

# Algemene Huurvoorwaarden



*Deze huurvoorwaarden zijn zorgvuldig samengesteld. Het is niet uitgesloten dat er toch onjuistheden vermeld zijn. Hieraan kunnen echter geen rechten of eisen tot schadevergoeding worden ontleend.*

*Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn geldig vanaf 1 maart 2024.*

*Volkshuisvesting Arnhem Vastgesteld op 19 september 2023.*



<b>Inleiding</b>		<b>4</b>
<b>Artikel 1</b>	<b>Wat geldt voor deze Algemene Huurvoorwaarden</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 2</b>	<b>Huurt u de woning met meer personen?</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 3</b>	<b>Hoe leveren wij uw woning op?</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 4</b>	<b>Wat zijn onze verplichtingen</b>	<b>6</b>
<b>Artikel 5</b>	<b>Wat is de huurprijs van uw woning en wat zijn de bijkomende kosten?</b>	<b>6</b>
<b>Artikel 6</b>	<b>Hoe betaalt u ons de huur?</b>	<b>6</b>
<b>Artikel 7</b>	<b>Wat geldt bij schade?</b>	<b>7</b>
<b>Artikel 8</b>	<b>Hoe gebruikt u de woning?</b>	<b>7</b>
<b>Artikel 9</b>	<b>Wat zijn uw verplichtingen bij onderhoud en reparaties?</b>	<b>9</b>
<b>Artikel 10</b>	<b>Wat zijn onze verplichtingen bij onderhoud en reparaties?</b>	<b>10</b>
<b>Artikel 11</b>	<b>Wilt u veranderingen aanbrengen?</b>	<b>12</b>
<b>Artikel 12</b>	<b>Wat doet u bij werkzaamheden?</b>	<b>12</b>
<b>Artikel 13</b>	<b>Wat geldt voor opzegging van de huur?</b>	<b>13</b>
<b>Artikel 14</b>	<b>Wat geldt voor de oplevering van uw woning?</b>	<b>14</b>
<b>Artikel 15</b>	<b>Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?</b>	<b>15</b>
<b>Artikel 16</b>	<b>Wat is uw woonplaats?</b>	<b>15</b>
<b>Artikel 17</b>	<b>Overige bepalingen</b>	<b>16</b>



# Inleiding

Wat bedoelen we met bepaalde begrippen in deze Algemene Huurvoorwaarden?

In deze Algemene Huurvoorwaarden verstaan we onder:

**Huurder (u):** huurders en medehuurders van deze woning

**Verhuurder (we/wij)** Volkshuisvesting Arnhem  
Kadestraat 1  
6811 CA Arnhem, Postbus 5229, 6802 EE Arnhem  
telefoonnummer: (026) 3 712 712

**uw woning:** uw woning

- met alle zaken die daarbij horen zoals, erf, tuin, balkon, berging, garage, carport, erfafscheiding
- en leidingen, kabels en buizen in de grond, die bij de woning horen

**het gehuurde** uw woning

- met alle zaken die daarbij horen zoals erf, tuin, balkon
- berging, garage, carport, erfafscheiding
- en leidingen, kabels en buizen in de grond die bij de woning horen

**Servicekosten** - kosten voor levering en diensten



## Artikel 1 **Wat geldt voor deze algemene Huurvoorwaarden**

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van uw huurovereenkomst.
- 1.2 In een situatie waarin de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden en de wet niet voorzien, beslissen we op basis van het plaatselijk gebruik en redelijkheid en billijkheid.
- 1.3 We kunnen deze Algemene Huurvoorwaarden aanvullen of wijzigen. We informeren volgens de bepalingen in de “Wet op het overleg huurders verhuurder” vooraf de huurdersvertegenwoordiging over deze wijzigingen. De aanvullingen of wijzigingen moeten redelijk en billijk zijn. Ze mogen ook niet in strijd zijn met huidige artikelen in deze Algemene Huurvoorwaarden. Als wij iets wijzigen, laten wij u dit schriftelijk weten.

## Artikel 2 **Huurt u de woning met meer personen?**

- 2.1 Als u met meer personen uw woning huurt, heeft u allemaal dezelfde rechten en verplichtingen.
- 2.2 Iedere huurder is afzonderlijk aansprakelijk voor het hele bedrag van de totale huur. Iedere huurder is ook afzonderlijk aansprakelijk voor alle andere verplichtingen, die uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

## Artikel 3 **Hoe leveren wij uw woning op?**

- 3.1 Wij leveren uw woning op in goede staat en vrij van gebreken. Dat is de staat waarin de woning u het woongenot kan verschaffen dat u bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een dergelijke woning.
- 3.2 Bij het begin van de huurovereenkomst inspecteren u en wij samen uw woning. We maken op basis hiervan een beschrijving. U en wij zetten onze handtekening op de beschrijving. Daarna krijgt u een exemplaar, het andere is voor onze administratie.
- 3.3 Als die beschrijving niet anders aangeeft, geldt dat uw woning in goede staat van onderhoud verkeert. Er zijn geen zichtbare gebreken en de voorzieningen functioneren goed.
- 3.4 U aanvaardt uw woning in deze goede staat volgens de beschrijving.
- 3.5 U bent vanaf het begin van de huurovereenkomst afnemer van de energie in uw woning. U bent verplicht een overeenkomst te sluiten voor de levering van de energie met één of meer energieleveranciers en die overeenkomst na te komen. U zorgt ervoor dat wij niet aansprakelijk kunnen worden gesteld door de netbeheerder en/of energieleveranciers voor het niet sluiten of nakomen van de overeenkomst.



## Artikel 4 Wat zijn onze verplichtingen

- 4.1 Wij zijn verplicht u de door u gehuurde woning ter beschikking te stellen en te laten en u het genot te verschaffen dat u bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten.
- 4.2 Wij zijn verplicht op uw verzoek gebreken te herstellen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van ons kunnen worden verwacht of door de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor uw rekening komen.

## Artikel 5 Wat is de huurprijs van uw woning en wat zijn de bijkomende kosten?

- 5.1 U betaalt een (netto) huurprijs voor het gebruik van de woonruimte. Daarnaast betaalt u servicekosten voor bijkomende leveringen en diensten. We verhogen de huurprijs met deze servicekosten.
- 5.2 De huurprijs wijzigt jaarlijks volgens de geldende wettelijke bepalingen en voorschriften.
- 5.3 De servicekosten wijzigen we op basis van redelijke calculatie.
- 5.4 U ontvangt ieder jaar een specificatie van de volledige werkelijke servicekosten van ons. Wij verrekenen dan het verschil tussen de werkelijke kosten en de kosten die u ons al betaald heeft.
- 5.5 Wij kunnen de verrekenbare servicekosten uitbreiden, inkrimpen of laten vervallen indien wij daar een aanleiding voor zien. Vervolgens dient tenminste 70% van de huurders van het betreffende woningcomplex of hun representatieve vertegenwoordiging hier mee in te stemmen.

## Artikel 6 Hoe betaalt u ons de huur?

- 6.1 U betaalt ons de totale huur vóór de eerste van iedere maand. Dit doet u op de manier die wij aangeven.
- 6.2 U heeft geen recht op opschorting, korting, aftrek of schuldvergelijking bij het betalen van uw huur. Behalve als de rechter u daartoe heeft gemachtigd.



## Artikel 7

### Wat geldt bij schade?

- 7.1 Leidt u of leiden uw huisgenoten schade door gebreken aan uw woning? Of kunt u hierdoor niet volledig genieten van uw woning? Dan zijn wij hiervoor alleen aansprakelijk als die schade komt door een gebrek dat al aanwezig was toen u de huurovereenkomst aanging. En wij op de hoogte waren van dit gebrek of hiervan op de hoogte hadden moeten zijn.
- 7.2 U komt alle verplichtingen in deze overeenkomst na. Daarmee voorkomt u dat u zelf aansprakelijk bent voor schade aan uw woning. Hieronder verstaan wij ook schade aan leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de grond die bij uw woning hoort.
- 7.3 Wij raden u aan zich te verzekeren voor schade aan uw inboedel (brand, diefstal, storm en waterschade) en wettelijke aansprakelijkheid. U kunt ons niet aansprakelijk stellen voor schade die niet aan ons te wijten is of die gedekt wordt door een dergelijke verzekering.

## Artikel 8

### Hoe gebruikt u de woning?

- 8.1 Uw woning is bestemd als woonruimte. U gebruikt uw woning als goed huurder volgens de bestemming. U wijzigt niets aan deze bestemming.
- 8.2 Zolang de huurovereenkomst duurt, woont u in uw woning. Uw woning is uw hoofdverblijf. U mag de woning dus niet als tweede woning gebruiken.
- 8.3 U mag de woning niet onbewoond laten.
- 8.4 U bewoont deze woning en hebt hier uw hoofdverblijf. Als u de woning zonder onze toestemming geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, is het aan u te bewijzen dat u onafgebroken uw hoofdverblijf in de woning heeft. Wanneer u geen toestemming van ons heeft voor onderhuur draagt u alle uit onderverhuur verkregen inkomsten aan ons af.
- 8.5 U mag de woning niet zonder voorafgaande toestemming van ons onderverhuren of aan anderen in gebruik geven. Dat geldt ook voor het verhuren van een of meer kamers of het verlenen van pension. Toestemming is eenmalig en persoonsgebonden.
- 8.6 U bent bevoegd om zolang u wilt uw partner of (stief) kinderen in uw woning te laten verblijven. De situatie mag niet leiden tot overlast voor omwonenden of tot overbewoning van het huis. Dit artikel geldt niet voor woningen waar bij verhuur is bepaald dat inwoning niet is toegestaan, omdat de aard en omvang van de woning hiervoor niet geschikt is.



- 8.7 U geeft ons toegang tot uw woning bij controle door ons van de naleving van de verplichtingen uit de Algemene Huurvoorwaarden en huurovereenkomst. Ook geeft u ons toegang tot de woning bij controle van de meterstanden.
- 8.8
- Het is niet toegestaan om in of bij de woning harddrugs, zoals bedoeld in de Opiumwet te vervaardigen, telen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, af te leveren, verstrekken of aanwezig te hebben.
  - Het is ook niet toegestaan om in of bij de woning softdrugs, zoals bedoeld in de Opiumwet, te vervaardigen, telen, bewerken, verwerken, verkopen, af te leveren of te verstrekken. Het is toegestaan om softdrugs aanwezig te hebben in hoeveelheden geschikt voor eigen gebruik. Wij bedoelen met hoeveelheid geschikt voor eigen gebruik: 5 gram per huurder per dag. Het is niet toegestaan om softdrugs aanwezig te hebben in hoeveelheden groter dan geschikt voor eigen gebruik.
  - Verder is het niet toegestaan om in of bij de woning stoffen of voorwerpen te bereiden, bewerken, verwerken, te koop aan te bieden, verkopen, af te leveren, verstrekken, vervoeren, vervaardigen of voorhanden te hebben, dan wel vervoermiddelen, ruimten, gegevens of gelden of andere betaalmiddelen voorhanden te hebben, waarvan u weet of ernstige reden heeft om te vermoeden dat zij bestemd zijn tot het plegen van de hierboven vermelde handelingen met soft- en/of harddrugs.
- 8.9 U gebruikt de gemeenschappelijke ruimten alleen voor hun bestemming. Hierbij houdt u rekening met onze aanwijzingen. Onder gemeenschappelijke ruimten verstaan we onder andere het trappenhuis, de lift, galerijen, vluchtroutes, paden, portieken, keldergangen en terreinen. U verontreinigt de gemeenschappelijke ruimten niet. U stalt in deze ruimten alleen voertuigen, kindervagens, fietsen en andere voorwerpen als u hiervoor van tevoren schriftelijk toestemming van ons heeft gekregen. Hoort bij uw woning een (sier)tuin? Dan richt u deze ook in als tuin en u gebruikt deze ook als tuin. U bent verantwoordelijk voor onderhoud van de tuin en de daarin aanwezige beplanting en bomen. U gebruikt de tuin niet als opslag of stalling. Behalve als u hiervoor van tevoren onze toestemming heeft.
- 8.10 Wilt u erfafscheidingen plaatsen? Dan moet deze voldoen aan onze eisen. U zorgt voor onderhoud en vervanging van erfafscheidingen. Terrasschermen die wij plaatsen of hebben geplaatst, laat u ongewijzigd.
- 8.11 U veroorzaakt geen overlast of hinder aan omwonenden. Dit geldt ook voor uw huisgenoten, huisdieren of derden.





- 8.12 Wilt u uw woning gebruiken voor beroepsuitoefening, handel of andere bedrijfsmatige activiteiten? Dan moet u ons hiervoor van tevoren schriftelijk om toestemming vragen. Wij nemen vervolgens binnen vier weken een besluit. Hiervoor ontvangt u een brief van ons. Als wij toestemming geven zijn de voorwaarden in elk geval:
- U veroorzaakt hierdoor geen overlast aan omwonenden.
  - U veroorzaakt hierdoor geen schade aan uw woning.
  - De hoofdbestemming van de woning blijft woonruimte.
  - Dit gebruik is niet in strijd met planologische voorwaarden van de gemeente Arnhem.

## Artikel 9 Wat zijn uw verplichtingen bij onderhoud en reparaties?

- 9.1 U voert kleine herstellingen uit aan de woning zoals genoemd in de bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen. U zorgt in ieder geval voor:
- a. Het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis.
  - b. Het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels.
  - c. Het onderhouden en vervangen of repareren van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, doucheslang, douchesproeier.
  - d. Het schoonhouden of ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, dakgoten.  
En het schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool. Tot het aansluitpunt vanuit de woning op het gemeenteriool. .
  - e. Het schoonhouden van de woning en de gemeenschappelijke ruimten.
  - f. De aanleg en het onderhoud van de tuin, waaronder het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen.
  - g. Het voorkomen van bevrozing van de waterleiding en c.v.- en warmwaterinstallaties.
  - h. Het regelmatig laten vegen van rook- en ventilatiekanalen. Als wij deze vegen, dan zorgt u ervoor dat voor die tijd de aangesloten kachels en andere apparatuur zijn verwijderd.
  - i. Het ontluchten en bijvullen van de centrale verwarmingsinstallatie.
- 9.2 Als u dat wilt, kunnen wij de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die voor uw rekening komen verder specificeren. De opsomming uit artikel 9.1 hierboven lichten we dan verder aan u toe.
- 9.3 Voor- of achter- tuinen die groter zijn dan 12m<sup>2</sup> mogen voor niet meer dan de helft van de tuin verhard zijn met steen, tegels of grind. (Dit geldt bij nieuwe verhuringen sinds 2022. Hierbij worden tuinen ook volgens deze voorwaarde opgeleverd)



- 9.4 Wij kunnen een gemeenschappelijke regeling treffen voor de onderhoudswerkzaamheden die u in artikel 9.1 leest. Wij voeren deze werkzaamheden dan uit. Of we laten deze uitvoeren. Wij overleggen eerst met de huurdersvertegenwoordiging of iedereen inderdaad een gemeenschappelijke regeling wil. Treffen wij een gemeenschappelijke regeling? Dan betaalt u hiervoor een periodieke bijdrage. Deze bijdrage kunnen wij opnemen in de servicekosten of in het Servicefonds Huurdersonderhoud.
- 9.5 U voert de werkzaamheden die u leest in artikel 9.1 goed uit. Voert u de werkzaamheden niet of niet goed uit, dan worden ze door ons uitgevoerd. De kosten moet u aan ons betalen.
- 9.6 U voert geen onderhouds- en reparatiewerkzaamheden anders dan benoemd in artikel 9.1 g en 9.1.h uit aan de centrale verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening.
- 9.7 Blijkt dat klachten en storingen het gevolg zijn van defecte aansluitingen, ondeskundig gebruik van installaties of wijzigingen die u zelf heeft aangebracht? Dan betaalt u de gemaakte kosten aan ons of aan de installateur die namens ons de reparatie uitvoert.

## Artikel 10 Wat zijn onze verplichtingen bij onderhoud en reparaties?

- 10.1 Wij voeren groot onderhoud uit aan uw woning, tenzij u zelf aansprakelijk bent of de kosten onredelijk zijn. De kosten zijn bijvoorbeeld onredelijk als de hoogte niet verhouding is tot de huidige waarde van het onderdeel. Verhuurder zorgt in deze gevallen voor een alternatieve oplossing. Heeft u zelf dingen veranderd aan de woning? Dan zijn wij niet verplicht dit te onderhouden of te repareren.
- 10.2 Heeft de vorige huurder veranderingen aangebracht? Dan nemen wij het onderhoud hiervan voor onze rekening. Behalve als:
- We hierover andere afspraken maken.
  - Dit onmogelijk is of de kosten onredelijk hoog zijn.
  - Het gaat om kleine herstellingen.
  - U voor het ontstaan van deze verandering aansprakelijk bent.
  - Dit onderhoud uitgaat boven het basisniveau van onze woningen dat wij minimaal hanteren.
  - Bij vervanging van door vorige huurder aangebrachte verbeteringen plaatsen we standaard voorzieningen terug.



- 10.3 Wij onderhouden de woning tenminste op basiskwaliteit. Hiermee bedoelen we de kwaliteit zoals wij die normaal gesproken in onze woningen aanbrengen. Het maakt daarbij niet uit of er andere materiaalsoorten of voorzieningen in de woning aanwezig zijn die voor uw rekening en risico komen. De basiskwaliteit betekent concreet het volgende:
- De wanden in de woning leveren we sausklaar op. Behalve de wanden van de keuken, douche en het toilet die betegeld zijn.
  - De vloeren zijn van hout of beton, redelijk vlak en geschikt voor vloerbedekking.
  - De plafonds zijn schoon, heel en sausklaar .
  - De keuken heeft een eenvoudig aanrechtblok met een blad van minimaal 1,50 meter. Als dat mogelijk is, zijn minimaal twee kastjes exclusief apparatuur aanwezig.
  - De doucheruimte heeft een douchehoek met garnituur en eventueel een bad.
  - De tuin is eenvoudig bestraat voor de voordeur en naar de berging. Wij onderhouden erfafscheidingen die wij hebben aangebracht. Heeft de vorige huurder of u zelf een erfafscheiding aangebracht? Dan zorgt u zelf voor het onderhoud daaraan.
  - Wij onderhouden zonweringen die wij hebben aangebracht. Heeft u zelf zonwering aangebracht of overgenomen van de vorige huurder? Dan zorgt u zelf voor het onderhoud daaraan.

- 10.4 In sommige woningen is keukeninbouwapparatuur geplaatst. Wij zijn niet verantwoordelijk voor onderhoud of vervanging van deze apparatuur, tenzij schriftelijk is overeengekomen dat wij het onderhoud verzorgen. U kunt ervoor kiezen om zelf aangeschafte of op uw kosten vervangen apparatuur mee te nemen indien de huurovereenkomst wordt beëindigd.

- 10.5 Ontdekt u gebreken aan de woning? Dan laat u ons dit direct weten. Wij verhelpen deze gebreken binnen een redelijke termijn. Behalve als:
- Dit onmogelijk is.
  - De kosten onredelijk hoog zijn.
  - Het gaat om gebreken die wij zien als kleine herstellingen.
  - U aansprakelijk bent voor het ontstaan van het gebrek.
  - Het om gebreken gaat aan veranderingen en toevoegingen die u zelf heeft aangebracht.



## Artikel 11 Wilt u veranderingen aanbrengen?

- 11.1 Wilt u de woning veranderen, uitbreiden of aanpassen? Dan vraagt u ons met een brief/emailvooraf toestemming. U heeft geen toestemming nodig voor veranderingen binnen uw woning die u met weinig kosten weer ongedaan kunt maken. U bent verantwoordelijk voor het onderhoud van de aanpassing.
- 11.2 Als wij u toestemming geven, kunnen we daaraan voorwaarden verbinden. Zoals:
- De aanpassingen schaden de verhuurbaarheid van de woning niet.
  - Bij het leggen van laminaat of een andere vloerafwerking moet altijd sprake zijn van een passende ondervloer.
  - De waarde van de woning vermindert hierdoor niet.
  - U verwijdert de veranderingen aan het einde van de huurovereenkomst. Dit doet u op eigen kosten.
- 11.3 Of wij u toestemming verlenen om veranderingen aan te brengen, hangt samen met de regeling die op dat moment geldt voor het zelf aanbrengen van veranderingen in woningen.
- 11.4 Onder veranderingen en toevoegingen verstaan we:
- Onderdelen van de woning aan-, bij- of verbouwen en wegbreken.
  - Zonweringen, luiken, harde vloerbedekking en dergelijke aanbrengen.
  - (Schotel)antennes en zendinstallaties plaatse.
  - Schuren, garages, bergkasten, dierenverblijven, schuttingen en andere erfafscheidingen maken.
  - Het is niet toegestaan een hout- of pellet-kachel aan te brengen.

## Artikel 12 Wat doet u bij werkzaamheden?

- 12.1 U maakt het ons mogelijk om de woning te controleren op technische en andere gebreken. Dat geldt ook voor personen die wij hebben aangewezen om de controle uit te voeren. Diegene die u in uw woning toelaat voor de controle, moet zich op uw verzoek kunnen legitimeren. Wij kondigen zoveel mogelijk van tevoren aan dat iemand langskomt. We zorgen er ook voor dat dit op werkdagen gebeurt.
- 12.2 U stelt ons in staat onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan uw woning of aangrenzende woningen uit te voeren of uit te laten voeren. U verleent daarbij uw medewerking als dat nodig is. Wij verwachten van u dat de woning schoon en opgeruimd is en dat u niet rookt als onze medewerkers bij u langs komen. U laat ook de personen toe die de werkzaamheden op ons verzoek uitvoeren. Zij zijn verplicht zich de eerste keer op uw verzoek te legitimeren. Wij kondigen zoveel mogelijk van tevoren aan wanneer de werkzaamheden uitgevoerd worden.



- 12.3
- a. U stelt ons in de gelegenheid om de volgende werkzaamheden uit te voeren aan uw woning of aan het complex waarin u woont:
    1. Dringende werkzaamheden en werkzaamheden ten behoeve van een naburig erf (artikel 7:220 lid 1 BW).
    2. Andere werkzaamheden die wij moeten uitvoeren door voorschriften van de overheid.
    3. Werkzaamheden die leiden tot een renovatie van uw woning. Wij doen een redelijk voorstel voor de renovatie.
    4. Inspectie van de woning in opdracht van Volkshuisvesting bijvoorbeeld voor het opnemen van een energielabel, of het voorbereiden van een project.
  - b. Wij informeren u altijd op tijd over werkzaamheden die wij willen uitvoeren. We informeren ook de huurdersvertegenwoordiging van het complex waarin u woont.
  - c. In het geval van een renovatie doen wij een redelijk voorstel. Maakt uw woning onderdeel uit van een complex of een rij (of meerdere rijen) vergelijkbare woningen, dan geldt artikel 7:220 lid 3 BW. Dat betekent dat het voorstel vermoed wordt redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Wij stellen u daar dan schriftelijk van op de hoogte. Heeft u niet met het voorstel ingestemd, dan kunt u binnen 8 weken nadien een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel.
- 12.4
- Voeren wij werkzaamheden uit volgens dit artikel? Dan gaat u ook akkoord met een eventuele huurverhoging voor die verandering. Deze verhoging is redelijk en in overeenstemming met wettelijke bepalingen die daarvoor gelden. De huurverhoging gaat in op de eerste van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.
- 12.5
- U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van reparaties, woningverbetering en/of onderhoudswerkzaamheden.

## Artikel 13 Wat geldt voor opzegging van de huur?

### Als u opzegt

- 13.1
- U zegt de huurovereenkomst schriftelijk (digitaal) op. Dit doet u via ons opzeggingsformulier. U ontvangt van ons een schriftelijke bevestiging van de opzegging.
- 13.2
- Als u de huur wilt opzeggen, geldt een opzegtermijn van een minimaal maand. U kunt elke dag opzeggen.
- De overeenkomst eindigt dan op dezelfde dag van de volgende maand. datum van opzegging mag niet meer dan 1 week ouder zijn dan de datum van ontvangst van de opzegging. In dit geval wordt de einddatum van de huurovereenkomst bepaald vanaf de datum van ontvangst van de opzegging.



- 13.3 Huurt u met meerdere personen en wilt u de huur opzeggen? Dan hebben wij van elke huurder een opzegging nodig. Als één persoon de huur opzegt, dan blijft de overeenkomst voor de andere huurder of huurders gewoon gelden.  
Gaat u scheiden? Of eindigt het geregistreerd partnerschap? Dan doet een van u afstand van de huurovereenkomst of u laat de rechter bepalen wie de huurder blijft. Overlijdt een van de huurders? Dan wordt de medehuurder automatisch huurder. Dit geldt voor de achterblijvende echtgenoot, echtgenote of geregistreerde partner. Voor weeskinderen geldt de wettelijke regeling.

### Als wij opzeggen

- 13.4 Wij kunnen de huurovereenkomst ook opzeggen. Dit doen wij per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Wij noemen daarbij de redenen waarom wij de huur willen beëindigen.
- 13.5 Wij hebben een opzegtermijn van tenminste drie maanden. We verlengen deze termijn met een maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd. Onze opzegtermijn is maximaal zes maanden.
- 13.6 Laat u ons binnen zes weken nadat u de aangetekende brief of het deurwaardersexploot heeft ontvangen, schriftelijk weten dat u met de huuropzegging akkoord gaat, dan eindigt de huurovereenkomst op de aangezegde datum van onze opzegging.

## Artikel 14 Wat geldt voor de oplevering van uw woning?

- 14.1 Bij het einde van de huurovereenkomst levert u uw woning helemaal leeg en schoon op in de staat waarin u de woning volgens de beschrijving heeft gekregen.
- 14.2 U heeft iets aangepast en wij hebben geen toestemming gegeven. Dan moet u de aanpassing weghalen. Haalt u de aanpassing niet weg dan doen wij dat en zijn de kosten voor u.
- 14.3 Als er na beëindiging van de huurovereenkomst nog spullen van u in de woning zijn, verwijderen we die. De kosten daarvan zijn voor u. We bewaren de spullen niet voor u. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op inventaris die u aan de nieuwe huurder overdraagt. Of u iets overdraagt en wat u overdraagt laat u ons schriftelijk weten samen met een schriftelijke instemming van de nieuwe huurder.
- 14.4 Wij inspecteren samen met u voor het einde van de huurovereenkomst de woning. Hierbij stellen we vast welke herstelwerkzaamheden voor uw rekening komen die nodig zijn om de woning in goede staat te brengen.
- 14.5 U ontvangt van ons een schriftelijk overzicht van de herstelwerkzaamheden die wij bedoelen in artikel 14.4.
- 14.6 Wij stellen u in de gelegenheid om binnen een redelijke termijn de genoemde werkzaamheden uit te voeren. Deze termijn bepalen wij.



- 14.7 U zorgt ervoor dat u deze werkzaamheden binnen de termijn uitvoert. Daarmee voorkomt u dat wij de genoemde herstelwerkzaamheden uitvoeren. U betaalt ons de kosten daarvan. Ook de huurderiving betaalt u.
- 14.8 U geeft de sleutels van de buitendeuren van de woning uiterlijk op de eerste dag van de huurbeëindiging aan ons af. Sleutels van de binnendeuren kunt u achterlaten in de woning.

## **Artikel 15**      **Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?**

- 15.1 U en wij komen onze verplichtingen volgens deze overeenkomst na.
- 15.2 U en wij zijn in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 15.3 Komt u uw financiële verplichtingen niet op tijd na, dan betaalt u ons de wettelijke rente over de hoofdsom die u ons verschuldigd bent. Dit doet u vanaf de vervaldatum tot aan de dag waarop u de hoofdsom helemaal aan ons heeft betaald. Als een van beide partijen, dus u of wij, de huurovereenkomst niet goed naleeft, kan de andere partij gedwongen zijn maatregelen te nemen. Dat kunnen administratieve handelingen zijn van u of van ons. Het kan ook gaan om een rechtszaak. Alle kosten van de maatregelen die de ene partij moet uitvoeren, zijn voor rekening van de partij die in het ongelijk gesteld wordt.
- 15.4 Komt een van beide partijen, dus u of wij, de financiële verplichting niet na, dan kan de ander aanspraak maken op buitengerechtelijke incassokosten met inachtneming van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.
- 15.5 De buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd vanaf het moment dat de ene partij per brief een aanmaning heeft gestuurd naar de andere partij en deze de vordering nog steeds niet binnen een redelijke termijn heeft betaald.

## **Artikel 16**      **Wat is uw woonplaats?**

- 16.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur sturen wij u alle mededelingen over deze huurovereenkomst naar het adres van de woning die u van ons huurt. Dit is uw officiële woonadres.
- 16.2 U zorgt ook binnen uiterlijk 5 werkdagen na ingangsdatum van de huurovereenkomst voor registratie op dit adres in de bevolkingsadministratie bij de gemeente.
- 16.3 Woont u niet meer op dit adres? Dan laat u ons dit direct schriftelijk weten. U geeft dan uw nieuwe adres en woonplaats aan ons door.



## Artikel 17

## Overige bepalingen

- 17.1 Als het gebouw of complex waarvan uw woning deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, bent u verplicht de voorschriften na te komen uit de splitsingsakte, statuten en reglementen. U bent ook verplicht de besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Wij informeren u zo spoedig mogelijk over deze besluiten.
- 17.2 U kunt klachten over ongewenst verhuurdergedrag melden via de site van de Gemeente Arnhem
- Tips voor Arnhemse huurders - Gemeente Arnhem**  
([https://www.arnhem.nl/Inwoners/wonen\\_en\\_milieu/Kopen\\_huren\\_en\\_kavels/Tips\\_voor\\_Arnhemse\\_huurders](https://www.arnhem.nl/Inwoners/wonen_en_milieu/Kopen_huren_en_kavels/Tips_voor_Arnhemse_huurders))
- 17.3 Informatie over de diverse toegestane contractvormen vindt u op **Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl**  
([www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning)).  
U kunt hiervoor ook contact opnemen met Volkshuisvesting.
- 17.4 Bent u het niet eens met ons als het gaat om huurprijs, onderhoud of servicekosten dan kunt u naar de huurcommissie of in het uiterste geval de kantonrechter. Op deze site leest u hoe dat gaat **Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie en wanneer kan ik naar de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl**  
([www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter))
- 17.5 U geeft ons door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming om uw persoonsgegevens te registreren en te gebruiken in het kader van controle op de naleving van de Algemene Huurvoorwaarden en de huurovereenkomst.

