



De belangrijkste punten uit de algemene huurvoorwaarden uitgelegd

Januari 2023

hefwonen.nl

HEF
WONEN



HEF
WONEN

Disclaimer

De uitleg boven de artikelen geeft een korte samenvatting van de belangrijkste punten uit het artikel. Aan de samenvatting kunt u geen rechten ontleen. Bij een verschil van mening tussen u en ons, geldt altijd de tekst van de algemene huurvoorwaarden en niet de tekst in de uitleg. De complete informatie leest u in het artikel zelf. Heeft u hier vragen over? Neem dan contact met ons op.

Versie januari 2023

Inhoud

1	De algemene huurvoorwaarden	4
2	Samen huren	5
3	De woning controleren en sleutels ontvangen	6
4	Akkoord met de woning	6
5	Huurverhoging	7
6	Energiekosten en servicekosten	8
7	Gebruik van verwarming en meters	9
8	Huur en andere kosten betalen	9
9	Gebruik uw woning als woonruimte	10
10	Afspraken om veilig en fijn te wonen	11
11	Huurwoning is geen bedrijfsruimte	14
12	Woning niet onderverhuren	14
13	Onderhoud en renovatiewerkzaamheden	15
14	Als er iets kapot is, moet u dit melden	16
15	Kleine reparaties	17
16	Zelf iets in de woning toevoegen of veranderen	18
17	Verantwoordelijkheid huurder bij schade aan woning	20
18	Verantwoordelijkheid verhuurder bij schade aan woning	21
19	Toegang tot de woning	22
20	Huurovereenkomst opzeggen	23
21	Woning netjes achterlaten	24
22	Controle woning bij oplevering	25
23	Uw woonadres	26
24	Belastingen en andere kosten	27
25	Verzekeringen afsluiten	28
26	Vereniging van Eigenaren	28
27	Boete betalen	29
28	Behandeling van uw persoonsgegevens	30
	Tarievenlijst boetes Hef Wonen	32

De algemene huurvoorwaarden

- De algemene huurvoorwaarden zijn regels die horen bij uw huurovereenkomst. Zijn er met u andere afspraken gemaakt dan in de huurvoorwaarden staan? Dan gelden de afspraken die in uw huurovereenkomst staan;
- Uw huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen alleen wijzigen als we beiden akkoord zijn. We leggen dit altijd schriftelijk vast.

Artikel 1

Toepasselijkheid en wijziging algemene huurvoorwaarden

1. Deze algemene huurvoorwaarden zijn onlosmakelijk onderdeel van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken van één of meer bepalingen van deze algemene voorwaarden, dan geldt het bepaalde in de huurovereenkomst en is (zijn) de bepaling(en) waarvan is afgeweken niet van toepassing.
2. Nietigheid of vernietigbaarheid van enige bepaling van deze algemene huurvoorwaarden tast de geldigheid van de overige bepalingen niet aan. Voor de betreffende bepaling treedt een geldige bepaling in de plaats, die de bedoeling van de nietige of vernietigde bepaling zo dicht mogelijk benadert.
3. Wijziging(en) van de huurovereenkomst en/of de algemene huurvoorwaarden worden uitsluitend schriftelijk overeengekomen.

2

Samen huren

- Alle huurders die in de huurovereenkomst staan hebben dezelfde rechten en plichten;
- Bij gezamenlijke huur kunnen huurders niet zomaar los van elkaar opzeggen. Dit kan alleen als wij dit goedkeuren;
- Overlijdt een huurder? Laat ons dit binnen 4 weken weten;
- Gaat u scheiden en moet u ergens anders gaan wonen? Dan bent u verplicht dit schriftelijk aan ons te melden. Dit doet u direct nadat de scheiding definitief is bij de rechter. Doet u dit niet, dan bent u verantwoordelijk voor alle verplichtingen uit de huurovereenkomst.



Artikel 2

Gezamenlijke huur (indien meerdere huurders)

1. 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. De huurprijs, de servicekosten, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de overige verplichtingen zijn enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, van de servicekosten en van de bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs, de servicekosten, kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.
5. Bij overlijden van een huurder, is/zijn de achterblijvende huurder(s) verplicht hiervan binnen vier weken na het overlijden schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder onder overlegging van een overlijdensakte of een daarmee gelijk te stellen document waaruit de exacte datum van overlijden blijkt.
6. In de gevallen als bedoeld in artikel 6 lid 3 en artikel 13 lid 3 hebben beide (alle) huurders samen één stem.
7. 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.
8. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of 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. Bij deze schriftelijke mededeling moet een afschrift van (het dictum van) de beschikking zijn gevoegd. Zolang huurder deze schriftelijke 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 en de procedure op grond van artikel 7:267 lid 7 BW.

3

De woning controleren en sleutels ontvangen

- Bij de start van de huur controleren we samen met u de woning. Daarna tekent u de huurovereenkomst en het overzicht van de controle. Vervolgens ontvangt u de sleutels van uw woning.



Artikel 3

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
2. Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst inspecteren huurder en verhuurder het gehuurde en in ieder geval in een beschrijving vastleggen:
 - de staat van het gehuurde;
 - de door verhuurder van vorige huurder eventueel overgenomen zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen;
3. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van de beschrijving. De beschrijving maakt deel uit van de huurovereenkomst.

4

Akkoord met de woning

- Op het moment dat u de huurovereenkomst ondertekent bent u akkoord met wat erin staat en bent u op de hoogte van wat we van elkaar verwachten.



Artikel 4

Verklaring aanvaarding

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde beschrijving.

5

Huurverhoging

- De huur verhogen wij jaarlijks volgens de wet en de afspraken in uw huurovereenkomst.



Artikel 5

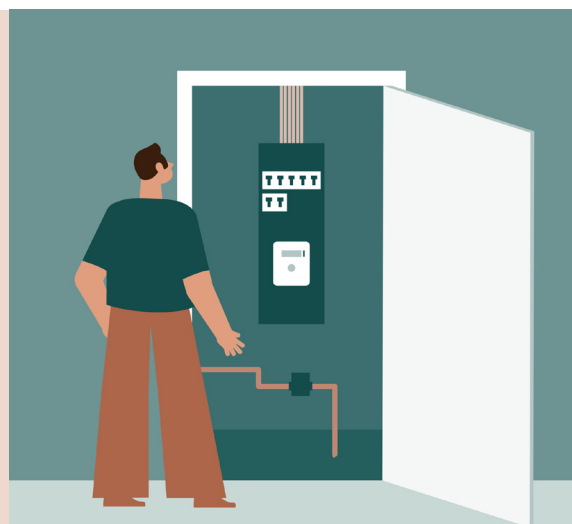
Wijziging huurprijs

1. Indien het gehuurde niet-geliberiseerde woonruimte betreft, wordt de huurprijs jaarlijks verhoogd met inachtneming van de geldende wettelijke bepalingen/voorschriften en de bepalingen in de huurovereenkomst.
2. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberiseerde woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs geïndexeerd als volgt:
 - a. De jaarlijks op 30 juni geldende huurprijs wordt voor het eerst per 1 juli volgend op de huuringsdatum en vervolgens jaarlijks per 1 juli geïndexeerd.
 - b. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In dit geval vindt de berekening plaats volgens de formule: de geïndexeerde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van het daaraan voorafgaande kalenderjaar.
 - c. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig het hiervoor (onder artikel 5.2 sub b) genoemde, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal vijf procent.
 - d. De huurprijs wordt niet geïndexeerd indien dit zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende huurprijs.
 - e. Indien het CBS de bekendmaking van de bedoelde prijsindexcijfers staakt, of de basis van die berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
 - f. De geïndexeerde huurprijs geldt ook indien van de indexatie aan huurder geen of niet tijdig afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

6

Energiekosten en servicekosten

- Elke maand betaalt u alvast een bedrag voor energiekosten en servicekosten. Dit geldt ook voor de algemene ruimte(s) van uw woongebouw. Elk jaar bekijken we wat de echte kosten waren en verrekenen we het verschil;
- Willen wij iets wijzigen aan onze energiekosten of servicekosten? Dan moet 70% van de huurders van het woongebouw daarmee akkoord gaan.



Artikel 6

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag 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.
3. 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 acht 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.
4. 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:
 - a. 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
 - b. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

7

Gebruik van verwarming en meters

- Is er een gezamenlijke verwarming in uw woongebouw? Dan kunnen we het verbruik per woning vaststellen door meters in uw woning;
- De meters in uw woning mag u niet verwijderen of vervangen;
- U geeft ons toegang tot uw woning als wij meters willen controleren of vervangen;
- Zijn er geen meters? Dan berekenen we het eigen verbruik door een verdeling van het totale verbruik in uw woongebouw.



Artikel 7

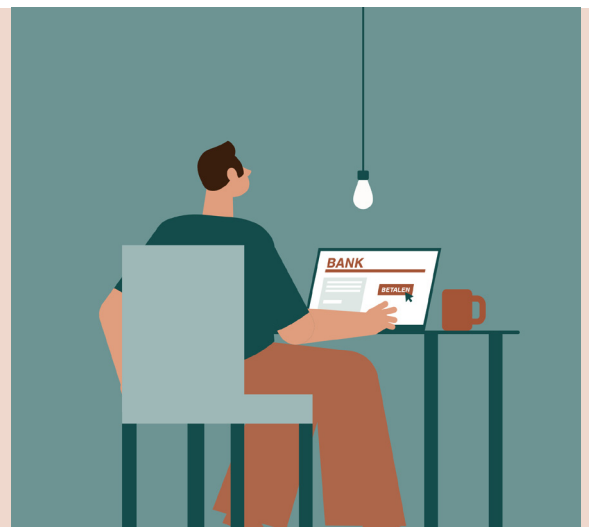
Voorschriften gebruik en controle warmte- en/of verbruiksmeters en verdeelsleutel

1. Indien het gehuurde wordt verwarmd door middel van een collectieve verwarmingsinstallatie, dan kan het individuele verbruik van huurder worden gemeten met behulp van door verhuurder aangebrachte warmte- en/ of verbruiksmeters.
2. Het is huurder niet toegestaan de in lid 1 bedoelde meters te verwijderen of te ontkoppelen dan wel op enige andere wijze de functionaliteit te beperken of hinderen.
3. Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om de in lid 1 bedoelde meters op te (laten) nemen, te (laten) controleren en/of te (laten) vervangen.
4. Zijn in het gehuurde geen individuele warmte- en/ of verbruiksmeters aangebracht, dan wordt het individuele verbruik berekend door middel van een verdeelsleutel.

8

Huur en andere kosten

- Vóór de eerste dag van iedere maand betaalt u: de totale huurprijs, servicekosten en kosten voor het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energie waarvoor u een eigen meter heeft.



Artikel 8

Betaling

1. Huurder dient de verschuldigde huurprijs, de (voorschotten voor de) servicekosten en de (voorschotten voor de) kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van iedere maand op de door verhuurder aangegeven wijze te voldoen.
2. Huurder zal zich bij het voldoen van de betalingsverplichting niet beroepen op enige verrekening en/of opschorting, behoudens – voor wat betreft verrekening – in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

9

Gebruik uw woning als woonruimte

- U gebruikt uw woning om (samen met uw gezin) in te wonen;
- Als wij denken dat u uw woning voor iets anders gebruikt, moet u dit kunnen uitleggen.



Artikel 9

Gebruik als woonruimte, hoofdverblijf

1. Huurder zal het gehuurde gedurende de volledige huurperiode als zijn exclusieve hoofdverblijf hebben en het gehuurde louter als woonruimte gebruiken voor hem en de leden van zijn huishouden.
2. Onder hoofdverblijf wordt verstaan de plek waarin en waar vanuit het leven van de huurder zich in hoofdzaak afspeelt en waar huurder het centrum van zijn activiteiten heeft.
3. In geval dat verhuurder vermoedt dat huurder niet (langer) zijn exclusieve hoofdverblijf heeft in het gehuurde, rust op huurder een verzwaarde stel-c.q. motiveringsplicht. Deze verzwaarde stel- of motiveringsplicht houdt in dat indien verhuurder een redelijk vermoeden heeft dat huurder niet (langer) zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde, huurder gehouden is feitelijke gegevens te verstrekken ter motivering van zijn standpunt dat huurder wel degelijk nog altijd zijn exclusieve hoofdverblijf heeft in het gehuurde, om verhuurder aanknopingspunten te verschaffen op dit punt. Huurder is immers bij uitstek de partij die het beste weet wat zich afspeelt in het gehuurde.
4. Huurder verklaart zich in dit verband uitdrukkelijk bereid om in ieder geval (maar dus niet uitsluitend) op verzoek van verhuurder jaarnota's van water- en energieleveranciers te verschaffen, waarop het werkelijke energieverbruik in de door verhuurder opgevraagde jaren zichtbaar is.

10

Afspraken om veilig en fijn te wonen

- In en om uw woning gelden huis- en leefregels, om samen prettig te wonen;
- U veroorzaakt geen overlast in of rond uw woning en het woongebouw.
- Lichamelijk geweld, agressiviteit, bedreiging en ander slecht gedrag tegen een medewerker van ons of een door ons ingeschakeld bedrijf is verboden;
- Houdt u zich niet aan de regels die gelden in uw woning en woongebouw? Dan kunt u in sommige gevallen een boete krijgen. U vindt de 'Tarievenlijst boetes Hef Wonen' aan het eind van deze huurvoorwaarden.



Artikel 10

Voorschriften, veiligheid en leefbaarheid

A. Overlast

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken. Daartoe zal de huurder in ieder geval de voorschriften van verhuurder ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen.
2. Huurder zal vanuit het gehuurde, vanuit de gemeenschappelijke ruimte, vanuit het complex en/of vanuit de nabije omgeving van het gehuurde en het complex geen overlast of hinder veroorzaken aan omwonenden. Ook zorgt huurder ervoor dat zijn huisgenoten, zijn huisdieren, zijn bezoek en andere personen die zich met zijn goedvinden in, op of bij het gehuurde en het complex bevinden geen overlast of hinder veroorzaken in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimte, in het complex of in de nabije omgeving van het gehuurde en/of het complex.
3. Huurder is in ieder geval bij uitstek verplicht overlast of hinder die vermeden kan worden te voorkomen. Vermijdbaar is bijvoorbeeld: het op hoog volume afspelen van muziek, het bonken op muren, stampen op vloeren, slaan met deuren, hard schreeuwen/ schelden en het geblaf van (een) hond(en). Geluid dat met ramen gesloten te horen is – waaronder in een woning van een ander – staat te hard.
4. Huurder is voorts in ieder geval verplicht rekening ermee te houden dat de uren tussen 22.00 uur en 08.00 uur bedoeld zijn om te slapen of te

rusten. Bepaalde geluiden zijn in deze uren eerder overlastgevend dan overdag. Huurder zorgt er daarom in het bijzonder voor dat het 's nachts rustig en stil is.

5. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, bedreiging, intimidatie en ander wangedrag tegen een medewerker van verhuurder en/of een door verhuurder ingeschakelde derde is op geen enkele wijze toegestaan.
6. Indien door verhuurder huisregels zijn vastgesteld en deze huisregels ter beschikking zijn gesteld aan huurder, zal huurder zich hieraan houden.
7. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen verantwoordelijk voor de gedragingen van hen die met goedvinden van huurder het gehuurde gebruiken of zich met goedvinden van huurder daarop bevinden.
8. Huurder is bij overtreding van het bepaalde in dit artikel een boete verschuldigd conform artikel 10 A in de "Tarievenlijst boetes Hef Wonen", onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

B. Stoffering en inrichting

1. Huurder is verplicht het gehuurde binnen één maand na ingangsdatum huurovereenkomst naar behoren te stofferen en in te richten.
2. Huurder is daartoe in elk geval (maar niet uitsluitend) verplicht de ramen van de woning te voorzien van deugdelijke raambekleding. Kranten, vuilniszakken, dekbedovertrekken, lakens en

dergelijke vallen in ieder geval uitdrukkelijk niet onder deugdelijke raambekleding.

C. Huisdieren

1. Het is niet toegestaan voedsel(resten) of afval in of rond het gehuurde te deponeren en andere dieren dan eigen huisdieren te voeren.
2. Het is de huurder verboden ongebruikelijke hoeveelheden huisdieren te houden. Huisdieren die in potentie gevaarlijk zijn, zijn in het geheel niet toegestaan.
3. Huurder zal geen honden los laten lopen op de galerijen, in de trappenhuis en/of andere gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke (binnen) tuinen.
4. Het houden van huisdieren mag er – ook in gevallen waarin het huurder is toegestaan het betreffende huisdier te houden – in geen geval toe leiden dat overlast of schade ontstaat. Verhuurder is in elk geval gerechtigd in voorkomende gevallen van overlast het houden van huisdieren aan beperkingen te binden of te verbieden.

D. Explosieven, gevaarlijke stoffen, vuur(werk)

1. Het is de huurder verboden in, op of aan het gehuurde explosieven, dan wel andere gevaarlijke stoffen aanwezig te hebben, in, op of aan de gemeenschappelijke ruimte en/of in de directe aanwezigheid van het gehuurde. Daaronder vallen in ieder geval onder meer (lach)gasflessen anders dan bestemd voor normaal huishoudelijk gebruik. Ook is het huurder verboden vuurwerk in het gehuurde aanwezig te hebben die de hoeveelheid voor eigen gebruik overstijgt, dan wel kan leiden tot gevaarlijke situaties. Handel in explosieven, gevaarlijke stoffen of vuurwerk vanuit het gehuurde is niet toegestaan.
2. Het is verboden een vuurbarbecue op een balkon, dakterras of in de woning of de gemeenschappelijke binnenruimten te gebruiken; alleen een elektrische barbecue is toegestaan.
3. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel is huurder een boete verschuldigd conform artikel 10 D in de “Tarievenlijst boetes Hef Wonen”, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

E. Drugs en wapens

1. Het is huurder verboden in, vanuit of in de nabijheid van het gehuurde softdrugs (zoals hennep) of harddrugs (zoals cocaïne, heroïne en XTC) of andere middelen als bedoeld in de Opiumwet te kweken, bewerken, drogen, knippen en/of verkopen (in welke hoeveelheid dan ook), aanwezig te hebben en/of te verhandelen en/of te produceren. Ook is het huurder verboden in, vanuit of in de nabijheid van het gehuurde activiteiten te verrichten die strafbaar zijn gesteld krachtens de Opiumwet.
2. Het is huurder verboden in of bij het gehuurde (vuur) wapens te hebben, op te slaan en/of te gebruiken. Als wapens worden in ieder geval aangemerkt de in de categorieën I tot en met IV van de Wet wapens en munitie opgenomen wapens. Deze bepaling geldt niet in het geval voor het hebben, opslaan en/of gebruiken van een specifiek wapen een vergunning is verleend en huurder conform de voorwaarden bij die vergunning handelt.
3. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel is huurder een boete verschuldigd conform artikel 10 E in de “Tarievenlijst boetes Hef Wonen”, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

F. Tuinonderhoud

1. Huurder zal een tot het gehuurde behorend(e) terras, tuin, erf, loggia of balkon niet gebruiken voor de opslag van roerende zaken (van welke aard dan ook).
2. Huurder onderhoudt tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - de aanleg van de tuin of het erf en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van tuinaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen (hechtende klimplanten moge niet tegen de woning aangroeien);

- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
3. Huurder houdt zich bovendien aan de bepalingen over tuinen in de geldende plaatselijke/gemeentelijke verordening.
 4. Na een schriftelijke waarschuwing door verhuurder is huurder bij overtreding van het bepaalde in dit artikel een boete verschuldigd conform artikel 10 F in de “Tarievenlijst boetes Hef Wonen”, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

G. Bestemming en gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.
2. Onder gemeenschappelijke verkeersruimten worden onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
3. Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van (elektrische) tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, (motor)voertuigen, handelswaren, afval, grofvuil, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook, anders dan voor zover specifiek daartoe bestemd. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.
4. Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten aan te kleden of in te richten met persoonlijke spullen van welke aard dan ook.
5. Het is huurder niet toegestaan gebruik te maken van elektra in de gemeenschappelijke ruimten.

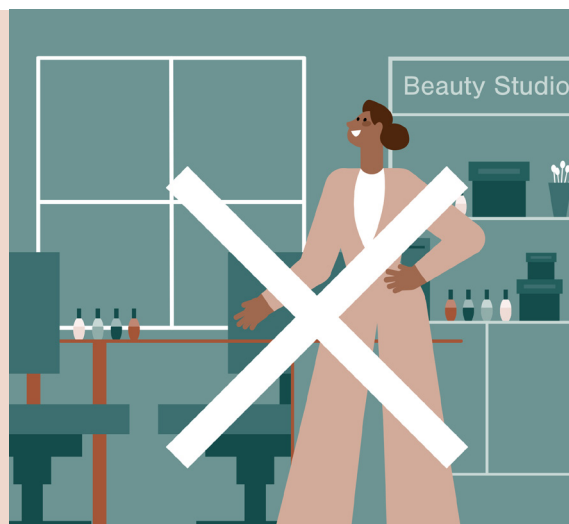
Huurder verplicht zich tevens de gemeenschappelijke (toegangs) deuren na opening steeds achter zich te sluiten.

6. De huurder zal de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen (zoals trappenhuizen, liften, galerijen, ruiten e.d.) schoonhouden, ongeacht wie vervuiling heeft veroorzaakt. Huurder zal daarbij de door verhuurder gegeven en nog te geven aanwijzingen in acht nemen.
7. Na een schriftelijke waarschuwing door verhuurder is huurder bij overtreding van het bepaalde in dit artikel een boete verschuldigd conform artikel 10 G in de “Tarievenlijst boetes Hef Wonen”, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

11

Huurwoning is geen bedrijfsruimte

- Het is niet toegestaan om uw woning helemaal als bedrijfsruimte te gebruiken;
- Alleen met onze schriftelijke toestemming kunt u een gedeelte van de woning gebruiken als bedrijfsruimte.



Artikel 11

Gebruik als bedrijfsruimte

1. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel in gebruik te nemen als bedrijfsruimte.
2. Gedeeltelijke ingebruikname als bedrijfsruimte is slechts toegestaan, nadat huurder hiervoor van

verhuurder voorafgaande schriftelijk toestemming heeft gekregen.

3. Verzoeken om toestemming als bedoeld in lid 2 dienen schriftelijk bij verhuurder te worden ingediend. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

12

Woning niet onderverhuren

- Het is niet toegestaan uw woning te verhuren aan anderen via internet of op een andere manier;
- Alleen met onze schriftelijke toestemming mag u een gedeelte van de woning verhuren aan een ander. U moet dan eerst toestemming vragen en er geldt een aantal voorwaarden.



Artikel 12

Onderhuur en in gebruik geven

1. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden.
2. Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder of de ingebruiknemer, de onderhuurprijs en de gewenste ingangsdatum. Verhuurder is bevoegd om aan zijn

toestemming voorwaarden te verbinden.

3. Het is huurder in alle gevallen niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk op internet of andere wijze publiekelijk te huur of gebruik aan te bieden.
4. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel is huurder een boete verschuldigd conform artikel 12 in de 'Tarievenlijst boetes Hef Wonen', onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

13

Onderhoud en renovatiewerkzaamheden

- U bent verplicht mee te werken aan onderhoudswerkzaamheden die wij uitvoeren in en om uw woning;
- Als er renovatiewerkzaamheden nodig zijn aan uw woning, dan ontvangt u een verbeterplan. Wanneer 70% van de huurders van het woongebouw daarmee akkoord gaat, moet u meewerken aan de uitvoering van de werkzaamheden.



Artikel 13

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

1. Huurder dient verhuurder (en door verhuurder ingeschakelde personen) gelegenheid te geven om in, aan en/of op het gehuurde, aan de centrale voorzieningen daarvan en/of in, aan en/of ten behoeve van direct aangrenzende woningen dringende werkzaamheden uit te (laten) voeren. Onder dringende werkzaamheden worden verstaan alle werkzaamheden die niet zonder nadeel tot het einde van de huur kunnen worden uitgesteld.
2. Wanneer verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie, zal hij aan huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Huurder dient verhuurder (en door verhuurder ingeschakelde personen) gelegenheid te geven de renovatie uit te (laten) voeren, wanneer het voorstel van verhuurder, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is.
3. Indien de renovatie als bedoeld in lid 2 van dit artikel tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen betreft, wordt het in lid 2 van dit artikel bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Indien huurder niet tijdig een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, dan is huurder aan het voorstel van verhuurder gebonden. Huurder is dan verplicht gelegenheid te geven voor de uitvoering van de werkzaamheden.
4. In geval van werkzaamheden die niet kunnen worden aangemerkt als dringende werkzaamheden (als bedoeld in lid 1) of renovatiewerkzaamheden (als bedoeld in lid 2), dient huurder verhuurder (en door verhuurder ingeschakelde personen) gelegenheid te geven om deze werkzaamheden uit te (laten) voeren.
5. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden, renovatie en/of overige werkzaamheden.
6. De in dit artikel bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

14

Als er iets kapot is, moet u dit melden

- Meldt u een gebrek in uw woning? Dan gaan wij het probleem oplossen. Er geldt wel een aantal voorwaarden.



Artikel 14

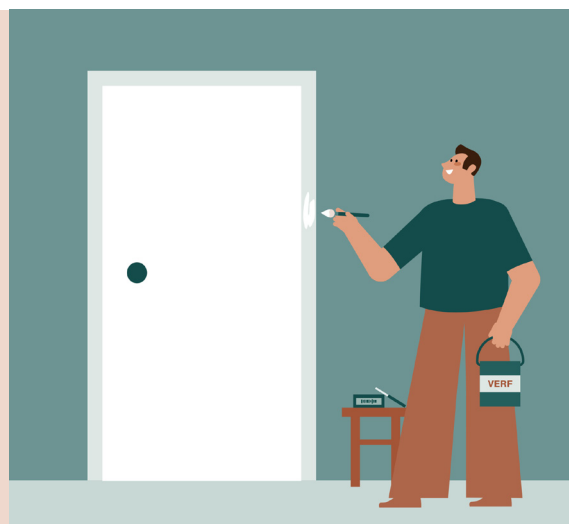
Meldingsplicht gebreken

1. Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet ten aanzien van:
 - a. kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW en artikel 15 van deze algemene huurvoorwaarden;
 - b. gebreken aan door huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen (tenzij sprake is van door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen waarvoor verhuurder voorafgaand schriftelijk toestemming heeft verleend en verhuurder bij het verlenen van die toestemming schriftelijk en uitdrukkelijk met huurder is overeengekomen dat herstel van gebreken aan de betreffende veranderingen en toevoegingen voor rekening van verhuurder komt);
 - c. gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.

15

Kleine reparaties

- Kleine reparaties in de woning moet u zelf uitvoeren;
- In de folder 'Reparatie en onderhoud woning' op onze website, vindt u voorbeelden van kleine reparaties.



Artikel 15

Kleine herstellingen

1. Huurder is verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.
2. Voorts is huurder verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten en gebreken te herstellen aan door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 16.
3. In de brochure "Reparatie en onderhoud in uw woning" is een overzicht opgenomen van de in lid 1 bedoelde kleine herstellingen.
4. Voor het geval de brochure als bedoeld in lid 3 door een wijziging van een wettelijke regeling op een of meer onderdelen van de wettelijke regeling afwijkt, geldt voor huurder de meest gunstige regeling. Verhuurder heeft de mogelijkheid om het in de brochure "Reparatie en onderhoud woning" weergegeven beleid te wijzigen.
5. Huurder zal de in lid 1 bedoelde werkzaamheden, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen terzake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen, tenzij tussen huurder en verhuurder is overeengekomen dat deze werkzaamheden – al dan niet op basis van een service-abonnement – tegen vergoeding door verhuurder worden verricht.
6. Werkzaamheden die niet langer hebben te gelden als kleine herstellingen als gevolg van het feit dat huurder gedurende lange tijd zelf heeft nagelaten te voldoen aan zijn verplichting tot het verrichten van kleine herstellingen, komen alsnog voor rekening van huurder nu deze werkzaamheden noodzakelijk zijn geworden door het toerekenbaar tekortschieten van huurder in zijn verplichting tot het verrichten van kleine herstellingen.

16

Zelf iets in de woning toevoegen of veranderen

- U mag in uw woning iets op eigen kosten en voor eigen risico veranderen als dat zonder hoge kosten terug te draaien is. Dit geldt niet als de verandering zorgt voor overlast of gevaar;
- U heeft onze schriftelijke toestemming nodig voor grote veranderingen in of buiten uw woning. Voorbeelden staan in het artikel;
- Heeft u in of buiten de woning grote veranderingen aangebracht zonder onze toestemming? Dan mogen wij deze verwijderen op uw kosten. Vraag dus altijd toestemming voordat u gaat klussen. Meer informatie kunt u lezen in de folder 'Klussen in uw woning' op onze website: hefwonen.nl/zelf-klussen.



Artikel 16

Het door huurder zelf aanbrengen van veranderingen en toevoegingen

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

Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming nodig van verhuurder. Deze voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder dient bovendien ook schriftelijk te worden verzocht door huurder. Onder alle overige veranderingen en toevoegingen waar huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig heeft, worden in ieder geval verstaan:

- veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde;
- aan- of verbouwen;
- wegbreken;
- het aanbrengen van buitenzonweringen;
- het aanbrengen van zonnepanelen;
- het plaatsen van (schotel-)antennes, buitenantennes, zendmasten, reclameborden, duivenhokken/tillen, bergingen en dergelijke;
- het plaatsen van vaste barbecues, vuurkorven en dergelijke;

- het wijzigen of toevoegen van installaties;
 - het aanbrengen van een erfafscheiding;
 - het planten van bomen;
 - het aanbrengen van plavuizen en andere vloeren/ vloerbedekking die niet zonder noemenswaardige kosten verwijderd kunnen worden verwijderd.
2. Verhuurder zal de in lid 1 bedoelde toestemming in ieder geval (maar dus niet uitsluitend) weigeren indien de voorgenomen verandering of toevoeging:
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde schaadt;
 - leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
 - niet voldoet aan de geldende technische en/of wettelijke eisen en/of voorschriften van nutsbedrijven.
 3. Verhuurder kan aan zijn toestemming bovendien voorwaarden verbinden, die onder andere betrekking kunnen hebben op:
 - de aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
 - de wijze van uitvoeren;
 - veiligheid;
 - het voorkomen van schade aan het gehuurde, nabijgelegen panden en/of het gebouw waarin het gehuurde is gelegen;
 - onderhoud en verandering;
 - het voorkomen van overlast of hinder;
 - aansprakelijkheid en verzekeringen;
 - belastingen;
 - betalingen voor overheidsdiensten (retributies);
 - oplevering bij het einde van de huur.

4. Een door verhuurder verleende toestemming kan door verhuurder achteraf worden ingetrokken en voorwaarden die door verhuurder zijn gesteld kunnen later worden gewijzigd/aangevuld indien er omstandigheden zijn die daartoe aanleiding geven.
5. Door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen worden volledig voor eigen rekening en risico van huurder zelf aangebracht. Huurder is bovendien verplicht tot het onderhouden, het vervangen, het vernieuwen, het herstellen en het verhelpen van gebreken aan de door hem zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
6. Alle veranderingen of toevoegingen die zonder de vereiste voorafgaande schriftelijke toestemming of in strijd met de door verhuurder gestelde voorwaarden zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door en op kosten van huurder.
7. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ten aanzien van schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
8. Huurder zal bij het einde van de huurperiode indien hij niet verplicht is een door hem zelf aangebrachte geoorloofde toevoeging of verandering ongedaan te maken bij het einde van de huurperiode geen aanspraak maken op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte verandering of toevoeging, tenzij bij het verlenen van de voorafgaande schriftelijke toestemming door verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen.
9. Het bepaalde in dit artikel is eveneens van toepassing op door huurder van een vorige huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen.
10. In de brochure "Zelf klussen in uw woning" is een uitgebreid overzicht van veranderingen en toevoegingen met bijbehorende voorwaarden opgenomen. Voor het geval deze brochure door een wijziging van een wettelijke regeling op een of meer onderdelen van de wettelijke regeling afwijkt, geldt voor huurder de meest gunstige regeling. Verhuurder heeft de mogelijkheid om het in de brochure "Zelf klussen in uw woning" weergegeven beleid te wijzigen.

17

Verantwoordelijkheid huurder bij schade aan woning

- U bent verantwoordelijk voor schade die u veroorzaakt aan uw woning;
- U bent ook verantwoordelijk voor schade veroorzaakt door uw gezin, huisgenoten en bezoek die uw woning en het woongebouw gebruiken met uw goedkeuring;
- U bent verplicht alle schade direct aan ons te melden.



Artikel 17

Schade (verplichtingen huurder)

1. Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behoudens brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder wordt vermoed het gehuurde in onbeschadigde toestand te hebben ontvangen.
2. Huurder is voorts jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met goedvinden van huurder het gehuurde gebruiken of zich met goedvinden van huurder daarop bevinden.
3. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming en/of beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten alsmede als gevolg van inbraak.
4. Huurder is verplicht alle schade, dus ook schade waarvoor hij aansprakelijk is, onmiddellijk aan verhuurder te melden.

18

Verantwoordelijkheid verhuurder bij schade aan woning

- Wij zijn niet verantwoordelijk voor schade die het gevolg is van een gebrek aan uw woning waar wij niets aan konden doen.



Artikel 18

Schade (verhuurder)

1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van:
 - gebreken die na het aangaan van de huur-overeenkomst zijn ontstaan en waarvan het ontstaan niet aan verhuurder is toe te rekenen (onder meer, maar daartoe uitdrukkelijk niet beperkt: gebreken en schade als gevolg van nalatigheid van huurder);
 - gebreken aan door huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen;
 - gebreken die bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig waren maar die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst niet kende of had behoren te kennen.
2. Verhuurder is voorts 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.
3. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

19

Toegang tot woning

- Als het nodig is moet u ons toegang geven tot uw woning;
- Wij komen dan tussen 08.00 en 18.00 uur, behalve als het niet anders kan. In de meeste gevallen ontvangt u eerst een brief met informatie over ons bezoek.



Artikel 19

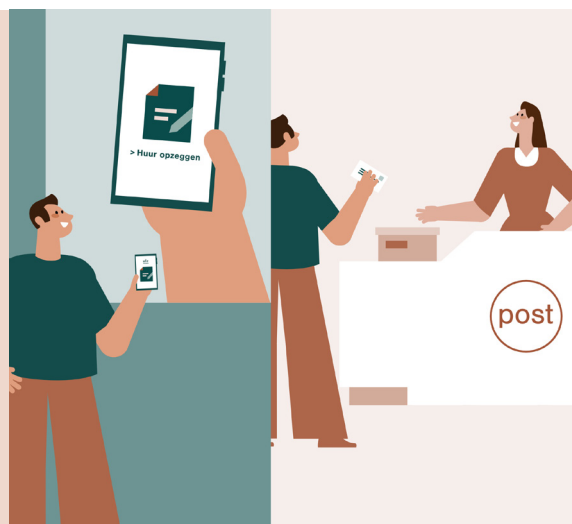
Controle

1. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van de huurovereenkomst en 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.
2. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken en/of werkzaamheden plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en – voor zover redelijkerwijs mogelijk – van tevoren worden aangekondigd.

20

Huurovereenkomst opzeggen

- De huurovereenkomst kunt u elke werkdag opzeggen, met een opzegtermijn van één maand.



Artikel 20

Beëindiging van de overeenkomst

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen elke werkdag van een kalendermaand beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een maand. De huuropzegging geschiedt per aangetekende brief of deurwaardersexploot, hetzij op andere wijze (zoals via de website van verhuurder) met wederzijds goedvinden. De huuropzegging van huurder wordt door verhuurder schriftelijk bevestigd.
2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand per aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, voor elk jaar dat de huurder krachtens overeenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad verlengd met één maand tot ten hoogste zes maanden.
3. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen op een door hen daartoe bepaalde datum.
4. Gedurende de maand voor het eindigen van de huurovereenkomst zal huurder – na overleg – zijn medewerking verlenen aan bezichtiging van het gehuurde door kandidaat huurders of kopers.

21

Woning netjes achterlaten

- U laat de woning leeg en schoon achter op de laatste dag van de huurovereenkomst.



Artikel 21

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat, geheel ontruimd, bezemschoon en vetvrij aan verhuurder teruggeven.
2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 bedoelde beschrijving die is opgemaakt bij aanvang van de huurovereenkomst, blijkt dat:
 - huurder zijn verplichting tot het uitvoeren van kleine herstellingen als bedoeld in artikel 15 is nagekomen;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 17 aansprakelijk is, heeft hersteld;
 - door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt in goede staat van onderhoud verkeren;
 - veranderingen en toevoegingen die niet in het gehuurde mogen achterblijven door huurder op deugdelijke wijze ongedaan zijn gemaakt.
3. Huurder zal alle door of namens verhuurder aan hem bij aanvang of gedurende de huurperiode verstrekte sleutels van het gehuurde en bij het gehuurde behorende ruimten op de dag waarop hij de woning ontruimt aan verhuurder afgeven of op de door verhuurder aangegeven plaats achterlaten.
4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen en ter vernietiging af te voeren, tenzij hem door huurder schriftelijk bekend is gemaakt dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.
5. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich ten tijde van een (gedwongen) ontruiming door de deurwaarder nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen en te vernietigen danwel gedurende een periode van dertien weken op te slaan.
6. Verhuurder heeft, indien huurder opgeslagen zaken niet binnen de in lid 5 genoemde termijn tegen betaling van de kosten ophaalt, het recht de opgeslagen zaken te verkopen, te schenken of te vernietigen.

22

Controle woning bij oplevering

- Bij het einde van de huurovereenkomst controleren wij samen uw woning. Het kan zijn dat er reparaties nodig zijn. Deze schrijven wij op in een inspectierapport;
- We tekenen allebei het inspectierapport. U krijgt hiervan een kopie;
- De reparaties in de woning voert u uit op eigen kosten. Voert u de reparaties niet zelf uit, dan doen wij dit. De kosten zijn dan voor u.



Artikel 22

Inspectie

1. Voor of bij het einde van de huurovereenkomst kunnen huurder en verhuurder het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
3. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van eventuele herstelwerkzaamheden.
4. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om, binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn, de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
5. Indien blijkt dat het gehuurde door huurder niet in goede staat is teruggegeven, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten, inclusief huurdering en schade als gevolg van het niet tijdig kunnen verhuren, zo spoedig mogelijk bij huurder in rekening te brengen.

23

Uw woonadres

- Alle berichten die wij versturen, ontvangt u op het adres dat in de huurovereenkomst staat;
- Binnen één maand na ingang van de huurovereenkomst schrijft u, en anderen waar u mee samenwoont, zich in bij de gemeente.



Artikel 23

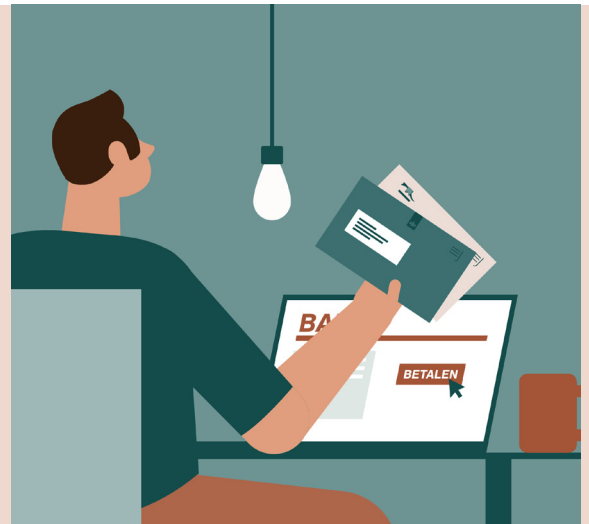
Woonplaats

1. Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde. Huurder kiest voor wat betreft alle aangelegenheden aangaande de tussen partijen gesloten huurovereenkomst gedurende de huurperiode uitdrukkelijk woonplaats op het adres van het gehuurde.
2. Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.
3. Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.
4. Binnen één maand na de ingangsdatum van de huurovereenkomst dienen de huurder en eventuele leden van zijn huishouden ingeschreven te staan in de Basisregistratie Personen van de gemeente op het adres van het gehuurde en die inschrijving tijdens de looptijd van de huurovereenkomst doorlopend in stand te houden.

24

Belastingen en andere kosten

- Naast de huur betaalt u ook andere kosten. Denk aan belastingen en heffingen voor bijvoorbeeld milieu, afvalverwerking en waterzuivering. Deze kosten betaalt u niet aan ons maar bijvoorbeeld aan de gemeente.



Artikel 24

Belastingen en andere heffingen

1. 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.
2. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

25

Verzekeringen afsluiten

- Zorg voor een goede verzekering in geval van bijvoorbeeld brand of wateroverlast om zelf minder risico te lopen;
- U bent verplicht een goede inboedelverzekering af te sluiten, voor voorwerpen in uw woning;
- Ook moet u een aansprakelijkheidsverzekering afsluiten voor schade die u veroorzaakt aan anderen. Als er schade is, dan meldt u dit eerst bij uw verzekeraar en daarna bij ons.



Artikel 25

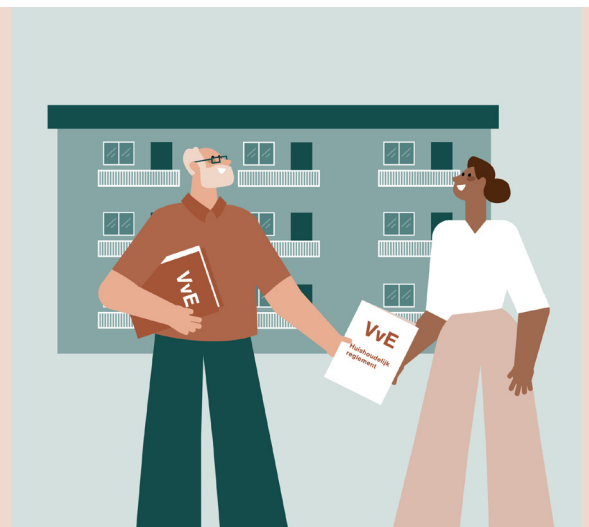
Verzekeringen

Huurder is verplicht een adequate inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en deze verzekeringen gedurende de volledige huurperiode in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van (één van) deze verzekeringen dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden alvorens huurder verhuurder aan te spreken.

26

Vereniging van Eigenaren

- Als u een woning huurt in een gebouw met een Vereniging van Eigenaren, dan bent u verplicht de regels van de Vereniging van Eigenaren te volgen. Deze regels staan in de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement;
- Als de Vereniging van Eigenaren een besluit neemt, laten wij u dit weten en moet u dat besluit ook volgen



Artikel 26

Vereniging van Eigenaren

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 zal deze besluiten, voor zover relevant, zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder brengen.

27

Boete betalen

- Als u zich niet houdt aan de huurvoorwaarden, mogen wij in bepaalde gevallen een boete geven. Meer informatie vindt u in de 'Tarievenlijst boetes Hef Wonen' aan het einde van de huurvoorwaarden.



Artikel 27

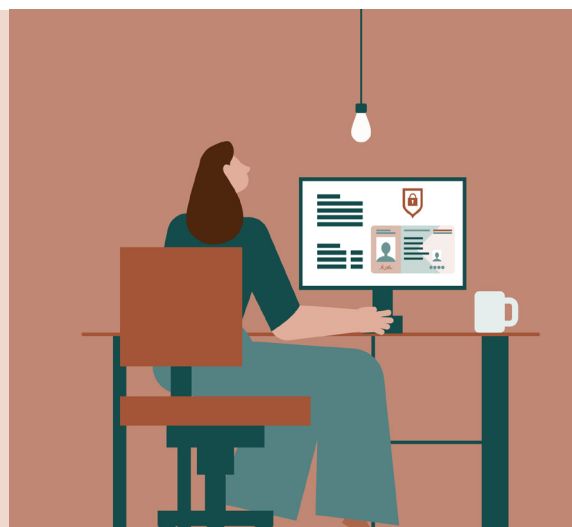
Boetes

1. Huurder is bij overtreding van de artikelen 10 A, 10 D, 10 E, 10 F en 12 van deze algemene huurvoorwaarden ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
2. De onder lid 1 vermelde boetes zijn opgenomen in de "Tarievenlijst boetes Hef Wonen". Deze tarievenlijst is bij de onderhavige algemene huurvoorwaarden gevoegd en maakt deel uit van deze algemene huurvoorwaarden.
3. De in deze tarievenlijst opgenomen bedragen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
4. Een boete zal zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn.

28

Behandeling van uw persoonsgegevens

- Wij vinden het belangrijk dat u weet wat wij doen met uw persoonsgegevens. In onze privacyverklaring staat hoe we met de persoonsgegevens van onze huurders omgaan. De privacyverklaring vindt u op onze website: hefwonen.nl/privacystatement.



Artikel 28

Privacy statement

In de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is o.a. opgenomen dat iedereen recht heeft om te weten wat er met zijn/haar persoonsgegevens gedaan wordt en waarom. Hef Wonen vindt het belangrijk dat u goed geïnformeerd bent over welke persoonsgegevens we van u verwerken, met wie deze gedeeld kunnen worden en de redenen waarom we dit doen. Dit staat vermeld in ons privacy statement. Het privacy statement kunt u vinden op onze website. Aangezien dit privacy statement kan wijzigen adviseren wij u om deze af en toe door te nemen. Het privacy statement vindt u op onze website: hefwonen.nl.

Tarievenlijst boetes Hef Wonen

Overtreding	Boetebedrag
Overlast	€ 100,00 per keer
Explosieven, gevaarlijke stoffen, vuur(werk)	€ 2.500,00
Drugs en wapens	€ 2.500,00
Tuinonderhoud	€ 100,00 per keer
Gebruik gemeenschappelijke ruimten	€ 50,00 per keer
Onderhuur en in gebruik geven	€ 2.500,00

Deze Tarievenlijst boetes Hef Wonen maakt onlosmakelijk deel uit van de algemene huurvoorwaarden van Hef Wonen dd. 1 januari 2023.

De in deze tarievenlijst opgenomen boetes worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Indien sprake is van een situatie waarbij door één specifieke overtreding twee of meerdere boetes cumuleren, is huurder aan verhuurder slechts één van deze boetes verschuldigd, namelijk de hoogste van de twee of meerdere boetes die in de gegeven omstandigheden cumuleren. Dit betekent dat voor een specifieke overtreding alleen de hoogste boete wordt opgelegd als voor die overtreding verschillende boetes kunnen worden opgelegd. De boetes worden dan niet opgeteld.

Ten aanzien van alle boetes uit de algemene huurvoorwaarden van Hef Wonen en deze Tarievenlijst boetes geldt dat de boetes door huurder aan verhuurder onmiddellijk – en dus zonder rechterlijke tussenkomst – verschuldigd zijn, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

Artikel 10 A

(Overlast)

Na een schriftelijke waarschuwing door verhuurder is huurder een boete verschuldigd van € 100,00 per keer dat huurder binnen één jaar na deze schriftelijke waarschuwing overlast veroorzaakt, met een maximum van € 1.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

Artikel 10 D

(Explosieven, gevaarlijke stoffen, vuur(werk))

Huurder is bij overtreding een boete verschuldigd van € 2.500,00, te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

Artikel 10 E

(Drugs en wapens)

Huurder is bij overtreding een boete verschuldigd van € 2.500,00, te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

Artikel 10 F

(Tuinonderhoud)

Na een schriftelijke waarschuwing door verhuurder is huurder een boete verschuldigd van € 100,00 per keer dat huurder binnen één jaar na deze schriftelijke waarschuwing dit artikel overtreedt, met een maximum van € 1.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

Artikel 10 G

(Gebruik gemeenschappelijke ruimten)

Na een schriftelijke waarschuwing door verhuurder is huurder een boete verschuldigd van € 50,00 per keer dat huurder binnen één jaar na deze schriftelijke waarschuwing dit artikel overtreedt, met een maximum van € 1.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

Artikel 12

(Onderhuur en in gebruik geven)

Huurder is bij overtreding een boete verschuldigd van € 2.500,00, te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.



Voor meer informatie kijk op
hefwonen.nl/algemene-huurvoorwaarden