



GoedeStede
gewoon goed

Algemene Huurvoorwaarden

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Wanneer u een woning van GoedeStede huurt, tekent u een huurovereenkomst. Bij die huurovereenkomst horen algemene huurvoorwaarden. De algemene huurvoorwaarden zijn de rechten en plichten geregeld van u als huurder en van GoedeStede als verhuurder. Het is daarom belangrijk dat u deze algemene huurvoorwaarden goed leest, want volgens de wet bent u op de hoogte van de inhoud zodra u de algemene huurvoorwaarden heeft ontvangen.

Begripsbepalingen en leeswijzer

In deze algemene huurvoorwaarden verstaan we onder *GoedeStede*: *verhuurder*.

Huurder/huurders

De term huurder gebruiken we genderneutraal. Voor zowel mannelijke als vrouwelijke huurders. Waar we in deze voorwaarden huurder vermelden, kan afhankelijk van de context, ook huurster worden gelezen.

Onder *huurder* verstaan wij de persoon of personen die de huurovereenkomst met GoedeStede hebben ondertekend. Waar in deze voorwaarden wordt gesproken over *huurder*, kan dit dus zowel één persoon als meerdere personen gezamenlijk betreffen. Wanneer meerdere personen gezamenlijk huurder zijn, hebben zij dezelfde rechten en plichten als bedoeld in de huurovereenkomst en deze voorwaarden.

Gaat het om twee of meer huurders, die gezamenlijk huren, dan lezen we waar huurder staat: huurders. Waar de woning staat, bedoelen we het gehuurde. De woonruimte met aanhorigheden zoals in de huurovereenkomst is omschreven.

Het gehuurde

Hieronder verstaan we: de woning/woonruimte, bijbehorende ruimten en voorzieningen zoals berging, balkon/tuin en eventuele gemeenschappelijke ruimten, zoals nader omschreven in de huurovereenkomst.

Huishouden

- a. de huurder als alleenstaande;
of
 - b. twee of meer personen die in het gehuurde duurzaam samenleven, daar hun hoofdverblijf hebben en een gemeenschappelijke huishouding voeren.
- Een gemeenschappelijke huishouding houdt in dat bewoners feitelijk samenleven als een eenheid (onder andere delen van woonruimte/voorzieningen, gezamenlijke of verdeelde huishoudkosten en/of zorg voor elkaar). Toelichting: hieronder vallen onder andere partners (ongeacht relatievorm), (pleeg-/bonus)kinderen en andere duurzaam inwonende personen. Logés, tijdelijke gasten en kortstondige inwoning vallen hier niet onder.

Medebewoner

Een persoon die in het gehuurde woont en deel uitmaakt van het huishouden van de huurder, zonder als (mede)huurder in de huurovereenkomst te zijn opgenomen.

Een medebewoner is geen (mede)huurder en ontleent aan het enkel wonen in het gehuurde geen zelfstandig huurrecht. De huurder meldt duurzame inwoning schriftelijk aan GoedeStede.

Opname als (mede)huurder kan uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van GoedeStede en, indien en voor zover wettelijk mogelijk, op grond van het artikel Medehuuderschap. Dit laat onverlet de wettelijke mogelijkheid voor (mede)huurders om de kantonrechter te verzoeken medehuuderschap te verkrijgen of te beëindigen (artikel 7:267 Burgerlijk Wetboek). Kruisverwijzing: zie artikel 2.6 en het artikel Medehuuderschap.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 1 De algemene huurvoorwaarden horen bij huurovereenkomst

- a. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarop het van toepassing is verklaard.
- b. Als er in de algemene huurvoorwaarden iets anders staat dan in de huurovereenkomst, dan gaat de bepaling in de huurovereenkomst voor. De bepalingen in de huurovereenkomst hebben dus voorrang.

Artikel 2 Meerdere huurders

De huurder is de partij die de huurovereenkomst met GoedeStede heeft ondertekend. Dit kan één persoon zijn of meerdere personen gezamenlijk (zie ook de begripsbepaling *huurder* in de leeswijzer). Wanneer meerdere personen gezamenlijk huurder zijn, hebben zij dezelfde rechten en plichten en zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien.

Als u samen met iemand de huurovereenkomst hebt ondertekend, dan moet u ook samen de huur opzeggen, tenzij GoedeStede met een individuele opzegging instemt.

Informatieplicht samenstelling huishouden

Vóór het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft de (beoogde) huurder aan of sprake is van een gemeenschappelijke huishouding en, zo ja, met wie. Wijzigingen in de samenstelling van het huishouden (zoals het aangaan of beëindigen van een huwelijk of geregistreerd partnerschap, of het starten/eindigen van duurzame samenwoning) geeft de huurder onverwijld en schriftelijk door aan GoedeStede (zie de begripsbepalingen boven artikel 1: huishouden, medebewoner). Deze informatieplicht laat onverlet dat de huurder in beginsel vrij is zijn huishouding te vormen en met een partner of gezinslid duurzaam samen te wonen; daarvoor is geen toestemming van GoedeStede vereist.

a. *Rechten van meerdere huurders*

Als twee of meer personen als huurder op de huurovereenkomst staan, heeft ieder een zelfstandig en volledig huurrecht ten aanzien van het gehuurde. Deze rechten worden gelijktijdig uitgeoefend en de huurders respecteren elkaars rechten en belangen.

b. *Betaling huur en bijkomende kosten*

De huurprijs en overige bijkomende kosten worden per maand in één totaalbedrag voldaan. Splitsing per huurder is niet mogelijk, tenzij GoedeStede daarmee schriftelijk instemt.

c. *Hoofdelijke aansprakelijkheid*

De huurders zijn hoofdelijke schuldenaren. Huurders zijn hoofdelijk (dus samen én elk apart verantwoordelijk) aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs, de bijkomende kosten en voor alle andere verplichtingen uit de huurovereenkomst, deze Algemene huurvoorwaarden, alsmede uit de wet.

d. *Beëindiging bij meerdere huurders*

Beëindiging van de huurovereenkomst ten aanzien van alle huurders vindt plaats door gezamenlijke opzegging door alle huurders, tenzij GoedeStede schriftelijk instemt met individuele beëindiging voor één of meer huurders. Een huurder die het gehuurde verlaat, maar op de huurovereenkomst blijft vermeld, blijft hoofdelijk aansprakelijk totdat GoedeStede schriftelijk met beëindiging ten aanzien van die huurder heeft ingestemd.

Medebewoner/(mede)huurder

Een medebewoner is geen (mede)huurder en ontleent aan het enkel wonen in het gehuurde geen zelfstandig huurrecht. Opneming van een medebewoner als (mede)huurder kan uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van GoedeStede en voor zover wettelijk vereist na toetsing aan toepasselijke regelgeving. Dit laat onverlet de wettelijke mogelijkheid voor (mede)huurders om de kantonrechter te verzoeken medehuurlerschap te verkrijgen of te beëindigen (artikel 7:267 Burgerlijk Wetboek).

e. *Zelfstandig huurrecht*

Opneming van een medebewoner als (mede)huurder kan uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van GoedeStede en voor zover wettelijk vereist na toetsing aan toepasselijke regelgeving.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding

GoedeStede levert het gehuurde aan huurder op het afgesproken tijdstip, tenzij dit door onvoorziene omstandigheden niet mogelijk is. Voordat huurder in het gehuurde gaat wonen, maken we een beschrijving van de staat van het gehuurde. Dit heet de opnamestaat. Met deze beschrijving kan GoedeStede later controleren hoe huurder het gehuurde aan het einde van de huur moet opleveren. Gebreken aan het gehuurde meldt huurder zo snel mogelijk nadat de huur is ingegaan.

- a. GoedeStede levert het gehuurde op de afgesproken datum aan de huurder op. Het gehuurde is dan goed onderhouden en zonder zichtbare gebreken.
- b. Als onvoorziene omstandigheden ervoor zorgen dat GoedeStede het gehuurde niet op het overeengekomen tijdstip aan huurder kan opleveren, dan is GoedeStede verplicht direct die maatregelen te nemen om verdere vertraging tot een minimum te beperken.
- c. Als het gehuurde niet op de overeengekomen tijdstip aan huurder kan worden opgeleverd, dan is de huurder tot aan de datum waarop het gehuurde wel ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd.
- d. Voordat huurder de huurovereenkomst tekent, stellen de huurder en GoedeStede samen een 'beschrijving van het gehuurde' op. Hierin wordt de staat van het gehuurde vastgelegd, waaronder de onderhoudsconditie en de aanwezige voorzieningen. In deze opnamestaat is vastgelegd:
 1. de staat van het gehuurde;
 2. de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door GoedeStede worden verholpen.
- e. Als de huurder na de inspectie toch nog zichtbare gebreken ontdekt die niet in de opnamestaat zijn vermeld, dan moet de huurder deze gebreken binnen vier weken na het begin van de huur schriftelijk bij GoedeStede melden. Doet de huurder dit niet binnen deze termijn, dan geldt de opnamestaat als definitief. Deze termijn doet geen afbreuk aan het wettelijk recht van de huurder om andere gebreken als bedoeld in artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek ook na deze termijn te melden.
- f. Huurder en GoedeStede ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat. Daarmee verklaart de huurder het gehuurde te accepteren zoals deze in de opnamestaat is beschreven.
- g. Huurder kan bij het aangaan van de huurovereenkomst bepaalde roerende zaken of overige zaken van de vorige bewoner overnemen. Technische gebreken kunnen niet overgenomen worden. GoedeStede is geen partij in deze afspraken tussen de huurder en de vorige bewoner en aanvaardt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid. Als er bij de eindinspectie nog geen nieuwe huurder bekend is, moet de huurder het gehuurde ontruimd, leeg en in oorspronkelijke staat opleveren.

Artikel 4 Huurprijs

Huurder moet de huur vóór de eerste dag van de maand betalen. GoedeStede past de huurprijs jaarlijks aan. De nieuwe huurprijs komt dan in de plaats van de oude huurprijs. Als huurder denkt geld tegoed te hebben van GoedeStede, mag huurder dat niet van de huur aftrekken.

- a. De huurder betaalt de huurprijs en de bijkomende kosten altijd vooruit, vóór de eerste dag van de maand waarvoor de huur geldt. Dit gebeurt door storting of overschrijving op de rekening van GoedeStede. De huurder kan de huur betalen via automatische incasso of via een digitaal betaalverzoek (MtP). GoedeStede rekent geen toeslag als de huurder geen gebruik maakt van automatische incasso. Alleen als een externe betaaldienst onvermijdelijk transactiekosten berekent, worden die vooraf duidelijk vermeld.
- b. De kale huurprijs wijzigt GoedeStede jaarlijks volgens de wettelijk regels. Bij de huurbetaling is het huurder niet toegestaan om korting toe te passen of bedragen te verrekenen met andere schulden. De huurder voldoet de verschuldigde huur en bijkomende bedragen tijdig en zonder opschorting of verrekening, tenzij en voor zover de huurder beschikt over een opeisbare vordering op GoedeStede die voortvloeit uit dezelfde huurovereenkomst en die door GoedeStede uitdrukkelijk is erkend of bij onherroepelijke beslissing van een rechter of de Huurcommissie is vastgesteld.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 5 Bijkomende leveringen en diensten (servicekosten)

De bijkomende kosten betaalt huurder voor de aanvullende leveringen en diensten. Jaarlijks volgt een afrekening, waarbij het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten wordt verrekend.

- a. De leveringen en diensten worden verdeeld in vaste vergoedingen en voorschotten.
- b. Elk jaar verstrekt GoedeStede aan de huurder een overzicht van de werkelijke kosten van leveringen en diensten. Als er een verschil is tussen de werkelijke kosten en de betaalde voorschotten, wordt dit verrekend. Voor leveringen en diensten waarvoor een vaste vergoeding geldt, vindt geen jaarlijkse verrekening plaats. De hoogte van deze vaste vergoedingen stelt GoedeStede jaarlijks vast.
- c. GoedeStede kan het maandelijks voorschotbedrag van de kosten van leveringen en diensten aanpassen, gebaseerd op een redelijke berekening. Deze wijziging gaat in vanaf de eerste maand na het verstrekken van een gespecificeerd overzicht.
- d. Als huurder in een complex woont en minimaal 70% van de huurders van het complex gaat akkoord met de voorgestelde wijziging in de bijkomende leveringen en diensten, dan moeten ook de andere huurders de verandering accepteren. In dat geval stemt de huurder ook in met eventuele veranderingen in de kosten en het voorschotbedrag. De wijziging gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de wijziging is doorgevoerd.
- e. Als huurder het niet eens is met de verandering zoals bedoeld in artikel 5 lid 4, dan kan huurder naar de rechter. Dit kan binnen acht weken na het schriftelijke bericht van GoedeStede dat minimaal 70% van de huurders akkoord is met de voorgestelde verandering.
- f. Vanaf het begin van de huurovereenkomst verplicht de huurder zich deel te nemen aan de collectieve glasverzekering en de riool- en dakgootverzekering die GoedeStede verzorgt. GoedeStede zorgt voor een goede kwaliteit van deze gemeenschappelijke regeling en een voor huurder gunstige premiehoogte. De premies van de verzekering worden samen met de huurprijs betaald.

Artikel 6 Verplichtingen van GoedeStede Onderhoud, gebreken, wijzigingen en huurgenot

6.1 Onderhoud door GoedeStede

GoedeStede verricht het noodzakelijke onderhoud aan het gehuurde en herstelt gebreken voor zover die niet op grond van de wet (waaronder het Besluit kleine herstellingen), de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden voor rekening van de huurder komen (zie ook artikel 8 Meldplicht gebreken en schadebeperking.)

GoedeStede verandert niet zonder goede reden iets aan het gehuurde. Als huurder bezwaar maakt, weegt GoedeStede dit uiteraard mee in haar beslissing.

6.2 Herstel van gebreken op verzoek

- a. Op verzoek van de huurder herstelt GoedeStede gebreken, tenzij herstel onmogelijk is of de kosten in de gegeven omstandigheden onredelijk hoog zijn in verhouding tot het te bereiken resultaat.
- b. Kleine reparaties en gebreken die zijn ontstaan door schuld, toedoen of nalatigheid van de huurder, komen niet voor rekening van GoedeStede.
- c. De huurder meldt gebreken onverwijld en treft redelijke maatregelen om verdere schade te beperken (zie artikel 8).

6.3 Aansprakelijkheid en verzekering

- a. Voor zover wettelijk toegestaan en behoudens opzet of grove nalatigheid van GoedeStede, is GoedeStede niet aansprakelijk voor (gevolg)schade die de huurder lijdt door een gebrek of door storingen aan het gehuurde, en tot het gehuurde behorende installaties (zoals water-, warmte-, ventilatie- of elektrische installaties).
- b. De huurder verzekert zich voor schade aan inboedel en andere roerende zaken (bijvoorbeeld door waterschade of brand).



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

- c. De huurder zorgt ervoor dat de risico's op schade aan zijn inboedel en andere roerende zaken, alsmede zijn particuliere aansprakelijkheidsrisico, op een passende wijze zijn afgedekt, bijvoorbeeld door middel van een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering voor particulieren (AVP).

6.4 Wijzigingen door GoedeStede

- a. GoedeStede is bevoegd om aan het gehuurde (binnen- en buitenzijde) te wijzigen of te verbeteren, mits zij daarbij de belangen van de huurder redelijk in acht neemt. Hieronder vallen onder meer bouwkundige, technische, esthetische of functionele veranderingen, zoals het vervangen, aanpassen of toevoegen van voorzieningen, installaties of afwerkingen.
- b. Maakt de huurder bezwaar en heeft de huurder daarbij een redelijk belang dat zwaarder weegt dan het belang van GoedeStede (en, indien van toepassing, het belang van de overige huurders van het complex), dan ziet GoedeStede van de wijziging af of treft zij een passende maatregel.
- c. GoedeStede kondigt werkzaamheden tijdig aan en beperkt overlast zoveel mogelijk.

6.5 Huurgenot en overlast

- a. GoedeStede verschaft de huurder gedurende de huurperiode het genot van het gehuurde zoals van een goed verhuurder mag worden verwacht.
- b. Bij verstoring van huurgenot door omwonenden die huurder zijn van GoedeStede, neemt GoedeStede, nadat zij daarvan in kennis is gesteld, passende maatregelen indien en voor zover dat redelijkerwijs van haar kan worden verlangd.
- c. Overlast veroorzaakt door derden die geen huurder van GoedeStede zijn, komt niet voor rekening en risico van GoedeStede; zij zal in dat geval doen wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt (bijvoorbeeld melden of afstemmen met de bevoegde instanties). Zie artikel 7.10: toegang verlenen voor inspectie/werkzaamheden.

Artikel 7 Verplichtingen van de huurder

7.1 Algemeen (goede huurder)

De huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde als een goed huurder.

De verplichtingen hieronder zijn verdeeld in:

- A. Objectief meetbare verplichtingen (concreet en direct toetsbaar)
en
- B. Open normen met objectieve maatstaven en voorbeelden

A. Objectief meetbare verplichtingen

7.2 Hoofdverblijf (feitelijk wonen)

- a. De huurder woont daadwerkelijk in het gehuurde en heeft daar het hoofdverblijf.
- b. Objectieve criteria: ingeschreven in de BRP op het adres van het gehuurde én in beginsel minimaal 5 dagen per week aanwezig.
- c. Dit geldt ook voor medehuurders en, waar relevant, leden van het huishouden.
Toelichting: feitelijk hoofdverblijf kan blijken uit verifieerbare feiten (zoals BRP, gebruik nutsvoorzieningen, correspondentieadres).
- d. Langdurige afwezigheid: als de huurder langer dan twee maanden aaneengesloten afwezig is, meldt de huurder dit vooraf aan GoedeStede en wijst de huurder een zaakwaarnemer aan voor zaken die de huurovereenkomst betreffen.
- e. Verzwaarde motiveringsplicht: Deze bepaling laat de wettelijke regels over de verdeling van de bewijslast (artikel 150 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) onverlet. Bij een gemotiveerde aanwijzing dat geen sprake is van hoofdverblijf, verstrekt de huurder desgevraagd controleerbare gegevens ter onderbouwing van feitelijk hoofdverblijf (zoals BRP, verbruiksdata, nuts en correspondentie).



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

7.3 Geen onderhuur/ingebruikgeving zonder toestemming

- a. Het gehuurde geheel of gedeeltelijk verhuren of in gebruik geven aan derden is alleen toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van GoedeStede.
- b. Tijdelijke logés zijn toegestaan voor kortdurend verblijf, zonder dat sprake is van onderhuur of ingebruikgeving.
- c. Aanvraagvereisten: een toestemmingsverzoek vermeldt minimaal naam beoogde gebruiker/onderhuurder, voorgestelde prijs en ingangsdatum.
- d. Sanctie bij overtreding: bij verboden (onder)verhuur draagt de huurder de daaruit genoten inkomsten af aan GoedeStede, onverminderd het recht van GoedeStede op contractuele boete en/of verdere rechtsmiddelen (zie artikel 16 Boete clause).

7.4 Gebruik volgens bestemming

- a. Het gehuurde wordt uitsluitend gebruikt als zelfstandige woonruimte.
- b. Geen bedrijfsmatige activiteiten zonder schriftelijke toestemming van GoedeStede en indien vereist de bevoegde instanties (zoals de gemeente).
- c. Onrechtmatig gebruik: de huurder onthoudt zich van onwettige activiteiten in of bij het gehuurde.

7.5 Installaties en voorzieningen (veilig en ongewijzigd)

- a. De huurder houdt de aansluitingen op nutsvoorzieningen (elektra/water/warmte) in stand en gebruikt deze veilig.
- b. Geen wijzigingen aan de buitenzijde zonder schriftelijke toestemming (zoals schotelantennes, zonneschermen, reclame-uitingen, schilderwerk, leidingen, doorvoeren).
- c. Verboden buitenaanpassingen zonder toestemming, waaronder platen, letters, schilderwerk, reclame, zonneschermen, schotelantennes, zendmasten of antenne-installaties.

7.6 Vloerafwerking in etagewoningen (geluid)

- a. Vloerafwerking is voldoende geluiddempend en zwevend gelegd, met isolerende ondervloer.
- b. Niet toegestaan: harde, contactgeluidversterkende vloeren zoals plavuizen, woongrind, natuursteen, parket, massief hout (tenzij GoedeStede vooraf schriftelijk toestemt op basis van aantoonbare geluidsnormering).
- c. Default-verbod: in etagewoningen zijn harde vloeren verboden, tenzij de huurder vooraf aantoonbaar dat de constructie, inclusief ondervloer, voldoet aan de geluidseisen en GoedeStede schriftelijk toestemt.

7.7 Tuin- en erfonderhoud (concreet onderhoudsniveau)

- a. Minimaal: gras maaien, onkruid verwijderen, erfafscheidingen recht en heel houden, gebroken materialen vervangen.
- b. Maximale hoogten: bomen ≤ 6 m, overige beplanting ≤ 2 m.
- c. Afstand tot erfgegrens/gevel: bomen $\geq 2,0$ m, heesters/hagen $\geq 0,5$ m.
- d. Geen opslag/stalling van goederen/voertuigen op tuin/erf zonder toestemming.
Let op: Lokale regels (APV) of burendrecht (BW 5:42) kunnen aanvullende/afwijkende eisen stellen.
- e. Handhaving en kosten: als de huurder ondanks aanmaning het onderhoud niet uitvoert, kan GoedeStede dit (laten) uitvoeren op kosten van de huurder.
- f. Parkeren en opslag grote objecten: het sleutelen/sloopwerk aan auto's/motoren op tuin/erf is verboden; motorvoertuigen worden daar niet geparkeerd tenzij hiervoor voorzieningen zijn aangelegd. Caravans, vaartuigen en vouwwagens worden niet op tuin/erf gestald.

7.8 Verbod op hennep en verboden middelen (Opiumwet)

Het is verboden in of bij het gehuurde hennep of andere middelen als bedoeld in de Opiumwet te kweken, houden, bewerken of verhandelen.

7.9 Brand- en explosiegevaar (veiligheidsmiddelen)

Het is verboden licht ontvlambare of explosieve stoffen te produceren, bewaren of op te slaan in of bij het gehuurde, anders dan wettelijk toegestaan (zoals beperkte hoeveelheden huishoudelijke brandstoffen conform veiligheidsrichtlijnen).



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

7.10 Toegang verlenen (inspectie/werkzaamheden)

- a. De huurder verleent, na legitimatie en tijdige aankondiging, toegang aan medewerkers of vertegenwoordigers van GoedeStede voor inspectie, onderhoud, herstel of werkzaamheden.
- b. Identificatie huurder: de huurder toont op verzoek een geldig legitimatiebewijs.
- c. Inspecties bij signalen: bij signalen van overbewoning, onveiligheid of strijdig gebruik kan GoedeStede een inspectie uitvoeren; de huurder werkt mee.

7.11 Verbod op open vuur op balkons/loggia's/galerijen

- a. Het is verboden op balkons, loggia's, galerijen of andere verhoogde buitenruimten open vuur te gebruiken.
- b. Onder open vuur wordt in elk geval verstaan: vuurkorven, houtskool- of gasbarbecues, fakkels, vuurpotten en andere toestellen met verbranding.
- c. Elektrische barbecues zijn toegestaan, mits dit brandveilig is en geen overlast veroorzaakt.
- d. Dit verbod geldt vanwege brandveiligheid/omgevingswet (complex gebonden regels, brandweeradviezen, gemeentelijke richtlijnen).

B. Open normen met objectieve maatstaven en voorbeelden

7.12 Geen overlast (definitie, maatstaf, voorbeelden)

- a. Overlast is elk structureel of ernstig gedrag dat het woongenot van burens of de leefbaarheid in de directe omgeving aanzienlijk belemmert.
- b. Beoordelingsmaatstaf: duur, frequentie, intensiteit, tijdstip, context en de redelijkheid van maatregelen om hinder te beperken.
- c. Voorbeelden (niet-limitatief): herhaald hard geluid (ook laagfrequent), stankoverlast, intimidatie/bedreiging, structurele vervuiling van (gemeenschappelijke) ruimten, drugshandel, prostitutie, overmatig alcohol- of drugsgebruik met hinderlijk effect.
- d. Aanpak: de huurder werkt mee aan redelijke maatregelen/afspraken om de overlast te beëindigen.
- e. Toerekening derden: De huurder is verantwoordelijk en hoofdelijk aansprakelijk voor gedragingen van huisgenoten, visite, huisdieren en derden die zich vanwege de huurder in of bij het gehuurde bevinden.

7.13 Tuin in verzorgde staat

- a. Een verzorgde tuin maakt een nette en veilige indruk.
- b. Minimumniveau: gras gemaaid, onkruid verwijderd, beplanting gesnoeid, geen gevaarlijke situaties (uitstekende takken, omvallende schuttingen), geen zwerfvuil/opslag.
- c. Dit werkt aanvullend op de meetbare eisen in 7.7.

7.14 Veilig gebruik van het gehuurde (brand/gezondheid)

- a. Gebruik en bezetting van het gehuurde mag geen gevaar opleveren voor brandveiligheid, constructieve veiligheid of gezondheid. Voorbeelden: geen overbewoning in strijd met regelgeving, geen blokkade van vluchtroutes, geen gebruik van daken/technische ruimten zonder toestemming, geen manipulatie van (brand)veiligheidsinstallaties.
- b. De huurder volgt huis- en veiligheidsregels die specifiek zijn voor het complex.

7.15 Gemeenschappelijke ruimten schoon en vrij

- a. Trappenhuizen, portalen, galerijen, liften en gemeenschappelijke tuinen worden schoon en vrij van afval, voertuigen of obstakels gehouden.
- b. Bij het stallen/plaatsen van (brom)fietsen, kinderwagens of goederen volgt de huurder de aangegeven voorzieningen en huisregels.

7.16 Respect voor eigendommen van GoedeStede en derden

- a. Geen bekladding, vernieling of beschadiging van het gehuurde, installaties, voorzieningen of de woonomgeving.
- b. Huurder meldt schade of gevaarlijke situaties onverwijld en werkt mee aan herstel.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

7.17 Huisdieren en dierenverblijven

- a. Het houden van huisdieren is toegestaan voor zover dit geen overlast, gevaar of schade veroorzaakt en met inachtneming van complex-/huisregels.
- b. Het aanbrengen van dierenverblijven aan, op of in het gehuurde en in gemeenschappelijke ruimten is zonder schriftelijke toestemming verboden.
- c. GoedeStede kan aanvullende regels opstellen, die specifiek zijn voor het complex (zoals een maximum aantal of verbod op bepaalde diersoorten).

7.18 Verbod op wapens, munitie en gevaarlijk vuurwerk

- a. Het is verboden in of bij het gehuurde wapens, munitie of zwaar vuurwerk (waaronder professioneel vuurwerk en knalvuurwerk zoals 'cobra's') te vervaardigen, te verhandelen, te bezitten of op te slaan.
- b. Uitzondering: consumentenvuurwerk dat wettelijk is toegestaan, mag uitsluitend in de wettelijk toegestane periode worden opgeslagen en afgestoken, mits dit geen gevaar of overlast veroorzaakt en in overeenstemming is met de geldende APV en brandveiligheidsvoorschriften.
- c. Overtreding van dit verbod kan leiden tot onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

Artikel 8 Woonregels en woonbegeleiding

Dit artikel maakt het mogelijk dat GoedeStede in overleg met huurders woonregels vaststelt over het beheer, onderhoud en gebruik van het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten in het wooncomplex. GoedeStede kan de huurder tevens woonbegeleiding aanbieden, indien dit kan bijdragen aan het voorkomen van een ontruiming. De huurder werkt hieraan mee.

- a. GoedeStede betreft de huurder bij het beleid en beheer van het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, en de woonomgeving, voor zover GoedeStede dit noodzakelijk acht. Dit gebeurt volgens de geldende wet- en regelgeving.
- b. GoedeStede kan voor het wooncomplex, of een gedeelte daarvan, aanvullende woonregels vaststellen die betrekking hebben op het beheer, onderhoud en gebruik van het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten. GoedeStede en de huurder zijn verplicht deze woonregels na te leven.
- c. De huurder zorgt ervoor dat huisgenoten en andere personen die met toestemming van de huurder in of bij het gehuurde aanwezig zijn, de woonregels als bedoeld in artikel 8 sub b eveneens naleven.
- d. Huurder werkt actief mee als een hulpverlenende instelling de huurder een oplossing wil bieden voor de problemen die door de huurder zijn veroorzaakt. Het gaat daarbij om de situatie waarin:
 - GoedeStede heeft vastgesteld dat huurder ernstige overlast veroorzaakt, wat onder meer blijkt uit een opgebouwd dossier.
 - De overlast leidt tot klachten van omwonenden en er daardoor op termijn een noodzaak ontstaat om ontruiming van het gehuurde te vorderen.
 - GoedeStede vindt dat de overlast, gezien de situatie van de huurder, kan worden opgelost met woonbegeleiding door een zorginstelling

Artikel 9 Onderhoud en reparaties

Dit artikel omschrijft welk klein onderhoud, reparatie- en schoonmaakwerkzaamheden voor rekening van de huurder zijn. De huurder voert de werkzaamheden vakkundig uit of laat ze voor eigen rekening uitvoeren.

- a. De huurder zorgt op eigen kosten voor het onderhoud en het herstel van het gehuurde, als dat volgens de wet, het Besluit kleine herstellingen of de gemaakte afspraken moet. Deze afspraken staan onder andere in het boekje 'Het ABC van het Onderhoud'. Moet er dringend iets gebeuren wat de huurder eigenlijk zelf moet doen, dan mag GoedeStede dit direct (laten) doen, waarbij geldt dat de kosten voor de huurder zijn. Bij deelname aan het serviceabonnement worden de zaken genoemd in de brochure 'Het ABC van het Onderhoud' door GoedeStede uitgevoerd.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

- b. Huurder houdt eventuele trappenhuizen, portalen of galerijen en de directe omgeving bij het gehuurde schoon.
- c. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen, ook als het om groot onderhoud gaat. Dit geldt tenzij hierover andere afspraken zijn gemaakt.
- d. De huurder moet alle werkzaamheden die genoemd zijn in lid 1 en 2 en die voor rekening huurder zijn, vakkundig uitvoeren. Dit geldt tenzij is afgesproken dat GoedeStede deze werkzaamheden tegen betaling uitvoert. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden moet de huurder zich houden aan de regels en aanwijzingen van de bevoegde instanties en/of GoedeStede.
- e. Als de huurder de onderhoudsverplichtingen niet nakomt, dan voert GoedeStede de werkzaamheden op kosten van de huurder uit.
- f. Als GoedeStede een verplichting heeft onderhoud te plegen of gebreken te verhelpen, maar dit niet doet, dan kan de huurder de werkzaamheden zelf (laten) uitvoeren en de kosten op GoedeStede verhalen of in mindering brengen op de huurprijs. Dit is alleen toegestaan als de huurder:
 - GoedeStede schriftelijk in gebreke heeft gesteld;
 - een opgave doet van de te verwachten kosten;
 - en GoedeStede minimaal vijf dagen voor de uitvoering schriftelijk heeft laten weten dat huurder het werk zelf (laat) doen.
- g. Bij het verrichten van de werkzaamheden zoals bedoeld onder artikel 9 f, moet de huurder de richtlijnen met betrekking tot zelf aangebrachte veranderingen, zoals omschreven in het boekje "*Wonen naar Wens*", in acht nemen.

Artikel 10 Aansprakelijkheid

U bent aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde.

- a. Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, die ontstaat tijdens de huurperiode, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet voor rekening van de huurder komt. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder het gehuurde ook verstaan: de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de grond die bij het gehuurde hoort.
De huurder zorgt ervoor dat de risico's op deze schade op een passende wijze zijn afgedekt, bijvoorbeeld door middel van een inboedelverzekering en, waar relevant, een aansprakelijkheidsverzekering voor particulieren (zie ook artikel 6.3).
- b. GoedeStede is niet aansprakelijk voor lichamelijk letsel van huurder of zijn huisgenoten, of schade aan hun zaken, als die schade is ontstaan door (gedeeltelijke) instorting van het gehuurde of door gebreken aan het gehuurde, de installaties en/of apparatuur. Dit is alleen anders als de schade of het verlies aan woongenot aan GoedeStede te wijten is.
- c. GoedeStede is niet aansprakelijk voor schade voor storingen aan installaties en dergelijke die tot het gehuurde behoren, tenzij de schade GoedeStede is toe te rekenen.
- d. De huurder heeft geen recht op schadevergoeding voor verminderd woongenot door gebreken of storingen, behalve voor zover GoedeStede nalatig is geweest tot reparatie binnen redelijke termijn.
- e. GoedeStede is niet aansprakelijk voor schade door gebreken of herstelwerkzaamheden aan door de huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
- f. Huurder kan geen aanspraak maken op vermindering van de huurprijs, zoals bedoeld in artikel 7:257 BW, als de huurder het verzoek daarvoor niet binnen zes maanden indient nadat GoedeStede op de hoogte is gesteld van het gebrek.
- g. Huurder kan geen aanspraak maken op vermindering van de huurprijs, zoals bedoeld in artikel 7:207 BW, als er sprake is van vermindering van het woongenot wegens een gebrek dat huurder volgens de wet, dit reglement of het normale gebruik zelf moet herstellen. Dat geldt ook voor een gebrek aan door de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 11 Aanbrengen van Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Veranderingen in het gehuurde, die makkelijk ongedaan zijn te maken, mag huurder in principe zonder toestemming aanbrengen. Voor alle andere veranderingen bestaan algemene richtlijnen omtrent wat in en rond het gehuurde wel en niet mag worden verbouwd en bijgebouwd. Naast een bouwvergunning van de gemeente is ook toestemming van GoedeStede nodig. Voor het gehuurde geldt dat veranderingen, waarvoor niet van tevoren toestemming is gevraagd en gekregen, bij het einde van de huur moeten worden verwijderd.

- a. GoedeStede heeft algemene voorwaarden en uitgangspunten voor Zelf Aangebrachte Veranderingen vastgelegd in het boekje ZAV-beleid 'Wonen naar Wens'. Dit boekje maakt deel uit van de algemene huurvoorwaarden en is verstrekt bij het aangaan van de huurovereenkomst.
- b. Huurder mag de inrichting of het uiterlijk van het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk veranderen, tenzij GoedeStede hiervoor vooraf schriftelijk toestemming heeft gegeven.
- c. Een uitzondering geldt voor veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur eenvoudig en zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd of hersteld.
- d. GoedeStede kan aan de toestemming voorwaarden verbinden en geeft bij het verlenen van de toestemming aan of de veranderingen of toevoegingen bij het einde van de huur ongedaan gemaakt moeten worden. Denk bijvoorbeeld aan de aard en kwaliteit van materialen, onderhoud, en verzekering.
- e. Als de huurder veranderingen heeft aangebracht die niet schriftelijk door GoedeStede zijn goedgekeurd, moet de huurder op eerste verzoek van GoedeStede de veranderingen of toevoegingen ongedaan maken en/of verwijderen.
- f. Het hebben van een bouwvergunning ontslaat huurder niet van de verplichting ook toestemming aan GoedeStede te vragen. Informeer vooraf bij de gemeente of u voor uw ZAV een bouwvergunning nodig heeft.
- g. GoedeStede heeft voor de meest voorkomende ZAV eisen opgesteld voor kwaliteit en uitvoering. De bouwtechnische staat, de veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning moeten op niveau blijven. Bekijk hiervoor de regels in het boekje ZAV-beleid 'Wonen naar Wens'.
- h. Huurder is verantwoordelijk voor al het onderhoud en reparaties aan de ZAV en toevoegingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- i. Wanneer GoedeStede dringende werkzaamheden of renovaties uitvoert en het nodig is dat door huurder aangebrachte veranderingen worden verwijderd, moet de huurder hieraan meewerken. De kosten van het verwijderen komen voor rekening van de huurder.

Artikel 12 Toegang tot het gehuurde

GoedeStede moet het gehuurde goed kunnen onderhouden. Daartoe kan een inspectie nodig zijn. De huurder moet medewerkers van GoedeStede en door GoedeStede aangewezen of ingehuurde onderhouds- of reparatiebedrijven binnen laten als zij zich kunnen legitimeren. Dringende werkzaamheden in het gehuurde moet de huurder gedogen.

- a. Huurder geeft GoedeStede op verzoek de mogelijkheid om het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- b. Huurder zorgt dat GoedeStede het gehuurde kan betreden om te controleren of de huurder zich aan de regels van deze algemene huurvoorwaarden houdt. Onder GoedeStede wordt mede verstaan: door of namens GoedeStede aangewezen personen. Deze moeten zich als zodanig kunnen legitimeren.
- c. GoedeStede stemt bezoeken en werkzaamheden zoveel mogelijk vooraf met de huurder af. Deze vinden in beginsel plaats op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur. Binnentreden tegen de uitdrukkelijke wil van de huurder vindt uitsluitend plaats in spoedeisende situaties (zoals brand, ernstige lekkage of direct gevaar voor personen of grote schade) of op basis van een rechterlijke of andere wettelijke bevoegdheid.
- d. Huurder is verplicht GoedeStede in de gelegenheid te stellen om dringende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde uit te voeren.
- e. Huurder heeft door deze dringende werkzaamheden geen recht op schadevergoeding of vermindering van de huurprijs.
- f. Als GoedeStede het complex waarin de huurder woont wil renoveren, doet GoedeStede de huurder een schriftelijk voorstel. Als 70% of meer van de huurders van het complex instemt met het voorstel, mag GoedeStede de werkzaamheden uitvoeren. Leegstaande woningen tellen mee als huurders die met het voorstel instemmen.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

- g. Als de huurder niet met het voorstel zoals bedoeld onder artikel 12 lid f instemt, kan hij binnen acht weken na het bericht dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, naar de rechter gaan. Doet de huurder dit niet, dan is hij aan het voorstel gebonden. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 13 Beëindiging van de huurovereenkomst

- a. *Algemeen*
De huurder kan de huurovereenkomst voor het gehuurde te allen tijde opzeggen, zonder opgave van reden. Zijn er meerdere huurders, dan ondertekenen zij allen de opzegging. GoedeStede kan de huurovereenkomst alleen beëindigen met voorafgaande toestemming van de rechter, tenzij de huurder schriftelijk instemt zoals bedoeld in artikel 13 lid h.
- b. *Opzegging door de huurder (vormvereisten)*
Opzegging gebeurt schriftelijk, per aangetekende brief, via deurwaardersexploot, of, als GoedeStede dit aanbiedt, digitaal via een aangewezen kanaal. Een opzegging op andere wijze is alleen geldig als GoedeStede schriftelijk of per e-mail bevestigt dat de opzegging is ontvangen.
- c. *Moment van opzegging*
De huurder kan op elk moment opzeggen, ongeacht de reden. Valt de opzeggingsdatum op een zaterdag, zondag of erkende feestdag, dan wordt de opzegging geacht te zijn gedaan op de eerstvolgende werkdag.
- d. *Opzegtermijn huurder*
De huurder hanteert een opzegtermijn van ten minste één volledige kalendermaand en ten hoogste drie maanden. De termijn start op de dag van ontvangst van de opzegging door GoedeStede.
- e. *Ondertekening bij meerdere huurders*
Is de huurder gehuwd of geregistreerd partner, dan wordt de opzegging mede ondertekend door de echtgenoot/geregistreerde partner. Zijn er meerdere huurders, dan ondertekenen alle in de huurovereenkomst genoemde huurders de opzegging.
- f. *Adreswijziging*
Bij beëindiging geeft de huurder zijn nieuwe woon- of verblijfsadres door aan GoedeStede.
- g. *Opzegtermijn verhuurder*
De opzegtermijn voor GoedeStede bedraagt drie maanden. Deze termijn wordt met één maand per volledig huurjaar verlengd, met een maximum van zes maanden.
- h. *Motivering en voorwaarden beëindiging door verhuurder*
GoedeStede vermeldt in de opzeggingsbrief altijd de reden(en) van opzegging. Een opzegging door GoedeStede leidt alleen tot beëindiging als:
1. de huurder binnen zes weken schriftelijk instemt, of
 2. de rechter, op verzoek van GoedeStede, de einddatum heeft vastgesteld.
- Zolang geen van beide situaties zich voordoet, loopt de huurovereenkomst door.
- i. *Huur naar rato*
Eindigt de huurovereenkomst niet op de laatste dag van de maand, dan wordt de huur over die maand naar rato per dag berekend.
- j. *Beëindiging met wederzijds goedvinden*
De huurder en GoedeStede kunnen te allen tijde met wederzijds goedvinden besluiten de huurovereenkomst te beëindigen en daarbij een einddatum vastleggen.
- k. *Vergoeding bij niet-correcte oplevering*
Levert de huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet leeg en in oorspronkelijke staat op, dan is huurder een vergoeding verschuldigd over de periode waarin het gehuurde daardoor niet opnieuw verhuurd kan worden. (Zie ook het artikel Oplevering en eindinspectie.)



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 14 Oplevering van het gehuurde

Huurder levert het gehuurde tijdig, leeg en in goede staat op. Voor de huurtermijn eindigt, bekijkt huurder samen met GoedeStede de staat van het gehuurde. GoedeStede maakt een rapport waarin staat welke herstelwerkzaamheden huurder moet uitvoeren. Doet huurder dit niet (op tijd), dan voert GoedeStede het herstel van reparaties of het leeghalen van het gehuurde voor huurder uit op kosten van de huurder. Daarnaast moet de huidige huurder nieuwe huurders de mogelijkheid geven het gehuurde te bezichtigen.

- a. Huurder geeft het gehuurde aan het einde van de overeenkomst in oorspronkelijke staat en geheel ontruimd aan GoedeStede terug. De oorspronkelijke staat van het gehuurde is beschreven in de door huurder en GoedeStede bij aanvang van de huurtermijn gemaakte opnamestaat (zie artikel 3 van de Algemene huurvoorwaarden).
- b. Voor veranderingen die huurder met of zonder toestemming zelf heeft aangebracht (ZAV), geldt dat veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, verwijderd moeten worden. Voor andere veranderingen geldt dat de huurder deze ongedaan moet maken en het gehuurde in de oorspronkelijke staat moet terugbrengen, tenzij er schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt bij het verlenen van de toestemming.
- c. Als huurder om welke reden dan ook niet meewerkt aan een voor- dan wel eindinspectie ontslaat dit huurder niet van de verplichting om het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in oorspronkelijke en onbeschadigde staat op te leveren.
- d. Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren huurder en GoedeStede gezamenlijk het gehuurde en leggen in een rapport vast welke herstelwerkzaamheden op kosten van de huurder noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. GoedeStede verstrekt, op verzoek van huurder, een opgave van de geschatte kosten van herstel.
- e. Huurder en GoedeStede ondertekenen het inspectierapport en ontvangen beiden een exemplaar.
- f. GoedeStede geeft huurder de mogelijkheid om, binnen een door GoedeStede te bepalen redelijke termijn, de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- g. De huurder levert de sleutels van het gehuurde uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst bij GoedeStede in.
- h. Als de huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn oplevert, mag GoedeStede zonder sommatie of ingebrekestelling de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uitvoeren.
- i. GoedeStede mag alle spullen die na het einde van de huurovereenkomst nog in de woning achterblijven, verwijderen en wegdoen op kosten van de huurder. De huurder ontvangt hiervoor geen vergoeding. Dit artikel geldt niet voor spullen waarvan GoedeStede vóór het einde van de huur schriftelijk is geïnformeerd door de huurder of de nieuwe huurder dat deze door de nieuwe huurder worden overgenomen.
- j. Huurder is aansprakelijk voor alle kosten die voortvloeien uit het niet op het overeengekomen tijdstip leeg en in oorspronkelijke staat opleveren van het gehuurde. Dit omvat onder meer de huurdering die daardoor ontstaat. Ook eventuele schade veroorzaakt door de huurder die niet is hersteld, wordt aan de huurder doorberekend.
- k. Huurder laat personen die GoedeStede aanwijst het gehuurde bekijken in verband met de (her)verhuur. Huurder geeft ook potentiële nieuwe huurders de gelegenheid om het gehuurde te bezichtigen.

Artikel 15 Niet nakomen van verplichtingen

- a. Het door de huurder toerekenbaar niet nakomen van verplichtingen uit deze algemene huurvoorwaarden, of het toerekenbaar handelen in strijd met bepalingen daarin, wordt beschouwd als wanprestatie. Wanprestatie kan voor GoedeStede aanleiding zijn om bij de rechter ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde te vorderen.
- b. Huurder is een vergoeding verschuldigd voor redelijke buitengerechtelijke incassokosten, conform artikel 6:96 BW en het Besluit Vergoeding voor Buitengerechtelijke Incassokosten. Deze kosten mogen alleen in rekening worden gebracht nadat huurder schriftelijk is aangemaand en daarbij een termijn van minimaal 14 dagen, gerekend vanaf de dag na ontvangst van de aanmaning, is geboden om alsnog te betalen.
- c. Als de huurder verzuimt tijdig en volledig de huursom of andere overeengekomen bedragen te betalen, is huurder een rentevergoeding verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente. Rente wordt pas in rekening gebracht nadat huurder schriftelijk in gebreke is gesteld.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

- d. Bij herhaald of structureel niet nakomen van betalingsverplichtingen kan GoedeStede, naast rente- en incassokosten, bij de rechter ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde vorderen.
- e. Als enige bepaling van dit artikel in strijd blijkt met dwingend Nederlands of Europees recht wordt deze automatisch aangepast aan de geldende wettelijke regeling, zonder dat dit het overige deel van het artikel ongeldig maakt.

Artikel 16 Boeteclausule

- a. Huurder is aan GoedeStede een boete verschuldigd van € 50,00 per kalenderdag, met een maximum van € 5.000,00, voor iedere overtreding van een verplichting uit de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en/of eventuele aanvullende bepalingen in een bijlage bij het huurcontract. Een boete wordt pas opgelegd nadat huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en een redelijke termijn (minimaal 14 dagen) heeft gekregen om alsnog aan de verplichting te voldoen, tenzij sprake is van een ernstige overtreding als bedoeld in artikel 16, lid c.
De boete wordt niet opgelegd naast de buitengerechtelijke incassokosten zoals genoemd in artikel 15, noch naast de rentevergoeding zoals vermeld in artikel 15.
- b. Wanneer huurder een met GoedeStede gemaakte afspraak voor een voor- of na-inspectie niet nakomt en deze afspraak niet van tevoren heeft verzet, kan GoedeStede aan huurder een boete van € 50,00 in rekening brengen. Dit gebeurt alleen nadat huurder schriftelijk op de hoogte is gesteld van het niet nakomen van de afspraak.
- c. Als huurder handelt in strijd met het onderhuurverbod als bedoeld in artikel 7.3 en 7.4 is huurder, na schriftelijke kennisgeving, een boete verschuldigd van € 5.000,00.
Als huurder handelt in strijd met het verbod tot het telen van hennep als bedoeld in artikel 7.8, is huurder, na schriftelijke kennisgeving, een boete verschuldigd van € 10.000,00. In deze gevallen is voorafgaande ingebrekestelling niet vereist vanwege de ernst en de onomkeerbare gevolgen van de overtreding, maar wordt huurder altijd schriftelijk geïnformeerd over de geconstateerde overtreding en de opgelegde boete.
- d. De bevoegdheid om een boete te vorderen, op grond van de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden, laat de mogelijkheid voor GoedeStede open om bij vertraging in de nakoming van verplichtingen door huurder schadevergoeding en ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.
- e. Als enige bepaling van dit artikel in strijd blijkt met dwingend Nederlands of Europees recht, wordt deze automatisch aangepast aan de geldende wettelijke regeling, zonder dat dit het overige deel van het artikel ongeldig maakt.

Artikel 17 Bijzondere bepaling

Dit artikel verwijst de huurder voor bepalingen ten aanzien van samenwonen, huwelijk, woningruil en overlijden naar het Burgerlijk Wetboek. Volgens de Wet Bescherming Persoonsgegevens worden persoonsgegevens van de huurder door GoedeStede verwerkt en opgeslagen. Bij een overtreding van de (Opium)wet mag de politie gegevens van de huurder aan GoedeStede doorgeven. Als een bepaling in deze algemene huurvoorwaarden ongeldig is, blijft de rest gelden en komt daarvoor een wettelijk toelaatbare vervanging in de plaats.

- a. Voor zaken als huwelijk, geregistreerd partnerschap, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen voor het voortzetten van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden bepaald door de betreffende wettelijke bepalingen.
- b. Door ondertekening van deze huurovereenkomst geeft huurder toestemming aan GoedeStede en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen en te verwerken. Deze gegevens worden verwerkt op grond van de uitvoering van de huurovereenkomst, het voeren van een gerechtelijke procedure, het gerechtvaardigd belang van GoedeStede, of in het kader van een wettelijke verplichting of het algemeen belang.
- c. Huurder verleent door ondertekening van deze huurovereenkomst toestemming aan het bevoegde gezag (burgemeester, politie en justitie) om bij handelen in strijd met de wet, waaronder de Opiumwet, de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan GoedeStede ter beschikking te stellen.



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

- d. Als een deel van de huurovereenkomst of van deze voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen gelden. In plaats van het vernietigde of nietige deel, geldt als overeengekomen wat wettelijk toelaatbaar is en het dichtst komt bij wat overeengekomen zou zijn als de partijen de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 18 Splitsing in appartementsrechten en mandeligheid

Als het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt is gesplitst in appartementsrechten of als (een deel van) het gehuurde deel uitmaakt van een mandelig perceel, dan moet huurder zich houden aan de voorschriften die in de bijbehorende stukken staan.

- a. Als het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten, moet de huurder zich houden aan de regels die in de splitsingsakte of reglementen staan.
- b. Als (een deel van) het gehuurde of het perceel behoort tot gezamenlijk eigendom (mandeligheid), moet huurder zich houden aan de regels die daarover zijn vastgelegd in de leveringsakte, statuten van de beheervereniging of andere reglementen.
- c. De in vorige bepaling genoemde verplichtingen betreffen, indien van toepassing, een onderhouds- en instandhoudingsverplichting voor huurder ten aanzien van hekwerk, tuinmuur, haag, opstelplaats vuilcontainer en toegangspoort.
- d. GoedeStede is verplicht om, voor zover dat binnen haar macht ligt, niet mee te werken aan het opstellen of instellen van regels die in strijd zijn met de huurovereenkomst of die extra beperkingen opleggen aan de huurder. Als er toch regels worden vastgesteld op basis van bijvoorbeeld een splitsingsakte of een ander reglement, dan gelden de afspraken uit de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden altijd als uitgangspunt.
- e. GoedeStede zorgt ervoor dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst of na een eventuele splitsing van het gebouw de hierboven genoemde documenten ontvangt.

Artikel 19 Gemeenschappelijke tuin

Als bij het gehuurde een gemeenschappelijke tuin is aangelegd, dan draagt de huurder bij aan de onderhoudskosten. Voor de gemeenschappelijke tuin komen de onderhoudskosten voor rekening van de huurders. De onderhoudskosten worden per kalenderjaar vastgesteld.

De onderhoudskosten worden als servicekosten in rekening gebracht bij de huurders van het complex waartoe de tuin behoort. Iedere huurder van het betreffende complex betaalt hetzelfde bedrag, ongeacht de mate van gebruik of het zicht op de gemeenschappelijke tuin.

Artikel 20 Klachtenprocedure

Als de huurder niet tevreden is over de dienstverlening van GoedeStede kan de huurder een klacht indienen.

- a. GoedeStede streeft ernaar haar dienstverlening goed uit te voeren en de huurder zo goed mogelijk te helpen. Toch kan het voorkomen dat de huurder ergens ontevreden over is. In dat geval is het mogelijk om een klacht in te dienen bij de Geschillencommissie van GoedeStede. Dit kan echter pas nadat geprobeerd is om het probleem in goed overleg met GoedeStede op te lossen.
- b. De klacht moet schriftelijk worden ingediend bij de Geschillencommissie GoedeStede, Postbus 10088, 1301 AB Almere. De Geschillencommissie behandelt de klacht volgens het geldende klachtenreglement.

Artikel 21 Wijziging Algemene huurvoorwaarden

GoedeStede maakt de wijzigingen in de algemene huurvoorwaarden schriftelijk aan u bekend na overleg met de huurdersorganisatie.

- a. GoedeStede mag de algemene huurvoorwaarden eenzijdig wijzigen, nadat hierover overleg is gevoerd met het huurder vertegenwoordigend orgaan. Wanneer GoedeStede afwijkt van het overlegresultaat, moet zij dit schriftelijk en gemotiveerd onderbouwen.
- b. De huurder is gebonden aan een wijziging zoals bedoeld in artikel 21 lid a vanaf het moment dat GoedeStede deze schriftelijk aan de huurder heeft meegedeeld.

