

## ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

### I Enige begrippen in deze voorwaarden

#### Artikel 1

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. Verhuurder: Woontij, statutair gevestigd en kantoor houdende te Den Burg aan de Thijsselaan 2.
- 1.2. Huurder: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3. Zelfstandige woonruimte: gebouwde onroerende zaak als bedoeld in titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek, afdeling 5, artikel 234.
- 1.4. Het gehuurde: de gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden.
- 1.5. Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek, onderafdeling 3, artikel 266, lid 1.

### II Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

#### Artikel 2

- 2.1. Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 2.2. Als er wijzigingen zijn in de algemene voorwaarden van Woontij, dan treedt automatisch de laatste versie in werking.
- 2.3. Ten aanzien van alles wat niet in de huurovereenkomst c.q. deze Algemene Huurvoorwaarden is geregeld, gelden de wettelijke bepalingen.

### III Meer dan één huurder

#### Artikel 3

- 3.1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van de huur dat zij gelijktijdig en met respect voor elkaars rechten uitoefenen.
- 3.2. Elk van de huurders is 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.
- 3.3. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
- 3.4. Om de overeenkomst te doen beëindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen daarom slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.
- 3.5. Indien het huurrecht is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, direct na de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden.

Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. Het vorenstaande is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan in kennis te stellen.

#### **IV De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

##### *Artikel 4*

- 4.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 4.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder krijgen een door beiden ondertekend exemplaar van deze opnamelijst. Als er geen beschrijving is gemaakt, mag de huurder het gehuurde opleveren in de toestand waarin het gehuurde zich bij einde huur bevindt.
- 4.3. Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld, wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren.

#### **V De levering van zaken en diensten door verhuurder**

##### *Artikel 5*

- 5.1. Huurder betaalt maandelijks voor de eerste van de maand een voorschotbedrag op de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van de verrichtte leveringen en diensten. Uit dit overzicht blijkt de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen, met vermelding van de wijze van berekening.
- 5.2. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen worden jaarlijks door de verhuurder met de huurder verrekend, tenzij het een vergoeding betreft 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; er vindt daarom geen verrekening plaats.
- 5.3. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan door de verhuurder slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, nadat het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 5.4. Met betrekking tot de overeengekomen servicekosten wordt op de bij de huurovereenkomst behorende bijlagen afzonderlijk aangegeven, op welke verrichtingen huurder aanspraak heeft en/of op welke wijze de kosten aan de huurder in rekening worden gebracht.
- 5.5. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van 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.
- 5.6. 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 over de redelijkheid van het voorstel.
- 5.7. De wijziging en/of uitbreiding van het pakket dan wel de wijziging van de berekeningswijze van één of meer vergoedingen mag niet wezenlijk afwijken van hetgeen is overeengekomen. Onder wijzigingen in de zin van dit artikel zijn ook begrepen: toevoegingen, uitbreidingen en beëindiging van leveringen en diensten.
- 5.8. Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:
  1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig dat huurder – in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen – zijn toestemming daaraan niet mag onthouden.
  2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie of bewonersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

## **VI Gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen**

### *Artikel 6*

- 6.1. Als bij het gehuurde gemeenschappelijke ruimten horen, dan maken deze deel uit van het gehuurde. Huurder is verplicht het gebruik hiervan te delen met andere bewoners van hetzelfde complex danwel huurders die van verhuurder toestemming hebben gekregen deze algemene ruimten te mogen gebruiken c.q. betreden.
- 6.2. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 6.3. Het is huurder niet toegestaan om de gemeenschappelijke ruimten, anders dan de privébergingen, te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dit toch, dan wordt de rechthebbende geacht er onvoorwaardelijke afstand van te hebben gedaan en is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder. Verhuurder zal, voor verwijdering huurder eenmalig schriftelijk waarschuwen en de gelegenheid bieden de spullen op te ruimen c.q. te verwijderen.
- 6.4. Verhuurder is niet verplicht de door hem verwijderde goederen op te slaan, maar kan in het geval hij daartoe wel besluit, de kosten van deze opslag verhalen op de huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade die huurder hierdoor eventueel mocht lijden. Huurder vrijwaart verhuurde voor vorderingen op derden.
- 6.5. Huurder is verplicht de gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen in overeenstemming met de bestemming te gebruiken.
- 6.6. Gemeenschappelijke ruimten moeten door huurder goed worden onderhouden. Eventueel kan verhuurder zorgen voor dit schoonmaakonderhoud. Kosten die hiervoor gemaakt zijn, worden door verhuurder hoofdelijk omgeslagen via de servicekosten en bij huurder in rekening gebracht.

## **VII De algemene verplichtingen van verhuurder**

### *Artikel 7*

- 7.1. Verhuurder is verplicht op de wens van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te eisen, danwel voor zover deze als gevolg van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van de huurder komen.
- 7.2. Als verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim is, dan kan huurder dit op basis van artikel 7:206 lid 3 BW zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk zijn, op de verhuurder verhalen. Eén en ander onder de voorwaarde dat huurder alvorens het gebrek zelf te verhelpen, dit gebrek schriftelijk per aangetekende brief aan verhuurder aankondigt, onder gespecificeerde en gedocumenteerde opgave van de daartoe te verrichten werkzaamheden, en de daarmee gemoeid zijnde kosten.
- 7.3. Alvorens over te gaan tot het daadwerkelijk verhelpen van het gebrek moet tussen het verzenden van deze brief en het verhelpen van het gebrek een wachttijd van zes weken in acht genomen worden. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken die derden op verhuurder menen te hebben ter zake de uitoefening door huurder van zijn rechten op grond van artikel 7:206 lid 3 BW.

## **VIII De algemene verplichtingen van huurder**

### *Artikel 8*

- 8.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand, bij voorkeur via een automatische betaling. Wanneer de huurincasso om welke reden dan ook niet kan worden uitgevoerd, zorgt de huurder zelf voor de betaling van de huur van de betreffende maand.
- 8.2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige schuldvergelijking, behalve in het geval van artikel 7.2. Bij niet-betaling is huurder vanaf de eerste dag van de maand voor de betreffende

termijn in verzuim en is de verhuurder gerechtigd om vanaf dat moment de wettelijke rente in rekening te brengen.

- 8.3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals een goed huurder behoort te doen. Huurder zal het gehuurde goed schoonhouden.
- 8.4. Harde vloerbedekking, zoals hout, parket, laminaat heeft in elk geval een onderlaag met een geluidsisolerende werking van minimaal 10dB. Een steenachtige vloerbedekking, zoals plavuizen, is in een woning waarbij sprake is van onder- en/of bovenburen niet toegestaan. De vloer moet vrij gehouden worden van de wanden om geluidsoverdracht te voorkomen. Er mag niet in de vloer van de woning worden gespijkerd.
- 8.5. Huurder zal zich als goed huurder gedragen in zijn contacten met verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende maatregelen tegen huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 8.6. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor zichzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf hebben. Dit betekent onder meer, dat het huurder niet is toegestaan het gehuurde als tweede woning te gebruiken.
- 8.7. Indien de huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, danwel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.
- 8.8. Het is met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, onder voorwaarden toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Voor het onderverhuren van een gedeelte van het gehuurde kan slechts toestemming worden gegeven als de huurder zelf zijn hoofdverblijf in de woning heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor huurder schade zou kunnen lijden.
- 8.9. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een boete verschuldigd van € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 2.500,-
- 8.10. Het is met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven, op basis van huisbewaarderschap. Een verzoek tot toestemming voor huisbewaring dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de bewaarder, de afgesproken huurprijs en bijkomende kosten, de ingangs- en de beëindigingsdatum van de overeenkomst tot huisbewaring. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
- 8.11. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen, in overeenstemming met de bestemming gebruiken en aan deze bestemming niets wijzigen.
- 8.12. Huurder is niet bevoegd een eventueel bij de woning behorende schuur, berging, garagebox of anders als verblijfs- c.q. logeerruimte te bestemmen.
- 8.13. Huurder mag, onder voorwaarden, vanuit het gehuurde een bedrijf exploiteren en/of een beroep uitoefenen, mits verhuurder daartoe een schriftelijke toestemming heeft verleend. Deze toestemming kan alleen worden gegeven als het gevraagde tevens wordt toegestaan door de gemeente.
- 8.14. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- 8.15. Onder overlast wordt in ieder geval verstaan, geluidsoverlast, overlast ten gevolge van vervuiling, alcoholgebruik, drugsgebruik en drugshandel.
- 8.16. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Ook het treffen van voorbereidingen tot het kweken van hennep is niet toegestaan.
- 8.17. 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 en dergelijke calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane of dreigende schade of gebreken direct aan

verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen. Huurder is verplicht een inboedel- en een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

- 8.18. Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
- het gebruik van het gehuurde;
  - het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
  - het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.
- 8.19. Het is niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de erfgrans bomen te hebben.
- 8.20. Het is niet toegestaan om beplanting te hebben die hoger is dan vijf meter.
- 8.21. Huurder is verplicht om de bij de woning behorende tuin(en) en bestrating zodanig te onderhouden dat deze – naar het oordeel van verhuurder – een verzorgde indruk maakt. Onder een verzorgde indruk wordt in elk geval verstaan:
- het regelmatig maaien van het gras;
  - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
  - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
  - het vervangen van de beplanting die is doodgegaan;
  - het vervangen van de kapotte planken of segmenten van erfafscheidingen;
  - het rechtzetten en recht houden van erfafscheidingen.
- 8.22. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting verwijdert of laat verwijderen.
- 8.23. Het is huurder niet toegestaan de tuin, danwel andere gehuurde buitenruimte te gebruiken voor het stallen van voer- en vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval danwel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

## **IX De herstellingen door de huurder**

### *Artikel 9*

- 9.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals omschreven in de meest recente brochure "Onderhoud van A tot Z" van Stichting Woontij.
- 9.2. Huurder is verplicht tot het gehele onderhoud en alle reparaties van de veranderingen aan het gehuurde, waarvan hij van de vorige huurder bedongen heeft dat deze niet door hem werden weggenomen. Hieronder vallen ook de zaken die opgenomen zijn op de overnamelijst en de beschrijvingsbijlage. Onderhoud en vervanging van inbouwapparatuur is voor rekening van de huurder.
- 9.3. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid en/of verhuurder gegeven voorschriften en instructies in acht nemen.

## **X Het onderhoud en de reparaties door verhuurder**

### *Artikel 10*

- 10.1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde, de aangrenzende woningen en de gemeenschappelijke ruimten, op technische en andere gebreken te controleren en alle noodzakelijk onderhoudswerkzaamheden toestaan. Onder verhuurder wordt ook verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 10.2. Huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken, het opnemen van meterstanden, het door of wegens verhuurder controleren van de naleving van deze algemene voorwaarden of het uitvoeren van werkzaamheden in het gehuurde toelaten.
- 10.3. Dringende en onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken en/of werkzaamheden alleen plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

- 10.4. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 10.5. Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

## **XI Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**

### *Artikel 11*

- 11.1. Huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van verhuurder.
- 11.2. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenkant van het gehuurde aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor alle andere veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 11.3. Onder het aanbrengen van veranderingen waarvoor schriftelijke toestemming moet worden aangevraagd wordt onder meer verstaan: aan- bij- of verbouwen, wegbreken, aanbrengen van buitenzonweringen, schoorstenen, gebruik open haard en houtkachel, het plaatsen van buitenantennes, speeltoestellen, zendmasten, buitenverlichting, schotels, reclameborden e.d. en het treffen van isolatievoorzieningen.
- 11.4. Verhuurder is verplicht, binnen acht weken, toestemming te geven voor de door huurder gewenste veranderingen indien deze:
  - a. voorzien zijn van een gedetailleerd plan met tekening, én
  - b. voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften, de eventueel nodige vergunningen zijn verkregen en van voldoende technische kwaliteit zijn, én
  - c. de verhuurbaarheid van het gehuurde en naastliggende woningen ongewijzigd laten dan wel verbeteren, én
  - d. goed woningbeheer niet bemoeilijken, én
  - e. geen overlast of hinder aan derden veroorzaken, én
  - f. anderszins de belangen van verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders, op één of andere wijze niet schaadt.
- 11.5. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:
  - aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
  - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
  - (bouwtechnische) voorwaarden van de overheid;
  - het onderhoud van de verandering;
  - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
  - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- 11.6. Huurder is verplicht tot het volledig onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht of die van de vorige huurder, al dan niet tegen vergoeding, zijn overgenomen.
- 11.7. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade, veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte voorzieningen aan het gehuurde.
- 11.8. Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt. Huurder is in ieder geval verplicht om de veranderingen bij het einde van de huur weg te nemen wanneer de veranderingen

- zijn aangebracht in strijd met de door de verhuurder aan zijn toestemming verbonden voorschriften en/of de aangebrachte voorziening niet in goede staat van onderhoud verkeert.
- 11.9. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het derde lid nadrukkelijk heeft verbonden.
- 11.10. Door huurder aangebrachte veranderingen maken geen deel uit van het gehuurde, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.
- 11.11. Alle veranderingen die in strijd met dit artikel door huurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 11.12. Huurder is verplicht, voor eigen rekening, de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende (renovatie) werkzaamheden.

## **XII De beëindiging van de huur**

### *Artikel 12*

- 12.1. Opzegging van de huurovereenkomst kan schriftelijk, met het bij de corporatie verkrijgbare huuropzettingsformulier, mondeling en digitaal. Bij opzegging van de huur is de huurder verplicht zijn/haar nieuwe adres schriftelijk door te geven.
- 12.2. Ingeval van medehuuderschap, geschiedt de opzegging zowel door huurder als door iedere medehuuder. Indien de opzegging niet door alle huurders plaats vindt dan duurt de overeenkomst ongewijzigd voort ten aanzien van de huurders die geen opzegging hebben gedaan.
- 12.3. Opzegging door huurder kan geschieden op elke werkdag van de maand, op welke grond dan ook, maar met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste één maand, beginnend op de dag van binnenkomst van schriftelijke huuropzegging.  
De einddatum kan nooit in een weekend of op een feestdag vallen. In dat geval geldt de eerstvolgende werkdag als huurbeëindiging. De huuropzegging is definitief.
- 12.4. Inlevering van de sleutels van het gehuurde zonder nadere mededeling, wordt beschouwd als een door huurder gedane huuropzegging en tevens als daad van feitelijke oplevering, waarbij is afgezien van een gezamenlijke voor- en eindinspectie. Verhuurder heeft het recht het gehuurde te betreden, zo nodig te ontruimen en alle opleveringsgebreken op kosten van de vertrokken huurder te herstellen. Huurder is verplicht de door verhuurder geleden schade te vergoeden, inclusief de geleden huurdering. Dit geldt ook in het geval huurder "met de noorderzon is vertrokken", zonder opgaaf van redenen en achterlaten van een adres.
- 12.5. Opzegging door verhuurder kan uitsluitend geschieden tegen de eerste dag van een kalendermaand, met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, die huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 12.6. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 12.7. Bij de opzegging zal aan huurder, evenals aan zijn mogelijke medehuuders:  
a. de gronden worden meegedeeld waarop de opzegging berust, én  
b. verzocht worden binnen zes weken schriftelijk aan verhuurder mede te delen of hij al dan niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.
- 12.8. De huurovereenkomst wordt door opzegging door de verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
- 12.9. In geval van medehuuderschap, geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuuder afzonderlijk.
- 12.10. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven voor bezichtiging.

### **XIII 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 de sleutels geheel ontruimd en schoon en voor onmiddellijke huur geschikt, aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft aanvaard, 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. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren tijdens de eindinspectie. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt. In dit rapport wordt definitief vastgesteld welke herstellingen niet zijn uitgevoerd en voor rekening van huurder worden uitgevoerd door verhuurder. Aan de hand van de "tarievenlijst bij verhuizing" wordt een schatting van de kosten van het herstel worden gemaakt. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. 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. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11.5, door huurder ongedaan worden gemaakt;
  - b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer dit bij het verlenen van de toestemming werd vereist.
  - c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde bevoegd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, als hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4.2 bij de aanvang van de huur bevond.
- 13.3. Indien huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn/haar verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen, niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn/haar rekening.
- 13.4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van de huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgend huurder zijn overgenomen en dit schriftelijk is vastgelegd. Voor de verhuurder bestaat geen bewaarplicht ten aanzien van de achtergelaten en verwijderde goederen en de verhuurder kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor verlies of schade van door de huurder achtergelaten zaken.
- 13.5. Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van de dood van de huurder en er melden zich binnen twee maanden na diens overlijden geen erfgenamen bij verhuurder, is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is verhuurder bevoegd alle zich in het gehuurde bevindende zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder. Mocht verhuurder zaken bewaren, dan komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van de erfgenamen van de huurder c.q. de boedel.

### **XIV De aansprakelijkheid van de huurder en verhuurder**

#### *Artikel 14*

- 14.1. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 14.2. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de



gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

- 14.3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstroming, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.

## **XV Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder**

### *Artikel 15*

- 15.1. Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 15.2. Indien één der partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.
- 15.3. De partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.
- 15.4. Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimumbedrag zoals vastgesteld in het Besluit, genoemd in artikel 15.3.
- 15.5. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op het eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## **XVI Overige bepalingen**

### *Artikel 16*

- 16.1. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Voorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen wat op de wettelijk toelaatbare wijze het dichtst bijkomt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 16.2. 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 het huishoudelijk reglementen voortvloeiende voorschriften betreffende het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.
- 16.3. Daar waar sprake is van nutsvoorzieningen met een aansluiting per woning is huurder vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst 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.
- 16.4. Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

Den Burg, april 2014