schadevergoeding aan u vragen. In een brief of e-mail laten wij u weten dat u zich niet houdt aan de algemene huurvoorwaarden.

Hoe u overlast voorkomt

Artikel 9



9.1

U zorgt ervoor dat mensen die om u heen wonen geen last van u hebben

U mag geen overlast of schade veroorzaken. Zoals geluidsoverlast of schade aan gemeenschappelijke ruimtes. U zorgt er ook voor dat uw huisgenoten, huisdieren of bezoekers geen overlast of schade veroorzaken. Daarvoor bent u verantwoordelijk. Ook voorkomt u dat de inrichting van uw woning voor overlast zorgt. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer geluiddempend is.

9.2

U pleegt geen misdrijf of overtreding in de (buurt van de) woning

Ook geeft u geen reden voor de overheid om op te treden, omdat u iets illegaals doet. Dat heet bestuursdwang. Dit staat in een besluit van de burgemeester. Daarmee voorkomt u dat wij uw huurcontract beëindigen, uw woning ontruimen en u uit huis zetten. Dat doen we nadat de rechter ons hiervoor toestemming geeft.

9.3

U mag geen drugs maken of verkopen in de (buurt van de) woning

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs of lachgas. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen, maken, bewerken van drugs of handelen in drugs. Of hennep kweken in de woning, kelder, berging, tuin of op het balkon of dak. Wij staan dit niet toe. Doet u dit toch en staat het in een politierapport? Dan beëindigen wij uw huurcontract en vragen wij de rechter toestemming om uw woning te ontruimen en u uit huis te zetten.

9.4

U mag geen terroristische activiteiten in de woning voorbereiden of wapens in de woning hebben

U mag niets doen wat verboden is in de Wet wapens en munitie. U mag bijvoorbeeld geen wapens of munitie in de woning hebben zonder vergunning. Doet u dit toch en staat het in een politierapport? Dan beëindigen wij uw huurcontract en vragen wij de rechter toestemming om uw woning te ontruimen en u uit huis te zetten.

9.5

Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 9.2 tot en met 9.4

U kunt uw woning kwijtraken en u moet ons ook een boete betalen:

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan deze artikelen. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding, onder andere voor schade aan de woning.

9.6

Wij behandelen elkaar met respect

U behandelt 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 mensen die wij inhuren met respect. Zo kunnen medewerkers hun werk in uw woning veilig doen. Dat betekent dat u:

- niet scheldt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;

- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt;
- niemand filmt of fotografeert en geen foto- of filmmateriaal verspreidt. Bijvoorbeeld via social media;
- huisdieren in een andere ruimte houdt.

Geweld of agressie richting onze medewerkers staan wij niet toe. Het heeft daarom vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan dit artikel:

- Wij helpen u niet verder.
- Wij mogen uw huurcontract opzeggen.
- Wij kunnen juridische maatregelen nemen. Wij kunnen de rechter bijvoorbeeld toestemming vragen om uw woning te ontruimen en u uit huis te zetten.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 1.500,-.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

9.7

Denkt u dat er in uw gebouw of buurt criminele activiteiten plaatsvinden, zoals een hennepkwekerij?

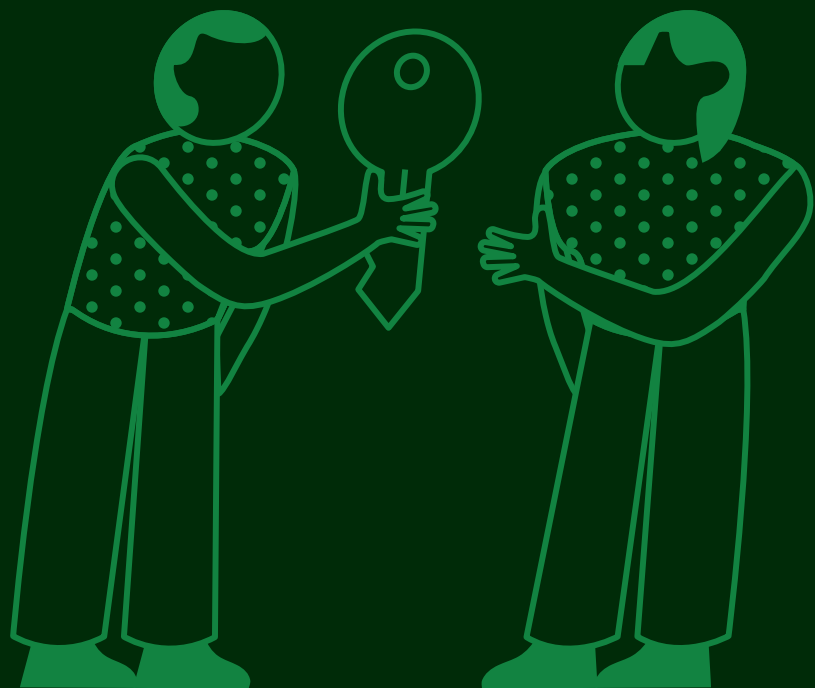
Maak direct melding. Want samen houden we het veilig en werken we aan prettig wonen. Een hennepkwekerij levert brandgevaar op en omdat er vaak illegaal stroom wordt afgetapt, kunnen er lekkages of stroomstoringen ontstaan.

U kunt op de volgende manieren een melding doen:

- Bij de politie: telefoonnummer 0900 8844,
- Bij Meld Misdaad Anoniem: telefoonnummer 0800 7000,
- Bij Woonbron: telefoonnummer 088 966 00 00.

Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken

Artikel 10



10.1

U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen en daar geld voor vraagt. U krijgt hiervoor alleen toestemming als er geen bezwaren zijn, zoals overlast op een vorig adres. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden. Dit geldt ook als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken. Bijvoorbeeld als u gaat samenwonen of als iemand bij u komt wonen voor mantelzorg. Of als u iemand anders langer dan 14 dagen in uw woning wilt laten overnachten.

Wij kijken naar deze punten om te beslissen of u toestemming krijgt

- Hoe lang wilt u de woning onderverhuren?
- Hoe groot is de woning?
- Hoeveel geld verdient u met de onderverhuur?
- Maakt u winst met de onderverhuur?
- Wat is het risico dat er te veel mensen in de woning wonen?
- Woont u nog steeds vast in de woning (is dit uw hoofdverblijf)?
- Wat zijn de bijzonderheden van de woning?
- Heeft u ooit eerder overlast veroorzaakt?
- Houdt u zich goed aan uw verplichtingen? Bijvoorbeeld: betaalt u de huur op tijd?
- Heeft u mantelzorg nodig?

Verhuurt u (een deel van) uw woning aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming? Dan noemen we dit woonfraude. Wij vragen de rechter u te veroordelen om de opbrengst van het illegaal onderverhuren aan ons te betalen. Ook kunnen we de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen.

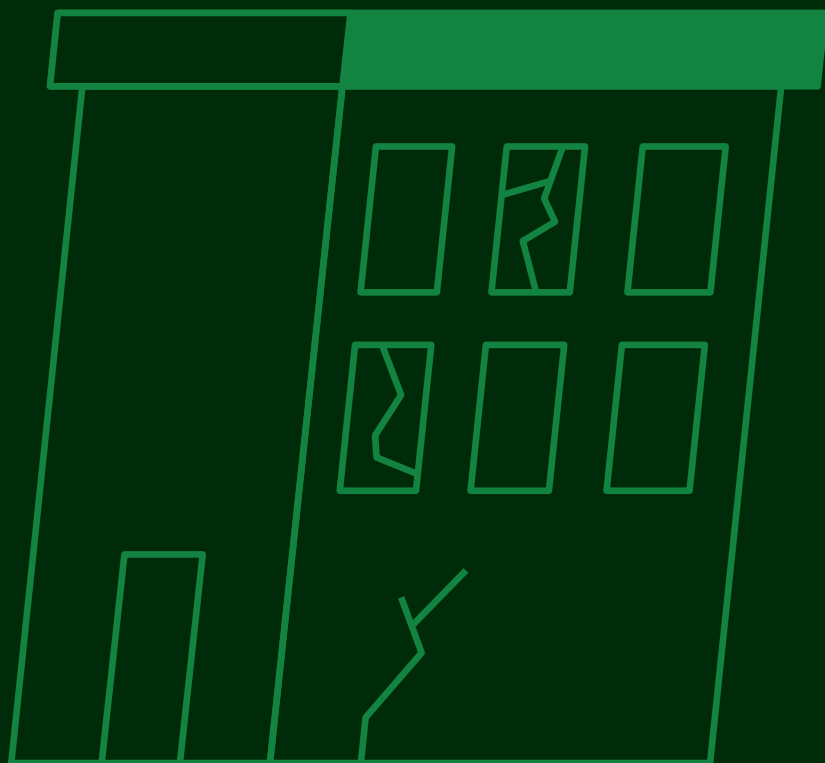
Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan dit artikel

U kunt uw woning kwijtraken en u moet ons ook een boete betalen:

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt de eventuele winst die u heeft gemaakt aan ons.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

Waarvoor u aansprakelijk bent

Artikel 11



11.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

Dat betekent dat u verantwoordelijk bent voor de gevolgen van de schade. U bent aansprakelijk als de schade door u komt of als u uw plichten niet nakomt. U bent ook aansprakelijk voor schade aan de buitenmuren van uw woning, aan de tuin en aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij uw woning hoort.

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

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

11.3 U moet zelf een inboedelverzekering afsluiten

Heeft u schade aan bijvoorbeeld uw vloerbedekking of uw meubels door lekkage of brand? Dan zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Sluit daarom een inboedelverzekering af. Dan betaalt uw verzekeraar (een deel van) kosten om de spullen te vervangen of te laten maken. Heeft u geen inboedelverzekering? Dan moet u deze kosten zelf betalen.

Wanneer wij de woning mogen controleren

Artikel 12



12.1 U laat onze medewerkers binnen als wij de woning willen controleren

Wij controleren dan of de woning technische of andere gebreken heeft. En of er sprake is van een onveilige situatie, zoals kans op kortsluiting bij lekkage. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te controleren. U kunt de medewerkers vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

12.2 Wij controleren uw woning als er een geground vermoeden is van woonfraude of onrechtmatig gebruik

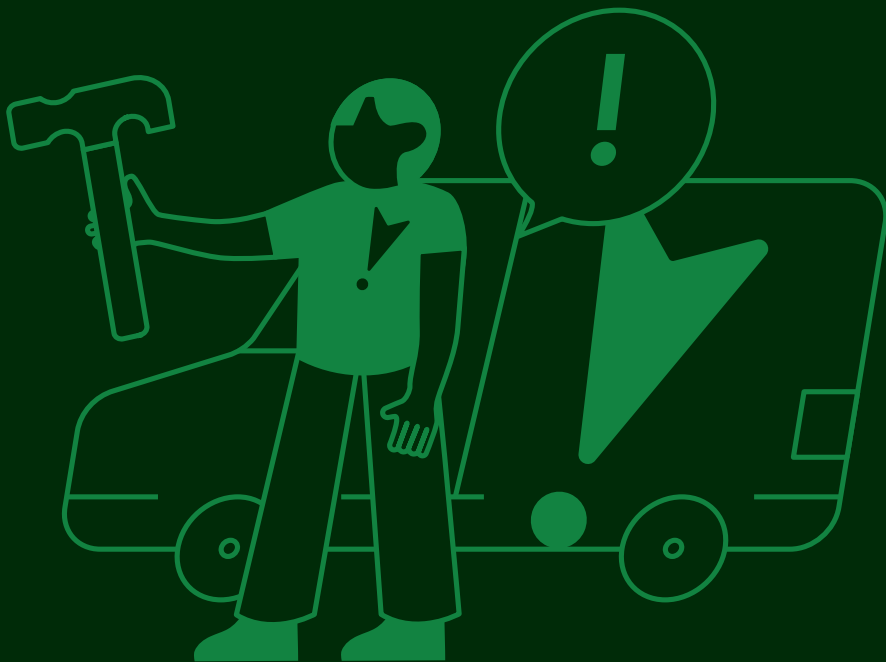
U laat onze medewerkers dan binnen. Woonfraude of onrechtmatig gebruik betekent dat wij denken dat u met te veel mensen in de woning woont, dat u de woning niet volgens de regels gebruikt of deze onderverhuurt zonder onze toestemming. Wij kunnen ook de gemeente of politie vragen om de woning voor ons te controleren. Dit doen wij alleen als we dit vermoeden kunnen bewijzen. Dat noemen we een geground vermoeden.

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

Behalve als dit op een ander moment echt nodig is, bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. We laten het u altijd vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als wij controleren omdat wij denken dat u fraude pleegt of de woning verkeerd gebruikt (volgens artikel 12.2 van deze algemene huurvoorwaarden). Dan kunnen we ook langskomen zonder aankondiging of buiten werktijd.

Hoe wij (dringende) werkzaamheden uitvoeren

Artikel 13



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

Met dringende werkzaamheden bedoelen we onderhoud of reparaties die dringend nodig zijn. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan het gebouw of de gemeenschappelijke voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften, luchtkanalen en zonnepanelen.

13.2 U krijgt alleen een schadevergoeding als wij zeer onzorgvuldig zijn geweest

Of als de werkzaamheden (te) lang duren naar de omstandigheden.

13.3 U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren

Met renoveren bedoelen we (gedeeltelijke) vernieuwing door een verandering of toevoeging aan uw woning of gebouw. Maar ook als wij uw woning of gebouw gaan slopen zonder uw huurcontract op te zeggen.

Stemt 70% of meer van de huurders van het gebouw in met ons voorstel? Dan mogen we de woning of het gebouw renoveren. Wij maken hier afspraken over met de bewonerscommissie. Als dat nodig is, doen we dit in een sociaal plan. Of wij maken hier afspraken over met de huurdersraad als er geen bewonerscommissie is. De bewonerscommissie is een groep huurders uit uw eigen gebouw.

Stemt u niet in met ons voorstel? Maar stemt meer dan 70% hier wel mee in? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail heeft gekregen? Dan moet

u meewerken aan het werk aan uw woning of gebouw.

13.4 U gaat akkoord met een huurverhoging door renovatie

Krijgt u een brief of e-mail van ons met een voorstel om uw woning of gebouw te renoveren? Dan 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.

Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen



Artikel 14

14.1 U mag zelf kleine veranderingen doen aan de binnenkant van uw woning

Het gaat om 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. Voor veranderingen aan de buitenkant van uw woning heeft u altijd toestemming van ons nodig.

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

Deze veranderingen staan in de [klussenlijst](#) van Woonbron. U heeft hiervoor eerst onze toestemming in een brief of e-mail nodig. U hoort binnen 8 weken van ons of wij akkoord gaan met de verandering. En wat de voorwaarden zijn.

14.3 De verandering mag de waarde van de woning niet verminderen

Ook moeten wij de woning na de verandering nog goed kunnen verhuren.

14.4 Wij mogen voorwaarden stellen aan de verandering

Deze 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 Eigenaren.

14.5 U hoort het van ons als u een verandering moet weghalen aan het einde van de huur

Dit hoort u van ons als u toestemming krijgt voor de verandering.

14.6 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg

Dit doet u meteen nadat wij dit aan u vragen. Dat geldt ook voor veranderingen die u niet mag doen volgens de voorwaarden.

14.7 U onderhoudt de veranderingen zelf

Dat betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren.

14.8 U bent aansprakelijk bij schade door de verandering

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

Hoe u de huur stopt

Artikel 15



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

Dat kan via de website van [Woonbron](#). U kunt ook een brief per post sturen of ons bellen.

Wij kunnen de huur ook opzeggen. Dat doen we altijd met een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder.

15.2 U heeft een opzegtermijn van 1 maand

Dit betekent dat u de huur 1 maand van tevoren moet opzeggen. Bijvoorbeeld: u wilt de woning vanaf 1 mei niet meer huren. Dan stuurt ons voor 1 april een bericht dat u de huur wilt opzeggen. U kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zegt u de huur op in het weekend of op een feestdag? Dan gaat de opzegtermijn in op de eerste werkdag daarna.

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

Huurt u de woning met meer mensen? Dan kunt u de huur alleen opzeggen als u hiervoor toestemming heeft van ons en de andere huurder(s). Deze toestemming krijgt u in een brief of e-mail.

15.4 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.

15.5 U of wij kunnen de huur op ieder moment opzeggen als wij het hier samen over eens zijn

Dat kunnen we doen op een datum die wij samen afspreken.

Hoe u de woning achterlaat

Artikel 16



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

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat zoals die was toen u er kwam wonen. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage hoeft u niet te repareren. Heeft u de woning zelf veranderd? Dan geldt artikel 16.3.

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

Tijdens deze controle bekijken we met u welke reparaties u nog moet doen. Soms kunnen wij niet alle noodzakelijke reparaties zien. Na de controle spreken wij met u af welke reparaties u nog moet doen. Naast die reparaties, moet u ook de reparaties doen die wij niet konden zien, maar die voor u wel duidelijk moeten zijn. Ook schatten we zelf de kosten voor de reparatie(s) die we wel zagen. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. Dit noemen we het opnamerapport. U werkt mee aan deze controle.

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

- Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg. Dat doet u als wij dat vragen. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan artikel 14.4.
- U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming vroeg voor de verandering.
- U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.

Dit geldt niet voor woningen die worden gesloopt.

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

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het rapport van de controle staan (opnamerapport). En om werkzaamheden die we niet konden zien, maar die voor u wel duidelijk moeten zijn. En om werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld als wij uw spullen die nog in de woning staan, moeten weghalen. Of als wij schade moeten repareren als uw woning beschadigd is.

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

Na het einde van uw huurcontract mag u geen spullen meer bewaren in de woning. Staan er nog spullen in de woning? Dan mogen wij deze spullen weghalen. Deze spullen zijn dan niet meer van u. U betaalt alle kosten hiervan. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

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

16.6 Blijft u of iemand anders in de woning wonen nadat uw huurcontract gestopt is? Dan betaalt u een vergoeding

Deze vergoeding is minimaal de huurprijs. Dat noemen we een schadeloosstelling. Daarnaast kunt u een hogere boete krijgen. We kijken dan naar de schade die wij hebben, omdat u in de woning blijft wonen.

Wat verder nog belangrijk is

Artikel 17



17.1 Is een deel van deze voorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest wel geldig

Stel: de wet verandert. Dan kan het zijn dat een artikel in deze voorwaarden niet meer aan de wet voldoet. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden blijven wel geldig. Wij veranderen het artikel dan, zodat het weer geldig is.

17.2 U houdt zich aan alle afspraken van de Vereniging van Eigenaren

De afspraken staan in de volgende documenten:

- De splitsingsakte: dat is het document waarin staat dat het gebouw en de grond zijn gesplitst in verschillende appartementen. En hoe die appartementen precies zijn verdeeld.
- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van uw Vereniging van Eigenaren staan.
- Andere reglementen en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaren.

17.3 Wij kunnen deze algemene huurvoorwaarden aanpassen

Wij kunnen de huurvoorwaarden aanpassen, maar dit kan alleen nadat wij de wijziging eerst met de huurdersraden hebben gedeeld. Dit doen wij op tijd. De huurdersraden hebben het recht om op tijd alle informatie te krijgen over de wijziging. Ook kunnen zij voordat de wijziging ingaat, met ons in gesprek gaan. Wij luisteren altijd goed naar hun standpunten. En als dat nodig is, zoeken we een oplossing die in het belang van beide partijen is.

We passen de huurvoorwaarden pas aan als de huurdersraden hierover een positief advies geven. Zo zorgen we ervoor dat uw rechten beschermd blijven.

17.4 Wij mogen de huurprijs veranderen

Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurcontract. Wij laten altijd in een brief of e-mail weten waarom de huurprijs verandert.

17.5 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

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

17.6 Voor deze overeenkomst geldt dat u in de woning woont

Heeft u, uw medehuurder of iemand die bij u inwoont tijdelijk geen bekend adres volgens de Basisregistratie Personen (BRP)? Dan geldt voor deze overeenkomst het adres in uw huurcontract.

