Onze Algemene Huurvoorwaarden

De belangrijkste punten:

Betaal de huur voor de 1e van de maand.

Houd het schoon.

Ventileer uw woning.

Geef toegang voor onderhoud.

Veranderingen aanbrengen aan de woning? Vraag toestemming.

U bent aansprakelijk als de schade door u komt.

Zorg dat uw balkon en/of tuin schoon, netjes en opgeruimd is.

Veroorzaak geen overlast.

Geen criminele activiteiten (bijvoorbeeld hennepteelt).

Geluidsdemping ondervloer: minimaal 10 decibel.

Geen onderverhuur.

Plaats geen spullen in de gemeenschappelijke ruimtes. Houd het schoon.

Komt er iemand bij u wonen? Geef het door.

Bedrijf aan huis? Vraag om toestemming.

Dit zijn de belangrijkste punten uit de huurvoorwaarden. U vindt ze ook op onze website www.wvhwonen.nl.

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN behorend bij de Huurovereenkomst Zelfstandige Woonruimte van Woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH) versie 31 maart 2026.

Verhouding huurovereenkomst en Algemene Huurvoorwaarden

Artikel 1

1.1. *Voorrang bepalingen huurovereenkomst*

Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2. *Voorrang bepalingen bijgesloten overeenkomst*

Indien in de huurovereenkomst verwezen wordt naar andere, bijgesloten overeenkomsten, is art. 1.1 van overeenkomstige toepassing op afwijkende bepalingen in de bijgesloten overeenkomsten.

Wijziging Algemene Huurvoorwaarden

Artikel 2

2.1. *Redenen eenzijdige wijziging*

Verhuurder mag zonder toestemming van huurder de Algemene Huurvoorwaarden wijzigen om de volgende redenen:

a. het aanpassen van de Algemene Huurvoorwaarden aan nieuwe wetgeving;
b. toestemming voor de wijziging van de huurdersorganisatie die huurder vertegenwoordigt op basis van de Wet overleg huurder en verhuurder.

2.2. *Wijze eenzijdige wijziging*

Verhuurder wijzigt de Algemene Huurvoorwaarden door twee maanden voor het ingaan van de wijziging de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden schriftelijk aan huurder te verzenden.

2.3. *Geen eenzijdige wijziging onredelijk bezwarende bedingen*

Als de rechter oordeelt dat een bepaling in de Algemene Huurvoorwaarden onredelijk bezwarend is, mag verhuurder die bepaling niet wijzigen zonder toestemming van huurder.

2.4. *Wijziging of afwijking met toestemming*

Huurder en verhuurder zijn te allen tijde bevoegd om de Algemene Huurvoorwaarden met wederzijdse instemming te wijzigen en/of af te wijken van de Algemene Huurvoorwaarden. Wijzigingen en afwijkingen moeten schriftelijk worden vastgelegd.

Meer dan één huurder

Artikel 3

3.1. *Hoofdelijke aansprakelijkheid*

Indien de huurovereenkomst is aangegaan met twee of meer huurders, is elk van de contractuele huurders hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

3.2. *Aansprakelijkheid na beëindiging huurovereenkomst één van de huurders*

Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

3.3. *Opzegging*
De huurders kunnen alleen gezamenlijk de huur opzeggen. Een opzegging door één van de huurders is niet geldig. De huurovereenkomst met deze huurder loopt in zo'n geval door, ondanks zijn opzegging. Dit is slechts anders als verhuurder uitdrukkelijk instemt met de opzegging door één van de huurders.

3.4. *Nakoming door verhuurder*
Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
Artikel 4
4.1. *Sleuteloverdracht*
Huurder ontvangt de sleutel van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als die ingangsdatum geen werkdag is, ontvangt de huurder de sleutel op de eerstvolgende werkdag.

4.2. *Beschrijving gehuurde*
Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een door verhuurder en huurder ondertekende beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een exemplaar daarvan. De beschrijving kan onder meer bestaan uit foto's van het gehuurde.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten
Artikel 5
5.1. *Voorschot*
Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

5.2. *Jaarlijkse verrekening*
Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte kosten van de bijkomende leveringen en diensten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend, tenzij het een vergoeding is voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening. In dat geval vindt dus geen verrekening plaats.

5.3. *Verhoging maandelijks voorschot*
Verhuurder kan op grond van een redelijke berekening het maandelijkse voorschotbedrag voor servicekosten herzien, met ingang van de eerste maand nadat het gespecificeerde overzicht van de servicekosten aan huurder is verstrekt.

5.4. *Wijziging overeengekomen servicediensten, 70%-instemming*
Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Daaronder wordt onder meer verstaan zaken en diensten, zoals roerende zaken, zoals zonnepanelen, die vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden.

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.

5.5. *Wijziging overeengekomen servicediensten, minder dan 70%-instemming*
Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

1. de wijziging van de levering van zaken of diensten in het algemeen belang is doordat de wijziging duurzaamheid bevordert, waaronder in ieder geval wordt verstaan wijzigingen die leiden tot minder energiebesteding, wijzigingen die leiden tot minder uitstoot van schadelijke stoffen, of wijzigingen die leiden tot vermindering van de hoeveelheid afval die ontstaat
   en
2. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden
   en
3. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige Bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie (bij afwezigheid van een Bewonerscommissie dan wel waar het meerdere complexen betreft), overleg heeft gevoerd.

Betaling maandelijkse prijs
Artikel 6
6.1. *Vooruitbetaling*
Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2. *Verrekening*
Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Gebruik gehuurde en gemeenschappelijke ruimtes door huurder
Artikel 7
7.1. *Definitie gemeenschappelijke ruimtes*
Gemeenschappelijke ruimtes zijn alle ruimtes die huurder deelt met andere huurders, waaronder bijvoorbeeld trappenhuizen, galerijen, liften, kelders, garages, bergingen, tuinen en binnenplaatsen.

7.2. *Gebruik gemeenschappelijke ruimtes*
Huurder mag de gemeenschappelijke ruimtes niet als opslagplaats gebruiken of om spullen te stallen, naar eigen inzicht of smaak inrichten, of afval achterlaten in de gemeenschappelijke ruimtes.

Het is huurder voorts niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans en/of aanhangwagens.

Het is niet toegestaan om vluchtwegen in de gemeenschappelijke ruimtes te blokkeren met voorwerpen zoals (maar niet beperkt tot):
- meubels en andere huisraad;
- fietsen en scootmobielen;
- afval, afvalstoffen en kratten;
- decoratie;
- andere losse spullen.

Indien vluchtwegen geblokkeerd worden en/of afval is achtergelaten in de gemeenschappelijke en het niet bij verhuurder bekend is wie de betreffende spullen geplaatst heeft, dan zal verhuurder aangeven dat de spullen weg moeten, bijvoorbeeld door een sticker op de spullen te plaatsen. Als huurder de betreffende spullen in de gemeenschappelijke ruimtes heeft geplaatst en de spullen na de waarschuwing niet binnen 24 uur worden verwijderd, dan is verhuurder gerechtigd om de betreffende spullen op kosten van huurder te (laten) verwijderen.

7.3. *Geen bedrijfsmatige activiteiten zonder toestemming*
Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

7.4. *Bestemming; geen tweede woning bij sociale huur*
Het gehuurde is bestemd om als woonruimte gebruikt te worden. Indien de maandelijkse huurprijs bij aanvang onder de liberalisatiegrens genoemd in art. 7:247 BW ligt, dan is het niet in overeenstemming met de bestemming van het gehuurde om het gehuurde te blijven gebruiken nadat huurder een koopwoning of andere huurwoning in Nederland verkrijgt gelet op de wettelijke taak van verhuurder om de schaarse voorraad van sociale huurwoningen eerlijk te verdelen. Huurder is verplicht om de verkrijging van een koopwoning of andere huurwoning in Nederland aan verhuurder te melden.

7.5. *Hoofdverblijf verplicht*
Huurder is verplicht om het gehuurde zelf als woonruimte te gebruiken en is verplicht er zijn hoofdverblijf te hebben.

Met hoofdverblijf wordt bedoeld dat de huurder wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in het gehuurde slaapt, in het gehuurde kookt en daar zijn maaltijden gebruikt en aan het adres van het gehuurde zijn post ontvangt. Een huurder die zijn hoofdverblijf in een woning houdt, heeft de woning gestoffeerd en gemeubileerd en bewaart er zijn persoonlijke spullen, waaronder kleding, sieraden en toiletartikelen. Een huurder die voor een aanzienlijk deel van het jaar ergens anders verblijft, anders dan de gebruikelijke vakantieduur, heeft niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde.

7.6. *Geen onderverhuur of ingebruikgeving zonder toestemming*
Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan.

7.7. *Medewerkingsplicht onderzoek bij vermoeden geen hoofdverblijf*
Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 7.5 en/of 7.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan moet huurder meewerken aan onderzoek door verhuurder naar het feitelijke gebruik van het gehuurde.

7.8. *Informatieplicht bij redelijk vermoeden geen hoofdverblijf*
Indien verhuurder het redelijke vermoeden heeft dat huurder in strijd de artikelen 7.5 en/of 7.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden.

7.9. *Boetebeding onderhuur en ingebruikgeving*
Indien huurder in strijd handelt met art. 7.6, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 4.000,--.

Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze Algemene Huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

Het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst als in strijd is gehandeld met art. 7.6 wordt op geen enkele wijze beperkt door dit boetebeding.

Verzorging gehuurde en bijbehorende aanhorigheden door huurder
Artikel 8
8.1. *Voorkomen schade aan gehuurde*
Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Indien huurder deze verplichtingen niet deugdelijk nakomt, zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde voor rekening van huurder komen. Eventuele schadevergoedingsvorderingen van derden met betrekking tot schade die ontstaan is doordat huurder deze verplichtingen niet deugdelijk nakomt, zullen eveneens voor rekening van huurder komen.

8.2. *Stoffering en meubilering*
Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering.

8.3. *Tuin*
Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Naast het onderhoud dat voor rekening komt van de huurder op basis van de bijlage Besluit kleine herstellingen onder I, is huurder in ieder geval tot het volgende verplicht:

- het niet planten van woekerplanten, waaronder in ieder geval Aziatische duizendknoopvarianten en bamboe vallen;
- het niet planten van bomen binnen 0,5 meter van de erfafscheiding;
- het regelmatig verwijderen van zwerfafval in de tuin.

Het aanbrengen van beplanting tegen de gevel, het planten van bomen, het aanbrengen van planten die naar aard en soort hoger worden dan vier meter, het aanbrengen, verwijderen of vervangen van een erfafscheiding en het bestraten van (delen van) de tuin vallen onder de regeling voor zelf aangebrachte voorzieningen van art. 11. Hiervoor is dus voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van verhuurder.

Overlast en ander onwenselijk gedrag
Artikel 9
9.1. *Geen overlast omwonenden*
Huurder veroorzaakt vanuit het gehuurde, vanuit het complex, of in de omgeving van het gehuurde geen overlast of hinder aan omwonenden. Ook zorgt huurder ervoor dat zijn huisgenoten, zijn huisdieren of zijn bezoek geen overlast veroorzaken. Huurder is in ieder geval verplicht overlast die door zelfbeheersing vermeden kan worden, te vermijden.

De volgende overlast is bijvoorbeeld vermijdbaar: het draaien van harde muziek, het bonken op de muren, het stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, hard schreeuwen en/of schelden en het geblaf van honden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in de woning van een ander, staat te hard.

Huurder houdt er verder rekening mee dat de uren tussen 22.00 uur ’s avonds en 08.00 ’s ochtends bedoeld zijn om te slapen of te rusten en dat dan sneller sprake is van overlast. Huurder zorgt er daarom voor dat het tussen 22.00 uur en 08.00 uur rustig en stil is.

Verder is huurder in ieder geval verplicht om geen fysiek geweld te plegen tegen omwonenden, hen niet uit te schelden of anderszins verbaal agressief te bejegenen, hen niet te bedreigen, geen discriminerende opmerkingen over hen te maken en niet zonder toestemming foto’s, video’s of gesprekopnames van hen te maken, of te delen op het internet.

9.2. *Respectvol gedrag naar medewerkers verhuurder*
Huurder gedraagt zich als goed huurder richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden.

Dit omvat in ieder geval dat huurder verplicht is om geen fysiek geweld te plegen tegen bovengenoemde personen, hen niet uit te schelden of anderszins verbaal agressief te bejegenen, hen niet te bedreigen, geen discriminerende opmerkingen over hen te maken en niet zonder toestemming foto’s, video’s of gesprekopnames van hen te maken, of te delen op het internet.

9.3. *Boete op overlast na waarschuwing*
Indien huurder in strijd handelt met art. 9.1 of 9.2, kan verhuurder een schriftelijke waarschuwing geven aan huurder. Indien huurder na de schriftelijke waarschuwing binnen een half jaar wederom in strijd met art. 9.1 of 9.2 handelt, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 200,-- verschuldigd per keer dat hij art. 9.1 of 9.2 overtreedt, met een maximum van € 600,--.

Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze Algemene Huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging(en).

Het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst omdat de huurder in strijd handelt met art. 9.1 of 9.2 wordt op geen enkele wijze beperkt door dit boetebeding.

Geen illegale of gevaarlijke activiteiten in het gehuurde

Artikel 10

10.1. *Overtreding Opiumwet; boetebeding*

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Hieronder valt in ieder geval het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs, of het voorhanden hebben van drugs(handel)gerelateerde zaken, zoals grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, geldtelmachines, microweegschalen, verpakkingsmaterialen voor drugs, groeikasten en speciale elektra-voorzieningen voor het kweken van hennep.

10.2. *Overtreding Wet wapens en munitie; boetebeding*

Het is huurder niet toegestaan om in het gehuurde in strijd te handelen met de Wet wapens en munitie. Hieronder valt in ieder geval het (laten) hebben, opslaan en/of gebruiken van (vuur)wapens in het gehuurde. 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 ook voor de gemeenschappelijke ruimten, de tuin, de berging en de directe woonomgeving.

10.3. *Gevaarlijke zaken*

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën (mede gelet op de hoeveelheid) en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden te hebben, op te slaan of te bewaren.

10.4. *Prostitutie*

Het is niet toegestaan om prostitutie te bedrijven vanuit het gehuurde, of het gehuurde te adverteren in het kader van prostitutieactiviteiten.

10.5. *Boetebeding*

Huurder is bij overtreding van art. 10.1, 10.2, 10.3 of 10.4 een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 6.000,--.

Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze Algemene Huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

Het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst omdat de huurder in strijd handelt met art. 10.1, 10.2, 10.3 of 10.4 wordt op geen enkele wijze beperkt door dit boetebeding.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 11

11.1. *Veranderingen aan de woning door de huurder*

Huurder mag zonder schriftelijke toestemming van verhuurder alleen veranderingen aan de binnenkant van het gehuurde aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Dit geldt niet als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor veranderingen die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of veranderingen aan de buitenkant van de woning, geldt dat deze alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder mogen worden aangebracht. Tot deze veranderingen worden in ieder geval gerekend:

- aan-, bij- of verbouwen;.
- wegbreken;
- aanbrengen van verfraaiingen, zoals een balkenplafond, schroten, steenstrips en dergelijke;
- treffen isolatievoorzieningen;
- aanbrengen van (beveiligings)camera's;
- aanbrengen van buitenzonweringen, luiken en dergelijke;
- aanbrengen van harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat, pvc-vloeren en plavuizen;
- plaatsen van schuttingen, volières, kippenhokken, tuinhuisjes, bergingen en dergelijke;
- overige veranderingen die van invloed zijn op de waarde en/of verhuurbaarheid van het gehuurde of omliggende woningen.

Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:

- de aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt (bijvoorbeeld met de manier van bevestigen van de verandering);
- het voldoen aan bouwtechnische voorschriften;
- het onderhoud door de huurder aan de verandering, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder ervoor zorgt dat de verandering altijd in goede staat verkeert;
- het voorkomen van overlast voor derden, zoals geluidsoverlast of het wegnemen van licht;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Voor het mogen aanbrengen van harde vloerbedekking gelden in elk geval de volgende voorwaarden. Huurder plaatst bij harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat of zeil, een geluiddempende ondergrond van minimaal 10dB, waarbij de zijkanten niet de wanden mogen raken. Harde vloerbedekking geeft gemakkelijk geluidstrillingen door aan omliggende woningen. Daarom kan deze vloerbedekking, afhankelijk van de levensstijl van huurder, al snel overlast geven aan omwonenden. Als verhuurder één of meerdere klachten krijgt over loopgeluiden of andersoortige leefgeluiden die vanwege het gebruik van harde vloerbedekking doorklinken in omliggende woningen en die klachten door het leggen van zachte vloerbedekking verminderd kunnen worden, dan zal huurder de harde vloerbedekking vervangen voor zachte vloerbedekking. Dat geldt ook als huurder toestemming van verhuurder heeft voor het aanbrengen van de harde vloerbedekking, of als huurder met toestemming van verhuurder harde vloerbedekking heeft overgenomen van de vorige huurder. De kosten van het aanbrengen van zachte vloerbedekking komen voor rekening van huurder.

11.2. *Zelf aangebrachte veranderingen komen voor risico huurder*
Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is geen andere vergoeding of bijdrage aan huurder verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van toestemming als bedoeld in dit artikel nadrukkelijk heeft verbonden.

11.3. *Vakkundig aanbrengen veranderingen*
Huurder is verplicht de in dit artikel bedoelde veranderingen vakkundig aan te (laten) brengen en daarbij de regels en aanwijzingen van daartoe bevoegde instanties en verhuurder in acht te nemen. Dat geldt in het bijzonder voor eisen van brandveiligheid en aanwijzingen betreffende vochtwering en ventilatie. Huurder is sowieso verplicht werkzaamheden aan de elektrische- en gasinstallatie te laten uitvoeren door een erkend installatiebedrijf.

11.4. *Zelf aangebrachte veranderingen zelf onderhouden*
Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen die door huurder zijn aangebracht, waaronder tevens worden begrepen de veranderingen die huurder van de voorgaande huurder heeft overgenomen.

11.5. *Ongedaanmakingsplicht ongeoorloofde zelf aangebrachte veranderingen*
Huurder is, op eerste verzoek van de verhuurder daartoe, verplicht tot het ongedaan maken van veranderingen die zonder schriftelijke toestemming en/of in strijd met de voorwaarden van verhuurder en de voorschriften als bedoeld in dit artikel zijn aangebracht. Huurder is niet verplicht veranderingen, die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht, bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij verhuurder deze ongedaanmaking bij het verlenen van toestemming als voorwaarde heeft gesteld.

11.6. *Aansprakelijkheid schade derden door zelf aangebrachte veranderingen*
Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade die is veroorzaakt door de door huurder aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

Opzegging door de huurder
Artikel 12
12.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

12.2 Als de huur via het klantenportaal wordt opgezegd, is de huuropzegging pas geldig als deze door de verhuurder is bevestigd.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 13

13.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

13.2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

13.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel11.1 of 11.3, door huurder ongedaan worden gemaakt;
c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
d. huurder is gerechtigd door hem met voorafgaande schriftelijke toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in een staat die redelijkerwijs overeenkomt met de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

13.4. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren.

13.5. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk en ondubbelzinnig aan verhuurder is kennisgegeven voor het einde van de huur.

Controles door verhuurder

Artikel 14

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten, mits verhuurder huurder hiervan voorafgaand op de hoogte heeft gesteld. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Afsluiten inboedelverzekering

Artikel 15

Het is aan huurder om een inboedelverzekering met afdoende dekking af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering en niet aan verhuurder is toe te rekenen in de zin van art. 7:208 BW dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Naleven VvE-verplichtingen

Artikel 16

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen vanaf het moment dat verhuurder huurder op de hoogte heeft gebracht van zijn verplichtingen die voortvloeien uit de bovengenoemde stukken. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Afneming energie

Artikel 17

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan en te houden met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 18

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

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

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

Regionaal Vangnet

Artikel 19

Verhuurder heeft het protocol ‘Regionaal Vangnet’ ondertekend. Dit houdt voor huurder in dat als de overeenkomst door de rechter wordt ontbonden op grond van huurachterstand, overlast of oneigenlijk gebruik van het gehuurde door eigen schuld, de verhuurder per datum van afgifte van het ontruimingsvonnis, huurder bij het Regionaal Vangnet Registratiesysteem aanmeldt. Hierdoor wordt huurder, eventuele medehuurder en bij overlast de veroorzaker, geregistreerd als ‘wanpresterende huurder’. De registratie geldt voor maximaal 5 jaar. Hetzelfde geldt bij ontbinding van de huurovereenkomst na sluiting van de woning door Burgemeester en Wethouders of na de vaststelling dat huurder de woning blijvend heeft verlaten.

Hoek van Holland, versie 31 maart 2026