



Algemene huurvoorwaarden

Artikel 1: Hoe passen deze huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst?

- 1.1 *Deze voorwaarden zijn onderdeel van de huurovereenkomst.*
Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.
- 1.2 *In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze voorwaarden.*
Dit doen we alleen als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover een afspraak en leggen die vast in de huurovereenkomst, een brief of e-mail.

Artikel 2: Meer dan één huurder

- 2.1 *Alle huurders hebben evenveel recht op de woning.*
In de huurovereenkomst staat vermeld wie de huurders van de woning zijn.
- 2.2 *Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten.*
Dat betekent dat wij aan één huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Stopt onze huurovereenkomst met één van de huurders? Dan blijven de totale kosten hetzelfde. De huurder(s) die overblijven, betalen dit.
- 2.3 *Laat ons zo snel mogelijk schriftelijk weten als uw situatie verandert.*
Doe dit in ieder geval in de volgende gevallen:
- Als u gaat trouwen of een geregistreerd partnerschap aangaat.
 - Als uw partner of een medehuurder de woning verlaat.
 - Als uw partner of een medehuurder overlijdt. Als de enige huurder overlijdt, moeten de erfgenamen van deze huurder dit zo snel mogelijk melden.
 - Als u gaat scheiden.
 - Als u gaat samenwonen.
 - Als iemand bij u komt inwonen.
- Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u zal betekenen. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle huurvoorwaarden voor u én uw medehuurder(s) gelden.

Artikel 3: Hoe u de woning in gebruik neemt

- 3.1 *U mag de woning vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst gebruiken.*
Wij zullen de woning op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2 *U accepteert de woning op basis van de ondertekende opnamestaat.*
In deze opnamestaat staat hoe de woning eruitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. De overige gegevens van de woning vindt u onder “mijn gegevens” als u inlogt op www.waterwegwonen.nl.
- 3.3 *Misschien neemt u veranderingen over van de vorige huurder.*
De opzichter zet dit op de opnamestaat. Daarin staat precies wat u overneemt en welke afspraken hiervoor gelden. Waterweg Wonen is niet verantwoordelijk voor het onderhoud van deze veranderingen. Artikel 10 is van overeenkomstige toepassing.



Artikel 4: Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

4.1 *U betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.*

Jaarlijks verstrekken wij, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, aan u 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 u als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door ons met u worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door ons ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door u betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.

4.2 *Het geldende maandelijks voorschotbedrag kan, met uitzondering van 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.*

4.3 *U bent 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, als 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.

4.4 *Wanneer u toch gebonden bent aan een wijziging als niet tenminste 70% is bereikt.*

Als niet tenminste 70% is bereikt, dan bent u 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, als:

- Het belang van Waterweg Wonen bij de wijziging zodanig is dat u – in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen – uw toestemming daaraan niet mag onthouden

en

- Wij u over de wijziging tijdig hebben geïnformeerd en met u, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de Huurdersraad, overleg hebben gevoerd.

Artikel 5: De algemene verplichtingen van verhuurder

Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt.

Wij zijn verplicht op verlangen van u gebreken aan de woning te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van ons zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van u komen.



Artikel 6: De verplichtingen van de huurder

6.1 *U houdt zich aan het Besluit kleine herstellingen.*

De overheid heeft dit bepaald. Dat betekent dat u kleine reparaties en klein onderhoud aan uw woning of tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. U houdt zich daarbij aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. Op onze website staat een overzicht wie voor welk onderhoud verantwoordelijk is.

6.2 *U meldt (dreigende) schade en gebreken aan de woning meteen.*

Dit kunt u onder meer schriftelijk doen via uw account op www.waterwegwonen.nl. Meldt u niet of niet op tijd gebreken? Dan kan er schade aan uw woning ontstaan. U moet dan de kosten voor die reparaties zelf betalen. Ook moet u zelf de kosten betalen van schade aan de woning die door uw schuld is veroorzaakt.

6.3 *U zorgt dat u de woning inricht.*

Dat betekent dat u zorgt voor raambekleding, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels en legt u vloerbedekking met ondervloer in de woning. In een appartement of flat moet u goed dempende vloerbedekking met ondervloer aanbrengen. Dit moet voldoende geluidwerend zijn om overlast voor omwonenden te voorkomen. Verder mogen er in de woning niet zo veel spullen staan dat niet meer normaal door de woning kan worden gelopen of ruimtes niet meer kunnen worden gebruikt waarvoor zij bedoeld zijn.

Harde vloerbedekking geeft gemakkelijk geluidstrillingen door aan omliggende woningen. Daarom kan deze vloerbedekking, afhankelijk van uw levensstijl, al snel overlast geven aan omwonenden. De vloer moet altijd zwevend worden gelegd en het contactgeluid met minimaal 10 decibel verminderen ten opzichte van de kale betonvloer.

Als wij één of meerdere klachten krijgen over loopgeluiden of andere leefgeluiden die vanwege het gebruik van (harde) vloerbedekking doorklinken naar uw burens en dit door ons is geconstateerd, dan moet u de harde vloerbedekking vervangen door zachte vloerbedekking of zorgen voor een goede ondervloer onder de harde vloerbedekking. Dat geldt ook als u eerder toestemming van ons heeft gekregen voor het aanbrengen (of van een vorige huurder overnemen) van harde vloerbedekking. Het aanbrengen van zachte vloerbedekking of ondervloer moet u zelf betalen.

6.4 *U gebruikt uw woning als woning en niet voor een bedrijf.*

Het gebruik van de woning voor een bedrijf mag alleen als u vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail. Wij mogen daarbij voorwaarden verbinden aan onze toestemming. U moet zich aan die voorwaarden houden.

U mag de woning niet gebruiken of adverteren voor toeristische doeleinden of voor prostitutie.

Doet u dit toch, dan betaalt u aan ons een boete van € 100,- per dag met een maximum van € 10.000,-. Daarnaast bent u nog steeds verplicht zich aan de regels te houden. En we mogen u vragen de schade te betalen. Ook kunnen wij de rechter vragen om een einde te maken aan de huurovereenkomst en u te verplichten uw woning te verlaten.

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



6.5 *U maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning, ook geen aanstootgevende uitingen.*

U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen op aan de buitengevel van uw woning of het gebouw waarin u woont. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.

6.6 *U houdt de woning en gemeenschappelijke ruimtes schoon.*

U moet de woning met de bijbehorende tuin en balkon en de gemeenschappelijke ruimtes in overeenstemming met de daaraan door ons gegeven bestemming gebruiken. Tenzij anders is overeengekomen, bent u verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes. U mag de woning met bijbehorende tuin en balkon en de gemeenschappelijke ruimtes niet vervuilen en niet als opslagplaats gebruiken. U bewaart daarin geen verboden spullen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen zoals benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Ook gestolen goederen horen niet in uw woning of de algemene ruimtes thuis. Hou er rekening mee dat het in berg ruimten, garages, kelders, etc. vochtig kan zijn. Het neerzetten van (waardevolle) spullen in deze ruimten is op eigen risico.

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld de trappenhuisen, galerijen, liften, kelders, garages, fietsenstallingen en scootmobielstallingen, bergingen, tuinen en binnenplaatsen.

De gemeenschappelijke ruimtes en vluchtwegen van het gehuurde moeten begaanbaar zijn en gebruikt (kunnen) worden waarvoor zij bedoeld zijn.

Gemeenschappelijke ruimtes die ook vluchtwegen zijn, moeten zonder obstakels begaanbaar zijn. U moet zich sowieso altijd aan onze aanwijzingen houden om brand te voorkomen. U mag daar dus geen (brandgevaarlijke) zaken plaatsen. Het gaat in ieder geval, maar niet uitsluitend, om de volgende zaken:

- a. meubels en andere huisraad;
- b. fietsen, scootmobielen en kinderwagens;
- c. afval, afvalstoffen en kratten;
- d. decoratie en planten;
- e. andere losse spullen.

Als we niet weten van wie de spullen zijn, dan zullen we aangeven dat de spullen weg moeten. Bij afval en spullen die gevaarlijk kunnen zijn (zoals voertuigen met een benzinetank), geven we die waarschuwing niet. Als na de waarschuwing de spullen nog niet zijn verwijderd dan halen wij deze op uw kosten weg. Wij zullen de spullen dan nog een korte periode op uw kosten opslaan. Worden deze niet opgehaald, dan zullen wij deze laten afvoeren en vernietigen. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen zich aan de regels te houden.

Als in gemeenschappelijke ruimtes afval of spullen worden gedumpt, en geen enkele huurder weet wie dat heeft gedaan, dan zijn de (verwijderings- en schoonmaak)kosten voor de huurders die de gemeenschappelijke ruimtes gebruiken gezamenlijk.

6.7 *U zorgt ervoor dat uw tuin, balkon of dakterras er netjes uitzien en geen overlast veroorzaken.*

Heeft uw woning een tuin, balkon of dakterras? Dan onderhoudt u deze. U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. Uw tuin, balkon of dakterras moet te allen tijde een verzorgde indruk maken.



U moet onder meer de volgende instructies in acht nemen bij het onderhouden van uw tuin:

- U zorgt voor een erfafscheiding in goede staat van maximaal 1 meter hoog in de voortuin en maximaal 2 meter hoog in de achtertuin.
- U plant geen bomen, struiken of andere beplanting die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Bijvoorbeeld beplanting die snel woekert of moeilijk te beheersen is.
- U zorgt dat u bomen, struiken of andere beplanting goed blijft onderhouden en dat het beheersbaar blijft. U bent verplicht een boom zo te snoeien en te onderhouden dat deze niet hoger zal groeien dan 5 meter. Bij hoogbouw zijn alleen kleine bomen toegestaan (max. 3 meter).
- Bij struiken kan gedacht worden aan maximaal 2 tot 2,5 meter hoog die goed teruggesnoeid kunnen worden. U bent verantwoordelijk voor het onderhoud aan bomen en struiken in de tuin, ook als de boom of struik er al stond.
- Klimplanten mogen niet tegen muren of kozijnen groeien. Niet-zelfhechtende klimplanten zijn toegestaan zolang zij geen schade veroorzaken en regelmatig worden gesnoeid en onderhouden om overwoekering en overlast te voorkomen.
- Bamboe en Japanse duizendknoop zijn niet toegestaan. Ziet u (vermoedelijk) Japanse duizendknoop, meldt dit dan direct bij ons. Probeer de plant niet zelf te verwijderen of te bestrijden.
- Gras moet regelmatig gemaaid worden.
- De bestrating is in goede staat zonder gebreken en zonder overmatige groei van onkruid.
- De tuin moet wanneer nodig worden opgehoogd en geëgaliseerd.

U snoeit of verwijdert bomen of struiken die te groot worden en overlast veroorzaken. U vraagt zelf bij de gemeente na of een vergunning nodig is om een boom te kappen. U betaalt de kosten voor de vergunning en het kappen van de boom. Ontstaat er schade aan de woning of aan de woningen van omwonenden door bomen, struiken of andere beplanting? Dan is deze schade voor uw rekening. Gaat u verhuizen? En heeft u grote bomen of planten in de tuin? Dan kunnen wij u vragen die op eigen kosten te (laten) snoeien of weghalen. Misschien heeft u ook een tuincontract. Daarin staan dan nadere afspraken over uw tuin.

U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats en ook niet als werkplaats (om te sleutelen). U bent verplicht het huisafval op de juiste dagen en op de daartoe aangewezen plaatsen neer te zetten. Of gebruik te maken van de daarvoor bestemde containers.

Als u uw tuin niet onderhoudt, dan kunnen wij u hierop aanspreken en vragen om uw tuin op orde te brengen binnen een redelijke termijn. Komen we er samen in gesprek niet uit en heeft u na 1 schriftelijke waarschuwing de tuin nog steeds niet op orde gemaakt? Dan kunnen wij u een boete opleggen. U betaalt ons vanaf het verstrijken van de gegeven termijn om uw tuin op orde te brengen een boete van €30,- per dag dat de tuin niet in verzorgde staat verkeert met een maximum van €1.000,-. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen u aan de regels te houden en de schade te betalen.

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



6.8 *U mag gebruikelijke (huis)dieren in de woning houden.*

Deze dieren mogen geen overlast of hinder veroorzaken aan omwonenden of schade aan de woning toebrengen. Het is verboden ongebruikelijke hoeveelheden (huis)dieren te houden. Het houden van (huis)dieren mag er niet toe leiden dat het welzijn van het dier in het gedrang komt. (Huis)dieren die in potentie gevaarlijk zijn, zijn niet toegestaan. Daarnaast dienen (huis)dieren aangeliind te zijn in en rondom het woongebouw. En stapt u bij voorkeur niet met uw aangeliinde (huis)dier in de lift als er al andere mensen in staan. Als uw (huis)dier in of rondom het woongebouw zijn behoefte heeft gedaan, dan ruimt u dat direct zelf op.

6.9 *U komt niet op het dak.*

Ook mag u niet in de goten lopen of staan en mag u de hydrofoor, centrale verwarmingsruimten of de schakelruimten voor de lift niet betreden of op wat voor wijze dan ook in gebruik nemen. Behalve als u toestemming van ons heeft in een brief of e-mail. Houdt u zich niet aan dit verbod en ontstaat daardoor schade, dan bent u voor die schade aansprakelijk.

6.10 *U kunt de woning niet (blijven) huren als u een andere woning heeft.*

Het is niet in overeenstemming met de bestemming van de woning en onze taak als verhuurder om de woning te (blijven) huren als u daarnaast een andere huur- of koopwoning heeft of verkrijgt. U bent verplicht om het direct bij ons te melden als u een andere huur- of koopwoning heeft of verkrijgt. Wij kunnen de rechter in voorkomend geval vragen om een einde te maken aan de huurovereenkomst en u te verplichten uw woning te verlaten.

Als u zonder dit per direct bij ons te melden een andere huur- of koopwoning heeft of verkrijgt, dan betaalt u aan ons een boete van €100,- per dag met een maximum van €10.000,-. Daarnaast bent u nog steeds verplicht zich aan de regels te houden. En we mogen u vragen eventuele schade te betalen.

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

Artikel 7: Hoofdverblijf en verbod op onderverhuur en ingebruikgeving

7.1 *U woont zelf in uw gehuurde woning.*

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u feitelijk in deze woning woont en dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. U slaapt wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in de woning, maakt daar gebruik van de nutsvoorzieningen, gebruikt daar uw maaltijden en u ontvangt post op het adres van de woning. Een huurder die zijn hoofdverblijf in een woning houdt, heeft die woning gestoffeerd en gemeubileerd en bewaart zijn persoonlijke spullen, waaronder kleding, sieraden, administratie en toiletartikelen, in die woning. Als u voor een (groot) deel van het jaar in het buitenland of in detentie verblijft, heeft u niet uw hoofdverblijf in de woning.

Indien wij het vermoeden hebben dat u niet uw hoofdverblijf heeft in de woning, dan zal u op ons eerste schriftelijke verzoek moeten aantonen, onder overlegging van relevante stukken, dat u uw hoofdverblijf onafgebroken in de woning heeft behouden. Ook moet u meewerken aan een eventueel onderzoek dat wij willen doen.

Stellen wij vast dat u niet meer in de woning woont? Dan gaan wij de rechter vragen een einde te maken aan de huurovereenkomst en u te verplichten uw woning te verlaten.



7.2 *U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente.*

Dit doet u binnen vier weken voor tot uiterlijk vijf dagen na uw verhuizing. U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur eindigt, moet u zich weer uitschrijven. U geeft dan uw nieuwe (correspondentie)adres schriftelijk aan ons door. Als u uw post (tijdelijk) niet op het adres van de woning kunt ontvangen, dan bent u ervoor verantwoordelijk dat u een (tijdelijk) correspondentieadres aan ons doorgeeft. Doet u dat niet, dan is het uw verantwoordelijkheid als u de post niet heeft ontvangen.

7.3 *U mag de woning niet in zijn geheel of gedeeltelijk (per kamer) onderverhuren of aan anderen in gebruik geven.*

Ook mag u de woning niet adverteren voor onderhuur. Als u de woning in gebruik wil geven aan een ander of wil onderverhuren, dan moet u daarvoor schriftelijk toestemming aan ons vragen. In het schriftelijke verzoek om toestemming moet u de duur en de reden vermelden waarom u de woning wilt onderverhuren of in gebruik wil geven. Pas nadat u schriftelijk toestemming van ons heeft gekregen, mag u de woning onderverhuren of in gebruik geven aan een ander onder de in de door onze toestemming gegeven voorwaarden.

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

Heeft u de woning geheel of gedeeltelijk onderverhuurd of in gebruik gegeven aan een ander zonder onze toestemming, dan betaalt u ons een eenmalige boete van €2.500,-.

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

Geeft u (een gedeelte van) uw woning (al dan niet tegen betaling) in gebruik aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming, dan gaan wij de rechter vragen om een einde te maken aan de huurovereenkomst en u te verplichten uw woning te verlaten.

Artikel 8: Overlast, drugs en wapens

8.1 *U zorgt ervoor dat omwonenden geen last van u hebben.*

U mag geen overlast of hinder veroorzaken aan omwonenden. Ook zorgt u ervoor dat uw huisgenoten, uw huisdieren of uw bezoek in of vanuit het gehuurde geen overlast veroorzaken. U bent dus verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, uw dieren en uw bezoek. U moet voorkomen dat u overlast veroorzaakt die u door zelfbeheersing kunt vermijden. U kunt daarbij denken aan de volgende vormen van overlast:

- het draaien van harde muziek;
- het bonken op de muren;
- stampen op vloeren of trappen;
- het slaan met deuren;
- hard schreeuwen en/of schelden;
- geblaf van honden.

Muziek die met de ramen gesloten te horen is in een woning van een ander, staat te hard. Daarbij houdt u er rekening mee dat de meeste mensen tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends slapen of rusten.



Uw buren zullen bepaalde geluiden 's nachts eerder als overlast ervaren dan overdag. U moet er daarom voor zorgen dat het 's nachts rustig en stil is.

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Als u toch overlast heeft veroorzaakt, dan kunnen wij u een waarschuwing geven. Veroorzaakt u vervolgens - in strijd met de gegeven waarschuwing - weer overlast, dan moet u ons een boete van € 200,- betalen voor elke keer dat u opnieuw overlast veroorzaakt met een maximum van € 5.000,-. Daarnaast moet u zich nog steeds aan de regels houden en mogen we u vragen de schade te betalen.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding. Als u ernstige en/of langdurige overlast veroorzaakt, dan loopt u het risico dat wij besluiten om de rechter te vragen een einde te maken aan de huurovereenkomst en u te verplichten de woning te verlaten.

8.2 *U mag geen drugs en/of wapens hebben in de (buurt van de) woning.*

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen, telen/fabriceren of bewerken (drogen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, geldtelmachines, speciale weegschalen en verpakkingsmaterialen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Ook mag u niets doen wat verboden is in de Wet wapens en munitie, zoals het hebben, opslaan en/of gebruiken van (vuur)wapens. Als wapens worden in ieder geval aangemerkt de in de categorieën I tot en met IV van de Wet wapen en munitie opgenomen wapens. Dit verbod geldt voor de woning maar ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, de tuin, de berging en de directe woonomgeving, ook als dat op straat is.

Handelt u in strijd met dit verbod, dan moet u ons een boete van € 2.500,- betalen. Daarnaast moet u zich nog steeds aan de regels houden en mogen we u vragen de schade te betalen.

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

Als u zich niet houdt aan deze regels, dan gaan wij de rechter vragen een eind te maken aan de huurovereenkomst en u te verplichten uw woning te verlaten.

8.3 *Wij behandelen elkaar met respect.*

U behandelt ons, onze medewerkers en de mensen die wij inhuren, met respect. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn behandelen ons en mensen die wij inhuren met respect. Dat betekent dat u en uw huisgenoten:

- Niet schelden.
- Niemand bedreigen.
- Geen geweld gebruiken.
- Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maken.
- Geen foto's, video's of gespreksopnamen maken van omwonenden en ook niet van onze medewerkers of mensen die wij inhuren.

Dit alles mag ook niet op (sociale) media geuit worden. Doet u dit toch? Dan loopt u het risico dat wij besluiten om de rechter te vragen een einde te maken aan de huurovereenkomst en u te verplichten uw woning te verlaten.



Wij kunnen u ook oproepen voor een gesprek en/of de toegang tot ons kantoor ontzeggen en/of onze dienstverlening opschorten.

Artikel 9: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

9.1 *U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning.*

U zal alle dringende werkzaamheden aan de woning of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

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

9.3 *Indien wij het complex waarvan de woning deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk willen renoveren, zullen wij u daartoe een schriftelijk voorstel doen.*

Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien u met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, bent u hieraan gebonden. U bent dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

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

Artikel 10: Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

10.1 *Veranderingen en toevoegingen.*

Het is toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van de woning aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor ons of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft u vooraf schriftelijke toestemming van ons nodig.

Onder het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;
- het aanbrengen van buitenzonweringen;
- het plaatsen van schotel- en andere buitenantennes, zendmasten e.d.;
- het treffen van isolatievoorzieningen of installatie voor opwekking van energie;
- het aan/in/op of tegen de woning aanbrengen van platen, letters, schilderwerk en drukwerk voor commerciële doeleinden;
- het aanbrengen van verf aan de buitenzijde van de woning;
- het aanbrengen van zonnepanelen;
- het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals tegels, plavuizen, etc.

10.2 *Wij kunnen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.*

Deze voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- het weghalen van de verandering bij onderhoudswerkzaamheden;



- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

U moet ervan uitgaan dat de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door u ongedaan moet worden gemaakt, tenzij bij het verlenen van toestemming schriftelijk aangegeven is dat dit niet hoeft.

- 10.3 Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van ons zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van ons ongedaan worden gemaakt door u.*
- 10.4 U bent verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door u zijn aangebracht.*
- 10.5 U bent verplicht, voor eigen rekening, door u aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van ons te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door ons van dringende of renovatiewerkzaamheden.*
- 10.6 U bent aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door u is aangebracht.*
U vrijwaart ons voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door u zelf aangebrachte veranderingen aan de woning.
- 10.7 Dit artikel gaat ook over veranderingen of toevoegingen die u van de vorige huurder heeft overgenomen in overleg met ons.*

Artikel 11: De beëindiging van de huur

- 11.1 U laat het ons weten als u de huur wilt opzeggen.*
U kunt de huur opzeggen via uw account op waterwegwonen.nl. Of u stuurt ons een e-mail of brief waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten.
- 11.2 U heeft een opzegtermijn van minimaal 1 maand.*
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. Valt de laatste huurdag in het weekend of op een feestdag? Dan verschuift de laatste huurdag naar de eerstvolgende werkdag.
- 11.3 Huurt u de woning met meer mensen? Dan kunt u de huur alleen samen opzeggen.*
Alle huurders die op het huurcontract als huurder staan, moeten de huur opzeggen. Ook uw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder moet de opzegging ondertekenen. Een deelopzegging is alleen met uitdrukkelijke instemming van ons mogelijk. Dan krijgt u van ons een brief of e-mail waarin we aangeven of we instemmen en welke voorwaarden zullen gelden.
- 11.4 Wij kunnen de huur ook opzeggen.*
Wij sturen dan altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 tot 6 maanden van tevoren. Ook vertellen we u in deze brief waarom wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of ingrijpend gaan renoveren.



11.5 U laat anderen binnen om uw woning te bekijken.

Heeft u of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken. Een bezoek wordt van tevoren aangekondigd en met u afgestemd. U kunt deze mensen vragen een legitimatiebewijs te laten zien.

Artikel 12: De oplevering van de woning bij het einde van de huur

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

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat zoals u de woning kreeg. Ziet de woning er anders uit door normaal gebruik, veroudering of slijtage? Dan hoeft u dit niet te verhelpen.

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

- Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden die we hadden gesteld.
- U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.
- U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. Behalve als we eerder iets anders hebben afgesproken. U laat uw woning dan achter zoals u de woning kreeg.

12.3 Voor het einde van de huur controleren wij samen met u de woning.

Dit noemen wij de voorinspectie. Tijdens deze controle spreken wij met u af welke werkzaamheden u nog moet doen. Ook schatten we de kosten voor het op orde brengen van de woning in. Dit geldt alleen voor de zaken die wij kunnen zien. Wanneer de woning nog bewoond is, zien wij namelijk niet alles. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. Dit noemen we het opnamerapport. U werkt mee aan deze controle.

12.4 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 opnamerapport staan. Daar komen kosten bij van het verwijderen van de spullen die in en om de woning achterblijven. Ook kunnen er kosten bij komen voor werk dat wij achteraf pas konden zien. Bijvoorbeeld omdat er voor de beschadigde muur een kast stond.

12.5 Bij het inleveren van de sleutels moet de woning leeg zijn.

Staan er nog spullen in en om de woning na de laatste huurday? Dan geldt dat wij hierbij afspreken dat u daar afstand van doet. Deze spullen zijn dan niet meer van u. Wij mogen aan het einde van de huurperiode naar binnen in de woning en halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten voor het weghalen en opruimen van de spullen. Wij hoeven deze achtergelaten spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

12.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt.

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Lees ook artikel 3.3 van deze algemene huurvoorwaarden.

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

Dan betaalt u ons een vergoeding voor het niet tijdig opleveren van de woning. Dat noemen we een schadeloosstelling. We kijken dan naar de schade die wij hebben, omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren.



De schadeloosstelling die wij dan vragen is minimaal de huurprijs, maar kan ook meer zijn.

Artikel 13: De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

13.1 *U bent aansprakelijk voor schade.*

U bent aansprakelijk voor schade aan de woning (ook aan de buitenkant) als die is ontstaan door een u toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. We gaan ervan uit dat schade, behalve brandschade en schade aan de buitenkant, daardoor is ontstaan.

U bent ook aansprakelijk voor wat anderen doen in of bij de woning, als zij daar zijn vanwege u.

13.2 *Wij zijn niet aansprakelijk voor schade door storm, vorst of andere calamiteiten.*

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

13.3 *U dient een adequate inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en in stand te houden.*

Indien u op enig moment schade lijdt die valt onder de reikwijdte en dekking van een door u afgesloten verzekering en wij niet aansprakelijk zijn voor die schade, dient u zich tot uw verzekeraar te wenden.

Artikel 14: Belastingen en andere heffingen

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van u, ook als wij daarvoor worden aangeslagen:

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

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

Artikel 15: Regionale registratie

15.1 *Wij zijn aangesloten bij het Protocol Vangnet en Regionale Registratie.*

Indien u tekortschiet in de nakoming van uw verplichtingen uit de huurovereenkomst/de wet loopt u het risico dat een gerechtelijke procedure tegen u gestart wordt om de huurovereenkomst te laten ontbinden en/of de woning te laten ontruimen.

Indien de rechter deze vordering(en) toewijst, wordt u vanaf de datum van het vonnis regionaal geregistreerd in een informatiesysteem. Hetzelfde geldt voor de medehuurder waartegen vonnis is gewezen.



- 15.2 *In geval van sluiting van de woning van huurder door de burgemeester start de registratie op de datum van het daartoe genomen besluit.*
- 15.3 *Indien u een zogenaamde "noorderzonner" bent/wordt, wordt dit geregistreerd als aan de volgende voorwaarden is voldaan:*
Er vindt een "objectieve vaststelling" plaats, de deurwaarder legt vast dat de woning is verlaten, wij krijgen geen huurbetalingen meer en u laat na aanmaningen om contact niets van u horen en/of u heeft stilzwijgend de huur beëindigd (bijvoorbeeld gooit sleutels in postbus).
- 15.4 *De gegevens die worden geregistreerd van de (voormalig) (mede)huurder zijn:*
naam, adres, woonplaats, geslacht, geboortedatum, gezinssamenstelling, e-mail en telefoonnummers, gegevens van het ontruimingsvonnis, start- en einddatum registratie en status huurder in regionaal vangnet.
- 15.5 *Een (mede)huurder blijft maximaal vijf jaar geregistreerd, gerekend vanaf het hiervoor genoemde eerste moment van registratie.*
Na afloop van deze termijn wordt de registratie "inactief" gemaakt, dat wil zeggen dat zijn gegevens in het systeem geanonimiseerd worden middels het verwijderen van de volledige naam, geboortedag, e-mailadres, telefoonnummer, vonnisnummer en ontruimingsdag. De andere gegevens blijven bewaard voor statistische doeleinden.
- 15.6 *De registratie kan in bepaalde gevallen eerder dan na vijf jaar "inactief" worden gemaakt.*
Dit is afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. Gedacht kan worden aan een situatie waarbij huurder zijn volledige huurachterstand met kosten heeft ingelost.
- 15.7 *Bij geschillen over de registratie kan elke betrokkene binnen 14 dagen nadat hij hiervan op de hoogte is een schriftelijke klacht indienen bij de verhuurder.*
Indien dit niet binnen zes weken na schriftelijke melding van de klacht leidt tot een oplossing, kan de betrokkene een klacht indienen bij de geschillencommissie van verhuurder.
- 15.8 *U kunt meer informatie over de regionale registratie en de vangnetregeling vinden in de laatste versie van het Protocol Vangnet en Regionale Registratie.*
Wij zullen handelen conform de laatste, door ons ondertekende, versie.
- 15.9 *U verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst op de hoogte te zijn van het registratiesysteem en hiermee akkoord te gaan.*

Artikel 16: Overige bepalingen

- 16.1 *Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen geldig.*
- 16.2 *Is er in uw wooncomplex een Vereniging van Eigenaren actief (VvE)? Dan moet u zich ook houden aan de spelregels van deze VvE.*
Deze spelregels of afspraken staan in de volgende documenten:
- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de VvE staan.
 - Het huishoudelijk reglement en de voorschriften.
 - Besluiten van de VvE.

Wij laten het u weten als in de VvE voor u belangrijke besluiten worden genomen.



16.3 *U regelt zelf een leverancier voor gas, warmte, water en elektriciteit.*

In de meeste gevallen leveren wij u geen gas, water of elektriciteit. U bent verplicht zelf te zorgen voor een overeenkomst met een nutsbedrijf. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U bent verantwoordelijk voor de naleving van deze contracten en het betalen van de rekeningen. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk. U zal ons te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

Het komt voor dat wij u wel warmte leveren. Denk dan aan blokverwarming. Dit is een centrale installatie die meerdere huizen verwarmt. In dat geval staat dit in de huurovereenkomst.

16.4 *U bent gebonden aan wijzigingen in het door ons gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.*

De bepalingen in deze algemene huurvoorwaarden worden nader uitgewerkt in de lijn met ons beleid. Informatie hierover is te vinden op de website en in brochures.

16.5 *Wij gaan met zorg om met uw gegevens.*

Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen. Dat doen we onder andere als dat nodig is om de huurovereenkomst uit te voeren. We leggen niet meer persoonsgegevens vast dan nodig is. We houden ons aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.

Algemene Huurvoorwaarden Waterweg Wonen
Versie oktober 2026