

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WONINGEN STAEDION 2024

Artikel 1 Uw huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden

1.1 *Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst*

Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat en niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat. Met deze algemene huurvoorwaarden willen wij niet afwijken van dwingend recht.

1.2 *Wijziging van deze voorwaarden*

We kunnen de algemene huurvoorwaarden schriftelijk wijzigen als dat redelijk is. U bent dan aan de wijzigingen gebonden.

1.3 *Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten*

Tijdelijke huurovereenkomsten, vaste huurovereenkomsten (voor een onbepaalde tijd) en huurovereenkomsten voor een doelgroep. Het type overeenkomst is belangrijk voor hoe lang u de woning kunt huren. Meer daarover leest u op: [Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl](#).

1.4 *De mogelijkheden voor een huuraanpassing worden begrensd door de minister*

Die stelt jaarlijks vast met hoeveel procent de huur mag worden verhoogd. Wij houden ons daaraan in het voorstel dat wij u doen voor een jaarlijkse huuraanpassing.

De maximaal redelijke huurprijs voor een sociale huurwoning kunt u controleren via: [Huurprijscheck zelfstandige woonruimte | Huurcommissie helpt | Huurcommissie](#). Let op: het gaat om de kale huurprijs, dus zonder de servicekosten.

Artikel 2 Als u samen met anderen de woning huurt

2.1 *Alle huurders hebben evenveel recht op de woning*

In de huurovereenkomst staat wie de huurders van de woning zijn.

2.2 *Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van de huur*

Dat betekent dat wij aan één huurder kunnen vragen om de huur en bijkomende kosten te betalen. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Stopt de huurovereenkomst met één van de huurders? Dan blijven de totale kosten voor de woning hetzelfde. De huurders die overblijven, betalen dit.

2.3 *Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert*

Dat kunt u doen via de website van Staedion. Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

- U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan.
- U gaat samenwonen.
- Iemand komt bij u inwonen.
- Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
- Uw partner of een medehuurder overlijdt.
- U gaat scheiden.

Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u zal betekenen. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw partner gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden.

Artikel 3 Hoe u de woning in gebruik neemt

3.1 U mag de woning vanaf de ingangsdatum van uw huurovereenkomst gebruiken

De ingangsdatum staat in uw huurovereenkomst.

3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

In deze beschrijving (of: opnamestaat of inventarisatielijst) staat hoe de woning er uitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving.

Mogelijk neemt u spullen of veranderingen aan de woning over van de vorige huurder. Daarvoor gebruikt u een overnameverklaring. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken we maken over wat u heeft overgenomen.

Artikel 4 Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht betaalt

4.1 U betaalt elke maand servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht

Dit staat ook in uw huurovereenkomst. U betaalt mee aan de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw. En de zaken en diensten die wij aan u leveren. Zoals kosten voor elektriciteitsverbruik van de lift, complexbeheer en schoonmaakkosten. Deze kosten heten servicekosten.

U betaalt zelf de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht voor uw eigen woning. Dit noemen we nutsvoorzieningen. Meestal heeft u hiervoor zelf een meter in uw woning. Dit noemen we een individuele meter. Heeft u geen individuele meter? Dan zitten de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht in de servicekosten.

U betaalt elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar wordt opnieuw gekeken of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij verwachten.

4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten

De eindafrekening is een overzicht van de daadwerkelijke kosten van het hele jaar. U betaalt maandelijks een voorschot. In de eindafrekening staat hoeveel u in dat jaar moet betalen voor servicekosten. Het verschil met de optelsom van de betaalde voorschotten, verrekenen wij met de kosten die echt zijn gemaakt.

Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons. Dit geldt niet als u een glascontract of een rioolcontract heeft. Dan betaalt u een vast bedrag, dat wij niet verrekenen.

4.3 Wij mogen het voorschot veranderen

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Dit nieuwe

bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie artikel 4.2) van ons krijgt. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht.

4.4 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen

Welke zaken en diensten wij aan u leveren staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Dat gaat dan om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld als het gaat om schoonmaak van algemene ruimten of het aanbrengen van zonnepanelen. Wij sturen u daarover dan een brief of e-mail. Ons voorstel stemmen wij af met de bewonerscommissie of huurdersorganisatie. Om er zo voor te zorgen dat de belangen van de huurders en ons belang goed zijn afgewogen.

Als 70% van de huurders instemt met de wijziging dan laten we u dat weten met een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor u. Tenzij u binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als u vindt dat u onredelijk benadeeld wordt door de verandering. U kan niet meer naar de rechter als u zelf heeft ingestemd met de verandering.

4.5 U mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen

Meestal gaan we daarmee akkoord als:

- uw belang groot genoeg is om de verandering door te voeren, en
- de verandering onze belangen niet schaadt op een onredelijke manier, en
- de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. En meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.

4.6 Er zijn heffingen, belastingen of andere kosten die wij aan de overheid betalen. Als die kosten eigenlijk voor u zijn, dan moet u deze kosten aan ons terugbetalen zodra wij u daar om vragen.

Denkt u bijvoorbeeld aan:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes;
- milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/ of aanslagen of heffingen op grond van enige milieuwet.

Artikel 5 Hoe u uw energieleverancier kiest

Er zijn verschillende mogelijkheden.

5.1 U kiest zelf een energieleverancier

Als niet in de huurovereenkomst is afgesproken dat wij u gas, water of licht leveren, dan bent u verplicht om zelf een overeenkomst voor energie en water af te sluiten met een leverancier. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de leverancier en netbeheerder.

U betaalt zelf de rekeningen van uw water- en energieleverancier of netbeheerder. Wij zijn daarvoor niet verantwoordelijk.

5.2 U sluit een overeenkomst af met de leverancier van stadsverwarming of andere collectieve warmtevoorziening

Dit noemen we duurzaam gecertificeerde warmte. Dit geldt alleen als er voor uw woning bijvoorbeeld stadsverwarming, blokverwarming of een WKO-installatie beschikbaar is. En als uw woning geen gasaansluiting heeft.

Een stadsverwarming, blokverwarming of WKO-installatie hoort niet bij de woning die u huurt. Ook niet als onroerende aanhorigheid. We rekenen daarvoor dus ook geen kosten door in de huur.

Artikel 6 Wat onze plichten zijn

6.1 *Wij nemen maatregelen tegen huurders die voor overlast zorgen*

Wij doen alles wat wij kunnen om ervoor te zorgen dat u rustig en prettig in de woning kunt wonen. Ervaart u ernstige overlast van een van onze andere huurders, die u in redelijkheid niet hoeft te verwachten, dan nemen wij passende maatregelen. Wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders.

6.2 *Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt.*

Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als het gebrek door uw schuld is ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen. Zie artikel 7.6.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.

Dit leggen we uit. En we gaan op zoek naar andere oplossingen.

6.3 *In deze gevallen mag u gebreken zelf repareren*

Bijvoorbeeld als u ons vraagt een gebrek te repareren en wij repareren het niet binnen een redelijke termijn. Heeft u ons hier in een brief of e-mail nog een tweede keer om gevraagd? Dan mag u daarna het gebrek zelf (laten) repareren. De kosten hiervan mag u van de huur aftrekken. Deze kosten moeten wel redelijk zijn. En moet u kunnen bewijzen met een rekening. Ook moet u de werkzaamheden goed uitvoeren, volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen.

6.4 *In deze gevallen kan u ons om vergoeding van uw gevolgschade vragen*

- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende, en wij wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten.
- Het gebrek door onze schuld is ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst.

In alle andere gevallen dat u schade lijdt door een gebrek aan het gebouw zijn wij niet aansprakelijk.

6.5 *U moet zelf een inboedelverzekering afsluiten*

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 6.4. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.

Artikel 7 Wat uw plichten zijn

7.1 U betaalt de huur elke maand via een automatische incasso

Het gaat over de huur en servicekosten. En mogelijk stookkosten en de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

Bijvoorbeeld: de huur en servicekosten voor mei betaalt u vóór 1 mei.

U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt. U betaalt dan rente als de wet dat bepaalt. Op basis van de wet kunt u ook buitengerechtelijke kosten verschuldigd zijn.

7.2 Automatische incasso

Het is uw verantwoordelijkheid dat er voldoende geld op uw rekening staat op het afgesproken incassomoment. Kunnen wij 3 maanden achter elkaar de huur niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw machtiging. U krijgt dan iedere maand een factuur van ons die u zelf op tijd moet betalen.

7.3 U mag geen geld verrekenen

Behalve als u dit doet in het geval zoals hierboven beschreven in artikel 6.3.

De kosten hiervan kunt u dan verrekenen met geld dat u aan ons moet betalen.

7.4 U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen

Vooraf schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten via Mijn Staedion. Bij spoed belt u 088 24 23 000.

Meldt u niet of niet op tijd gebreken? Dan kan er meer schade aan uw woning ontstaan. U moet zelf de kosten betalen van schade aan de woning die door uw schuld of nalatigheid is veroorzaakt.

7.5 U houdt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes netjes

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. U gebruikt uw tuin of balkon niet om spullen op te slaan. Zoals vuilniszakken. De tuin moet een verzorgde indruk maken.

U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats voor een auto, caravan, of aanhangwagen. U plaatst ook geen fietsen op het balkon of de galerij. Ook laat u daar geen huisdieren uit. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij. Deze ruimtes moeten een veilige verkeersruimte zijn zonder obstakels. Fietsen, kinderwagens, motoren, scooters en scootmobielen mag u niet in de gemeenschappelijke ruimte stallen.

Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Dan overlegt u met ons en uw burens. U volgt ook de regels van de gemeente.

Wanneer u een voortuin aan de straat heeft, schermt u deze niet volledig af met een schutting, haag of andere beplanting, waardoor uw woning niet meer zichtbaar is vanaf de straat. Een schutting, muurtje of hek aan de voorkant van de woning mag maximaal één meter hoog zijn.

Gaat u verhuizen? En heeft u grote bomen of planten in de tuin gezet? Dan kunnen wij u vragen die op eigen kosten weg te (laten) halen.

7.6 *U doet en betaalt kleine reparaties zelf*

U houdt zich aan het Besluit kleine herstellingen. In het besluit staan de kleine reparaties die u zelf aan uw woning of tuin uitvoert of laat uitvoeren. U houdt zich daarbij aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. Mogelijk heeft u ook een serviceabonnement. Daarin staan dan de afspraken over kleine reparaties.

Op de website van de Rijksoverheid kunt u lezen welke reparaties voor u zijn en welke werkzaamheden wij doen: [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woninghuur/wettelijke-regelgeving/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder).

Artikel 8 Hoe u de woning gebruikt

8.1 *U onderhoudt en gebruikt de woning netjes*

Dat doet u zoals wij dat kunnen verwachten van een goede huurder. U houdt de woning schoon, heel en veilig.

8.2 *U woont zelf in de gehuurde woning. De gehuurde woning is uw exclusieve hoofdverblijf*

Dat betekent dat u feitelijk in deze woning woont en dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. Het betekent dat uw persoonlijk leven vooral in en nabij de woning afspeelt en dat u uw persoonlijke spullen, zoals kleding, sieraden en toiletartikelen, in de woning bewaart. Een huurder die voor een groot deel van het jaar ergens anders verblijft, heeft niet zijn hoofdverblijf in de gehuurde woning.

Het betekent ook dat u geen koopwoning of andere huurwoning op uw naam heeft staan waar u woont. En dat u niet iemand anders in de woning laat wonen. Behalve als het gaat om uw partner of uw thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij per brief of e-mail toestemming geven.

Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt hoe de situatie is. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat ons vermoeden niet klopt.

Stellen wij vast dat u niet meer in uw woning woont? Dan noemen wij dat woonfraude. Dan kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan iemand anders die een woning zoekt.

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

Dat doet u binnen vijf werkdagen na uw verhuizing. U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur eindigt moet u zich weer uitschrijven. Deze bepaling geldt ook voor de personen die met u mee verhuizen.

8.4 *U mag geen spullen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimtes*

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de galerijen en buitenruimten.

U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij. En u houdt zich altijd goed aan onze aanwijzingen, bijvoorbeeld om brand te voorkomen. U mag in de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de galerijen of het

portiek, daarom geen fietsen of scootmobielen stallen. Ook mag u daar geen huisraad, afval of andere spullen neerzetten. Hierover gaat ook artikel 7.5.

Doet u dit toch, dan mogen wij deze zaken weghalen. Wij kunnen u dan een boete van € 30,- per dag opleggen met een maximum van € 3.000,-. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen zich aan de regels te houden. En we mogen u vragen de schade te betalen, indien die hoger is dan de boete die wij vragen.

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

8.5 *U gebruikt uw woning niet voor een bedrijf*

Dit mag alleen als:

- U vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail;
- wonen de hoofdbestemming blijft van de woning;
- de activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor uw burens en omwonenden; en
- u zich houdt aan alle wetten en regels.

U mag de woning niet gebruiken voor toeristische doeleinden, zoals aanbieden op Airbnb of Booking.com, of als seksinrichting. Daarvoor geven wij nooit toestemming.

8.6 *U zorgt dat u de woning netjes inricht*

Dat betekent dat u zorgt voor raambekleding, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is.

We gaan ervan uit dat u de woning binnen drie maanden bewoont en heeft ingericht. Als u de woning niet zelf gaat bewonen, dan is dat woonfraude. Dat staat in artikel 8.2.

8.7 *U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning*

Zoals bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Maar ook wapens of gestolen goederen horen niet in uw woning. Deze goederen mag u ook niet opslaan in een bijbehorende berging of schuur.

8.8 *U komt niet op het dak*

Ook mag u niet in de dakgoten lopen of staan. Behalve als u toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.

8.9 *U houdt zich aan de woonafspraken*

Dit zijn de woonafspraken (huisregels) die gelden voor het gebouw waarin u woont.

8.10 *U maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning*

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

8.11 *U plaatst geen beveiligingscamera's*

Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.

Artikel 9 Hoe u overlast voorkomt

9.1 U zorgt ervoor dat omwonenden geen last van u hebben

U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen. Ook voorkomt u dat de inrichting van uw woning voor overlast zorgt. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer voldoende geluiddempend is.

Wij willen graag dat iedereen rustig en prettig kan wonen. Veroorzaakt u ernstige en voortdurende overlast dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst met u te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

9.2 U mag geen drugs hebben in de (buurt van de) woning

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van soft- of harddrugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Doet u dit toch? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

9.3 De gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 9.2

Naast dat u uw woning kwijt kunt raken, moet u ons ook een boete betalen.

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarna € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt of heeft gehouden aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000,-. Dat is inclusief de eenmalige boete van € 2.500,-.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding. Als de schade hoger is dan het maximale boete bedrag.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij geen andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding. U moet zich verder nog steeds aan de afspraken uit de huurovereenkomst houden.

9.4 Wij behandelen elkaar met respect

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

- Niet scheldt.
- Op een normale toon met ons praat.
- Niemand bedreigt.
- Geen geweld gebruikt.
- Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt. Ook niet via sociale media.
- Geen foto- of filmmateriaal verspreidt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.

Doet u dit toch? Dan helpen wij u niet verder. Ook dan kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

Artikel 10 Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken

10.1 U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming per mail of brief

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen. Dit geldt ook als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken. Ook als u daar geen geld of andere vergoeding voor vraagt. U moet in ieder geval toestemming vragen als u iemand anders langer dan 14 dagen in uw woning wilt laten overnachten. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

Ook het ruilen van de woning of delen daarvan (zoals een berging, zolder, of garagebox) met anderen is zonder schriftelijke toestemming van Staedion niet toegestaan.

Verhuurt u (een gedeelte) van uw woning aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming, dan noemen wij dat woonfraude. Bij woonfraude vragen wij de rechter om de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.

10.2 De gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 10.1

Naast dat u uw woning kwijt kunt raken, moet u ons ook een boete betalen.

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt of heeft gehouden aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000,-. Dat is inclusief de eenmalige boete van € 2.500,-.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding, indien de schade hoger is dan de verschuldigde boete.

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

Artikel 11 Waarvoor u aansprakelijk bent

11.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

U bent aansprakelijk als de schade door u komt, of als u uw plichten niet nakomt. Ook schade aan de buitenmuren van uw woning, de tuin en aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten en die bij uw woning horen, vallen onder uw aansprakelijkheid.

11.2 U bent als de wet dat bepaalt ook aansprakelijk voor de mensen die voor u in of bij de woning zijn

Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan betaalt u de kosten die het gevolg zijn van schade of verboden activiteiten.

Ook kunnen verboden activiteiten door anderen tot beëindiging van uw huurovereenkomst leiden.

Artikel 12 Wanneer wij de woning mogen controleren

12.1 We betreden uw woning als u daarvoor toestemming geeft.

Er gelden wel uitzonderingen. Bijvoorbeeld als er sprake is van een noodsituatie. Of als er dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, nadat wij u een redelijk voorstel hebben gedaan. Ook moeten wij uw woning of uw tuin betreden als wij iets moeten toestaan vanwege een naburig erf. Daarnaast moeten wij uw woning in voor een bezichtiging voor een nieuwe verhuring of verkoop.

12.2 U laat onze medewerkers ook binnen als het nodig is dat we controles uitvoeren

Wij controleren dan of er technische of andere gebreken zijn. Of wij nemen de meterstanden op. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. U kunt de medewerkers aan de deur vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

12.3 Wij controleren uw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude

Dat is onderhuur of het (gedeeltelijk) in gebruik geven van de woning aan anderen, zonder toestemming in een brief of e-mail. Ook het niet-bewonen van de woning door u (geen hoofdverblijf), of de woning leeg laten staan is woonfraude. Hetzelfde geldt voor overbewoning, of het gebruik van de woning voor een hennepkwekerij of seksinrichting.

12.4 Wij controleren uw woning op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur

Behalve als dit op een ander moment echt nodig is, bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. We laten het u vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als er sprake is van een controle op grond van artikel 12.3. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.

Artikel 13 Hoe wij werkzaamheden uitvoeren

13.1 U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning

Met dringende werkzaamheden bedoelen we planmatig onderhoud en reparaties die op een korte termijn nodig zijn. Ook werkzaamheden om uw woning te verduurzamen kunnen dringende werkzaamheden zijn. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.

13.2 U heeft geen recht op een huurkorting vanwege dringende werkzaamheden of renovatie.

Deze werkzaamheden zijn noodzakelijk en horen erbij als u een woning huurt.

13.3 U werkt mee als wij u een redelijk voorstel doen om uw woning te renoveren.

Met renoveren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren van het wooncomfort van uw woning.

U krijgt een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren. In dit voorstel staat hoe wij dat willen doen en wat dat voor u betekent. In het voorstel houden we rekening met uw belangen. Wij hebben hierover overleg met een bewonerscommissie of een klankbordgroep.

Wij zullen u in ons voorstel vragen om ons per brief of e-mail te vertellen wat u van het voorstel vindt. U kunt aangeven of u het eens bent met het voorstel, of dat u niet akkoord bent.

Stemt meer dan 70% van de andere huurders in met het voorstel? En bent u het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat *niet* binnen 8 weken nadat u deze brief of e-mail heeft gekregen? Dan gaan we ervan uit dat wij aan de slag kunnen. En dat u meewerkt aan de werkzaamheden aan uw woning of het gebouw.

13.4 We vragen u akkoord te gaan met een huurverhoging voor de verbeteringen aan uw woning

In onze brief of e-mail met een voorstel om uw woning of gebouw te renoveren, kunnen wij ook een huurverhoging voorstellen. Wij vragen daarvoor ook uw akkoord. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de werkzaamheden klaar zijn.

Artikel 14 Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen

14.1 U mag zelf kleine veranderingen aan uw woning doen

Het gaat om veranderingen zoals het ophangen van spiegels, lampen of gordijnen. Veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge herstelkosten.

Voor alle veranderingen aan de buitenkant heeft u toestemming in een brief of e-mail nodig van Staedion. Als u onze toestemming krijgt, vertellen we u ook wat de voorwaarden zijn.

14.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen na toestemming

Dat noemen we een zelf aangebrachte voorziening (ZAV). U heeft hiervoor eerst onze toestemming in een brief of e-mail nodig. U hoort binnen 8 weken van ons of wij akkoord gaan met de aanpassing. En wat de voorwaarden zijn. U bent zelf verantwoordelijk voor het regelen van een vergunning bij de gemeente.

14.3 Wij mogen voorwaarden stellen aan het uitvoeren van een verandering

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- De constructie.
- De materialen.
- De uitstraling van de woning en/of het gebouw.
- De manier waarop u de aanpassing uitvoert.
- De manier waarop u de aanpassing onderhoudt.
- Wat u doet om overlast te voorkomen.
- De verzekering(en) die u moet afsluiten.
- De belasting(en) die u moet betalen.
- Uw aansprakelijkheden.
- Verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars.

U moet er altijd voor zorgen dat wij onderhoud en renovatie kunnen uitvoeren. Mocht het nodig zijn, dan moet u op eigen kosten de door u aangebrachte veranderingen weghalen. Het kan zijn dat u deze daarna niet meer mag of kunt terugplaatsen.

14.4 Woont u in een Rijksmonument, gemeentelijk monument of beschermd stadsgezicht?

Dan moet u voor iedere klus of verbouwing toestemming vragen. Ook voor kleine veranderingen.

14.5 Wij laten het u weten als u ZAV weg moet halen aan het einde van de huur

Dit hoort u van ons als u toestemming krijgt voor de verandering.

14.6 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg of heeft gevraagd, haalt u weer weg

Dit doet u meteen als wij dit aan u vragen. Dat geldt ook als u wel toestemming heeft gekregen, maar de verandering niet voldoet aan de voorwaarden die we hebben gesteld.

14.7 U onderhoudt de veranderingen zelf

Dat betekent ook dat als er iets kapot gaat aan de verandering u deze zelf repareert of laat repareren.

14.8 U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering

Is er schade door uw verandering? Bijvoorbeeld aan de woning of aan de woning van iemand anders? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.

14.9 Deze afspraken gelden ook voor overgenomen veranderingen

Heeft u veranderingen, die door een vorige bewoner zijn aangebracht, overgenomen toen u de huurovereenkomst ondertekende? Dan geldt hetzelfde als u zelf de veranderingen zou hebben aangebracht.

Artikel 15 Hoe u de huur stopt

15.1 U stuurt Staedion een bericht als u de huur wilt opzeggen

U stuurt ons dan een brief of e-mail waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten. U kunt hiervoor het formulier Huuropzegging gebruiken. Dat formulier vindt u op de website van Staedion. Of u zegt de huur op via Mijn Staedion. U kunt ook naar ons kantoor komen om de huur op te zeggen.

15.2 U heeft een opzegtermijn van minimaal één maand

En u kunt de huur maximaal drie maanden van te voren opzeggen. U kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zegt u de huur op in het weekend of op een feestdag? Dan gaat de opzegtermijn in op de eerste werkdag daarna.

15.3 U kunt de huur alleen opzeggen met toestemming van de andere huurders

Huurt u de woning samen? Dan zegt u de huur ook samen op. Ook uw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder moeten de opzegging ondertekenen. Als u wilt opzeggen, maar de andere huurders of medehuurders willen in de woning blijven, dan vult u het formulier Aanvraag afstandsverklaring in. Het formulier staat op onze website. U krijgt vervolgens een brief of e-mail waarin we aangeven of we akkoord zijn met de afstandsverklaring.

Huurt u een woning in de vrije sector? Dan stellen wij voorwaarden aan het inkomen van de achterblijvende huurder.

15.4 Staedion kan de huur ook opzeggen.

Wij sturen dan altijd een aangetekende brief of e-mail. Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 tot maximaal 6 maanden van te voren. Ook vertellen we u in deze brief om welke wettelijke reden wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of heel ingrijpend gaan renoveren (transformeren).

15.5 U laat anderen binnen om uw woning te bekijken

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

Artikel 16 Hoe u de woning achterlaat

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

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat in goede staat en zoals die was toen u er kwam wonen. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u in de woning zelf veranderingen (ZAV's) aangebracht? Dan geldt artikel 16.3.

16.2 Voor het einde van de huur controleren wij samen de woning

Tijdens deze voorinspectie spreken wij met u af welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we zelf de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. Dit noemen we het opnamerapport. U werkt mee aan deze inspectie.

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

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

16.4 Laat u de woning niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op uw kosten

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het opnamerapport staan. En om werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het weghalen van uw spullen als die nog in de woning staan. Of het herstellen van schade als uw woning beschadigd is.

16.5 Staan er nog spullen in de woning? Dan halen wij die weg op uw kosten

Na het inleveren van de sleutels moet de woning leeg zijn. Staan er nog spullen in de woning? Dan doet u hier afstand van. Deze spullen zijn dan niet meer van u. Wij mogen naar binnen in de woning en halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten van het weghalen. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als na een overlijden niemand de spullen komt ophalen.

16.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Dan laten wij deze spullen namelijk in de woning staan. Lees ook artikel 3.2 van deze algemene huurvoorwaarden.

16.7 Levert u de sleutels niet op tijd in? Is de woning niet leeg? Of blijft er iemand anders in uw woning?

Dan betaalt u ons een vergoeding voor het niet op tijd opleveren van de woning. We kijken dan naar de schade die wij hebben, omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren. De vergoeding is gelijk aan de huurprijs, die u betaalde.

Artikel 17 Klachten en geschillen

17.1 U kunt een klacht melden via onze website: [Klacht over Staedion](#)

U moet uw klacht altijd schriftelijk aan ons doorgeven.

17.2 Als uw klacht niet wordt opgelost, dan kunt u terecht bij andere organisaties

Er is een onafhankelijke klachtencommissie die klachten van huurders behandelt. Deze klachtencommissie heet Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Een klacht melden kan via [het klachtenformulier](#).

17.3 De gemeente heeft een meldpunt voor klachten over verhuurders

Meer informatie over het meldpunt kunt u vinden op de website van de gemeente. Voor de gemeente Den Haag op: [Ongewenst gedrag van verhuurders melden | Gemeente Den Haag](#).

17.4 Een geschil kunt u voorleggen aan de Huurcommissie of aan de kantonrechter

Er gelden wel een aantal eisen. De Huurcommissie is niet bevoegd om klachten of geschillen op te lossen van huurders, die een woning van Staedion huren in de vrije sector. Via deze link vindt u meer informatie over een procedure bij de Huurcommissie of de kantonrechter: [Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie en wanneer kan ik naar de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl](#). Ook kunt u juridisch advies inwinnen bij het Juridisch Loket.

Artikel 18 Wat verder nog belangrijk is

18.1 Is een deel van deze voorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest wel geldig

Stel: de wet verandert. Dan kan het zijn dat een artikel tegen de wet ingaat. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden blijven dat wel. Wij passen dat artikel dan (zo nodig) aan, zodat het weer geldig is.

18.2 U houdt zich aan alle afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat
De afspraken staan in de volgende documenten:

- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de Vereniging van Eigenaars (VvE) staan.
- Het huishoudelijk reglement en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Wij zullen u op de hoogte brengen als de VvE voor u relevante besluiten neemt.

18.3 Wij mogen ons beleid aanpassen

Zijn de huurdersorganisaties volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) betrokken bij deze aanpassingen? Dan kunnen we ons beleid aanpassen. En hebben wij deze aanpassing in een brief, e-mail of op onze website bekendgemaakt? Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden. Tenzij u bezwaar heeft gemaakt.

18.4 Wij mogen de huurprijs aanpassen

Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en/of de afspraken in uw huurovereenkomst (zie ook artikel 1.4). Wij laten het altijd in een brief of e-mail weten als de huurprijs verandert en doen u een voorstel.

18.5 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

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