



Algemene voorwaarden woonruimte



Algemene voorwaarden woonruimte

Inhoudsopgave

Toepassingsbereik

- 1 Huurovereenkomst en overige voorwaarden
- 2 Appartementsrechten, huishoudelijk reglement, bewonersinformatie

Aanvang huurovereenkomst

- 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
- 4 Eén of meerdere huurders
- 5 Medehuur en inwoning
- 6 Huwelijk, geregistreerd partnerschap, scheiden, overlijden
- 7 Informatieplicht huishoudinkomen en gezinssamenstelling

Betalingsverplichtingen

- 8 Betalingsvoorwaarden
- 9 Servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen
- 10 Heffingen en andere lasten

Gebruiksbepalingen

- 11 Bestemming en hoofdverblijf
- 12 Algemene gebruiksbepalingen en inrichting gehuurde
- 13 Onderverhuur, in gebruik geven en woningruil
- 14 Overlast
- 15 Agressie/intimidatie/bedreiging
- 16 Soft- en harddrugs, wapens en (andere) strafbare activiteiten
- 17 Gebruiksbepalingen parkeerplaatsen
- 18 Gebruiksbepalingen appartementencomplexen

Onderhoud / renovatie

- 19 Onderhoud/herstellingen door verhuurder
- 20 Onderhoud/herstellingen door huurder
- 21 Dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Zelf aangebrachte veranderingen

- 22 Zelf aangebrachte veranderingen door huurder

Toegang tot het gehuurde

- 23 Toegang tot het gehuurde door verhuurder

Cameratoezicht beleid verhuurder

- 24 Doel en grondslagen van cameratoezicht

Einde huurovereenkomst

- 25 Beëindiging van de huurovereenkomst
- 26 Financiële afwikkeling bij einde huurovereenkomst
- 27 Oplevering van het gehuurde bij einde huurovereenkomst

Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 28 Aansprakelijkheid
- 29 Verzekeringen

Overige bepalingen

- 30 Boetebeding
- 31 Persoonsgegevens

Toepassingsbereik

1

Huurovereenkomst en overige voorwaarden

- 1.1 Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst, waarop zij van toepassing zijn verklaard.
- 1.2 Als een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene voorwaarden vernietigbaar of nietig is, dan blijven de overige artikelen geldig. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als tussen huurder en verhuurder overeengekomen dat wat volgens de wet- en regelgeving het dichtst in de buurt komt van wat partijen overeengekomen zouden zijn, als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 1.3 Op de huurovereenkomst kunnen naast deze algemene voorwaarden ook aanvullende voorwaarden van toepassing zijn. Deze aanvullende voorwaarden zijn in dat geval schriftelijk vastgelegd. De aanvullende voorwaarden kunnen overeengekomen worden bij het sluiten van de huurovereenkomst maar ook daarna.
- 1.4 Bij strijdigheid van artikelen is de volgorde van belangrijkheid als volgt:
 1. de huurovereenkomst
 2. de aanvullende voorwaarden
 3. de algemene voorwaarden
- 1.5 Het 'Besluit kleine herstellingen' en het 'Beleid cameratoezicht Wooninc.' maken onlosmakelijk onderdeel uit van de deze algemene voorwaarden. Het 'Besluit kleine herstellingen' vindt u als bijlage 1 bij deze voorwaarden. Op uw verzoek sturen we u een exemplaar van het 'Beleid cameratoezicht Wooninc.' toe.

2

Appartementsrechten, huishoudelijk reglement, bewonersinformatie

- 2.1 Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is ook huurder verplicht de voorschriften uit de splitsingsakte, statuten en (huishoudelijke) reglementen met betrekking tot het gebruik in acht te nemen. Daarnaast is huurder verplicht de eventuele regels uit artikel 128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek Boek 5 en de besluiten van de Vereniging van Eigenaren na te leven.
- 2.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst stemt huurder in met de 'bewonersinformatie' en het 'huishoudelijk reglement voor huurders' dat met instemming van verhuurder is opgesteld en dat een ander huishoudelijk reglement is dan dat is opgesteld als gevolg van een splitsing in appartementsrechten.
- 2.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 1.4 gaan specifieke gebruiksbepalingen uit een huishoudelijk reglement als ook bewonersinformatie vóór op gebruiksbepalingen uit de huurovereenkomst, aanvullende voorwaarden en deze algemene voorwaarden.

Aanvang huurovereenkomst

3

Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is. Als het gehuurde later dan de ingangsdatum aan huurder wordt opgeleverd, vanwege omstandigheden die niet te wijten zijn aan verhuurder, geldt deze latere datum als overeengekomen ingangsdatum en is van een tekortkoming van de zijde van verhuurder geen sprake.
- 3.2 Het gehuurde wordt aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken.
- 3.3 De staat van het gehuurde, bij aanvaarding door huurder, wordt door verhuurder bij de oplevering vastgelegd op een opleveringsformulier en/of in een fotoreportage. Huurder en verhuurder ondertekenen dit formulier. Huurder accepteert daarmee de beschrijving van (de staat van) het gehuurde. Indien op het opleveringsformulier rechten en/of plichten zijn opgenomen voor huurder en/of verhuurder, dan gelden deze als aanvullende voorwaarden, als bedoeld in artikel 1.3.
- 3.4 De roerende zaken en/of veranderingen aan het gehuurde die door een vorige huurder zijn aangebracht (en niet tot de standaarduitrusting behoren) zijn na oplevering van de woning eigendom van huurder of worden beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte verandering. Het overnemen van roerende zaken en/of veranderingen (waaronder stoffering) is voor risico van huurder, zonder dat huurder het recht heeft dit risico door te leggen naar een opvolgende huurder.
- 3.5 Tenzij anders overeengekomen in de huurovereenkomst, de aanvullende voorwaarden of het opleveringsformulier, behoren de erfafscheiding en/of tuinpoort niet tot de standaarduitrusting en worden ze beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte verandering.

4

Eén of meerdere huurders

- 4.1 Huurders, zoals genoemd in de huurovereenkomst, hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 4.2 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst en de wet. Indien de huurovereenkomst voor één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de overgebleven huurder(s) gebonden aan de huurovereenkomst en blijft (blijven) onder meer het volledige bedrag van de huurprijs, de servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen verschuldigd.

Medehuur en inwoning

- 5.1 Indien er sprake is van hoofdverblijf in het gehuurde en een gemeenschappelijke huishouding gericht op duurzaamheid die reeds twee jaar duurt (bijvoorbeeld in geval van samenwonen), dan kan een schriftelijk verzoek tot medehuur worden gedaan, zodat bij toestemming er sprake is van een huurder en een medehuurder waarvoor dezelfde rechten en plichten gelden als voor de huurder.
- 5.2 Iemand met wie huurder is getrouwd of een geregistreerd partnerschap heeft, is volgens de wet automatisch medehuurder.
- 5.3 Inwoning is mogelijk eerst na schriftelijke toestemming van verhuurder. Er hoeft geen schriftelijke toestemming door de huurder te worden gevraagd voor inwoning als het gaat om een van de leden van zijn huishouden die al bij aanvang van de huurovereenkomst, bij huurder in het gehuurde woonde. Aan toestemming voor inwoning kunnen nooit rechten worden ontleend op toewijzing van woonruimte aan de betrokkene. Evenmin kan betrokkene aanspraak maken op het huurrecht van de woning. Toestemming tot inwoning leidt dus niet automatisch tot medehuurschap.
- 5.4 Inwonende (klein)kinderen zijn in wooncomplexen bestemd voor senioren (55+) niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

Huwelijk, geregistreerd partnerschap, scheiden, overlijden

- 6.1 Treedt huurder in het huwelijk, of gaat huurder een geregistreerd partnerschap aan, dan dient huurder dit schriftelijk aan verhuurder te melden.
- 6.2 Als het huurrecht van huurder is beëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap, dan is huurder, mede op basis van de wet, verplicht van deze beëindiging schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, direct na de uitspraak van de rechter. Zolang huurder deze melding niet heeft gedaan, blijft huurder tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Als medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze eveneens verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk melding te doen.
- 6.3 Indien huurder overlijdt en de huurovereenkomst wordt voortgezet door medehuurder, is medehuurder verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk melding te doen.

Informatieplicht huishoudinkomen en gezinssamenstelling

- 7.1 Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn. Indien huurder onjuiste en onvolledige gegevens verstrekt en huurder bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

Betalingsverplichtingen

Betalingsvoorwaarden

- 8.1 De betaling van de kale huurprijs en van al hetgeen de huurder verder op grond van de huurovereenkomst verschuldigd is (waaronder eventuele servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen) zal in één bedrag bij vooruitbetaling, vóór de eerste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft, aan verhuurder worden betaald, zonder opschorting of verrekening, behalve in het geval als bedoeld in artikel 206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7. Is niet aan de hiervoor genoemde verplichting voldaan, is huurder vanaf de bedoelde dag direct in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is.
- 8.2 Indien huurder een huurbetalingsachterstand laat ontstaan of stelselmatig te laat betaalt, kan dit in een door verhuurder opgestarte gerechtelijke procedure leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.
- 8.3 Een betaling van huurder strekt ter voldoening van de oudste opeisbare vordering.
- 8.4 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op een door de wet omschreven wijze.

Servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen

- 9.1 Huurder betaalt bovenop de kale huurprijs, maandelijks een voorschotbedrag voor de kosten van geleverde zaken en diensten (servicekosten), alsmede de kostende van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde (nutsvoorzieningen), waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur.
- 9.2 Jaarlijks wordt door verhuurder aan huurder een overzicht verstrekt van de kosten van de in verband met de bewoning geleverde zaken en diensten en overige geleverde zaken en diensten, waaruit de samenstelling van de aan huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt.

- 9.3 Met uitzondering van de niet te verrekenen servicekosten, waaronder mede door verhuurder ingestelde fondsen worden verstaan, worden verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten door verhuurder met huurder verrekend. Met betrekking tot niet te verrekenen servicekosten geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld aan de eindafrekening, zodat na verrekening het saldo nihil is. De bijdrage van deze fondsen kan door verhuurder op grond van redelijke calculatie en/of inflatie gewijzigd worden.
- 9.4 Behoudens een andere overeenkomst daartoe kan door verhuurder, op z'n vroegst met ingang van de eerste maand die volgt op de maand waarin het overzicht zoals bedoeld in lid 2 is verstrekt:
- a. het geldend maandelijkse voorschotbedrag verhogen/wijzigen, mits vermeld op voornoemd overzicht;
 - b. de wijze van berekening van de voorschotbedragen wijzigen;
 - c. de omvang van het pakket aan servicekosten (omvang van de leveringen en diensten) wijzigen/uitbreiden.
- 9.5 Huurder is aan voormelde gebonden althans verklaart zich daarmee akkoord alsmede met de daaruit voortvloeiende kosten mits:
- a. het belang van verhuurder bij voormelde in redelijke mate opweegt tegen het belang van huurder om zich tegen voormelde te verzetten;
 - b. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd;
 - c. verhuurder overleg heeft gevoerd met de vertegenwoordigers van betrokken huurders (indien aanwezig), zoals bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders/Verhuurder dan wel zoals bedoeld in daartoe opgestelde reglementen.
- 9.6 Indien de wijziging echter 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, is huurder zonder meer aan de wijziging gebonden. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 9.7 Huurder sluit, voor eigen rekening en risico, overeenkomsten tot levering van gas, water en elektriciteit met de betrokken instanties, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit. Indien levering van voormelde geschiedt door anderen dan verhuurder, is verhuurder nimmer aansprakelijk voor enige stagnatie in de toevoer of kwaliteit van het geleverde. Huurder is gehouden de (betalings-)verplichtingen uit hoofde van de gesloten leveringsovereenkomst als ook van de aansluit- en transportovereenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van de netbeheerder en/of energieleveranciers.
- 9.8 Ten aanzien van onder meer telefoon, kabel, centrale antenne, alarmsysteem en al hetgeen aan huurder als dienst door derden verleend wordt, geldt eveneens het vorenstaande in artikel 9.7.

Heffingen en andere lasten

- 10.1 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:
- a. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
 - b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
 - c. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.
- 10.2 Als de voor de 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.

Gebruiksbepalingen

Bestemming en hoofdverblijf

- 11.1 Huurder gebruikt het gehuurde, waaronder begrepen tuin, alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, alleen overeenkomstig de bestemming en wijzigt deze bestemming niet.
- 11.2 De bestemming van het gehuurde is 'woonruimte'. Het gehuurde mag voor niets anders gebruikt worden, tenzij toegestaan door verhuurder op basis van een schriftelijke verklaring dan wel door verhuurder schriftelijk vastgelegd beleid. Het gebruik van het gehuurde (geheel of gedeeltelijk) of de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, voor bedrijfsmatige activiteiten wordt aangemerkt als een schending van hiervoor genoemd gebod. Hieraan wordt gelijk gesteld de situatie dat huurder rondom het gehuurde/aangrenzend aan het gehuurde, in de openbare ruimte, bedrijfsmatige activiteiten verricht. Huurder mag het gehuurde in geen geval gebruiken voor toeristische doeleinden, voor sekswork of voor criminele activiteiten. Wordt in strijd gehandeld met deze bepaling start verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.
- 11.3 Huurder gebruikt het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte, voor hem en de leden van zijn huishouden en heeft er zijn exclusieve hoofdverblijf.

Algemene gebruiksbepalingen en inrichting gehuurde

- 12.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 12.2 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluid-demping is. Huurder is verplicht bij het plaatsen van een harde vloer (laminaat, etcetera) een ondervloer te plaatsen ter isolatie van geluidsoverdracht.
- 12.3 Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren en te luchten. Dit ter voorkoming van vervuiling, vochtproblemen en overlast van ongedierte.
- 12.4 Huurder zal in het gehuurde ofwel de gemeenschappelijke ruimten geen gevaarlijke of milieubelastende zaken houden/opslaan, waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard. Gaat het om voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën, mag huurder niet meer dan 5 liter houden/bewaren.
- 12.5 Huurder biedt periodiek op de daartoe bestemde tijdstippen en op de daarvoor bestemde wijze huisvuil aan voor het ophalen hiervan. Indien verhuurder of een derde daartoe een inzamelplaats of een soortgelijke voorziening heeft ingericht, dient het huisvuil door huurder hier te worden gedeponeed. Op geen enkele wijze mag afval langer dan veertien dagen worden opgeslagen in het gehuurde (inclusief balkon), de daarbij behorende ruimten en/of gemeenschappelijke ruimten. Is daarvan sprake dan is verhuurder meestal gerechtigd om op kosten van huurder het afval te verwijderen. In elk geval is verhuurder gerechtigd tot een beroep op de boetebepaling uit deze algemene voorwaarden.
- 12.6 De tuin, het balkon, de galerij, het achterpad, parkeerplaats en/of andere buitenruimten, behorende tot het gehuurde ofwel de gemeenschappelijke ruimten, moeten in nette staat worden gebracht en gehouden. Het is niet toegestaan om voornoemde ruimten alsmede de openbare ruimte direct rondom het gehuurde te gebruiken als stallingruimte en/of opslagplaats. Huurder moet zich wat betreft bomen en struiken houden aan de regels van het 'burenrecht', zoals vastgelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het Besluit kleine herstellingen.
- 12.7 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. Huurder dient daarbij ook een eventueel (achter)pad dat tot het gehuurde behoort, of gemeenschappelijk is en aan het gehuurde grenst, onkruidvrij en schoon te houden.
- 12.8 Het houden van één of enkele kleine huisdieren is toegestaan, mits het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt. Dit ter bepaling van verhuurder. Het houden van klein en/of groot vee is niet toegestaan.

- 12.9 Het is huurder niet toegestaan zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken, in goten, dienstruimten en overal waar zijn aanwezigheid niet geacht wordt tot het normale gebruik van het gehuurde of de toegang daartoe te behoren.
- 12.10 Huurder mag aan of op (de buitenzijde van) het gehuurde geen schotelantenne of (beveiligings)camera plaatsen, behalve na uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van verhuurder.
- 12.11 Het is huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder en de betrokken derden, gebruik te maken van de algemene en individuele elektra van derden.
- 12.12 Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde aan te wenden om op welke manier dan ook reclame te maken voor bedrijfsactiviteiten, etc. van hemzelf en/of anderen, tenzij met schriftelijke toestemming van verhuurder. Doet huurder dit wel, dan is dit in strijd met artikel 11.2.
- 12.13 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke.

13

Onderverhuur, in gebruik geven en woningruil

- 13.1 Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, in huur af te staan of in gebruik te geven aan derden, waaronder inwoning wordt verstaan, tenzij verhuurder, uitdrukkelijk schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven. Een mondelinge toezegging wordt niet als toestemming beschouwd.
- 13.2 Indien huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk zonder schriftelijke toestemming van verhuurder heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast op huurder dat huurder het onafgebroken hoofdverblijf heeft in het gehuurde.
- 13.3 Voor ongeoorloofde onderverhuur geldt voorts dat huurder alle door onderverhuur verkregen bruto inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de boete uit deze algemene voorwaarden en/of schade zoals bedoeld in artikel 104 van het Burgerlijk Wetboek Boek 6.
- 13.4 Indien een huurder een beroep wenst te doen op artikel 270 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 en dus een ruil van woonruimte wenst, stellen partijen vast dat in het geval huurder zijn woning korter bewoont dan één jaar en/of de nieuwe huurder niet garandeert dat huurder het gehuurde minimaal één jaar gaat huren, dit een omstandigheid is om woningruil af te wijzen. Bovendien dient de nieuwe huurder te voldoen aan de aan de woonruimte

gestelde voorwaarden, zoals bijvoorbeeld inkomen, huishoudengrootte en leeftijd. Huurder dient er rekening mee te houden dat er bij woningruil nieuwe huurovereenkomsten worden gesloten, waardoor de verhuurder de huurprijs kan verhogen en/of andere voorwaarden kan stellen aan de verhuur

14

Overlast

- 14.1 Huurder dient ervoor te zorgen dat aan omwonenden door hemzelf, zijn huisgenoten, (huis)dieren of door derden, die zich vanwege huurder in of om het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten bevinden, geen overlast of hinder wordt veroorzaakt. Huurder wordt verantwoordelijk gehouden voor de gedragingen van huisgenoten, derden die met zijn/haar goedkeuring in het gehuurde verblijven en huisdieren, op eenzelfde wijze als voor eigen gedragingen.
- 14.2 Het is huurder eveneens niet toegestaan om in de nabijheid van het gehuurde, al dan niet vanuit de openbare ruimte, overlast te veroorzaken aan derden.
- 14.3 Indien huurder overlast ondervindt van een omwonende die tevens huurder van verhuurder is (en deze overlast mogelijk aangemerkt kan worden als een gebrek in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek) dan dient huurder, voordat van verhuurder verlangd kan worden om zich in te spannen een einde te maken aan de overlast, daarvan schriftelijk melding te maken bij verhuurder onder opgave van de identiteit van veroorzaker, de soort van overlast en de tijdstippen van overlast als ook eerst veroorzaker aan te spreken op diens gedrag. Een burenruzie valt niet onder de noemer overlast in de zin van artikel 204 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7.

15

Agressie / Intimidatie / Bedreiging

- 15.1 Het is huurder niet toegestaan zich agressief te gedragen jegens omwonenden, maar ook niet jegens medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingeschakelde derden. Fysiek of verbaal/ schriftelijk geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

16

Soft- en harddrugs, wapens en (andere) strafbare activiteiten

- 16.1 Het is huurder uitdrukkelijk niet toegestaan het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten dan wel een deel daarvan, in te richten als hennepkwekerij, -drogerij en/of -knipperij, dan wel aldaar hennep te houden, te kweken, te drogen, te knippen etcetera. Het in bezit hebben van goederen die bestemd zijn om te worden gebruikt voor de genoemde activiteiten is eveneens niet toegestaan. Dit geldt ook wanneer de hennep bestemd is voor eigen gebruik.

- 16.2 Het is huurder uitdrukkelijk niet toegestaan om in/ vanuit het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten, dan wel in de directe omgeving van het gehuurde, soft- en/of hard-drugs, ofwel (andere) verboden middelen te (laten) gebruiken, te houden, te produceren en/of te verhandelen. Dit geldt ook wanneer de drugs bestemd zijn voor eigen gebruik.
- 16.3 Het is huurder bovendien niet toegestaan om wapens in/vanuit het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten, dan wel in de directe omgeving van het gehuurde te houden, te gebruiken en/of te verhandelen. Dit verbod geldt ook voor nepwapens die precies lijken op echte wapens, en voor (andere) bij wet strafbare of verboden activiteiten.
- 16.4 Huurder is bekend met het feit dat de activiteiten als genoemd in artikel 16.1 en 16.2 en 16.3 risico's van schade, criminaliteit, vandalisme, verloedering van de buurt, gevaar en/of overlast met zich meebrengt. Dat deze risico's zich mogelijk nog niet hebben verwezenlijkt is daarbij niet relevant. Eveneens niet relevant is of de betrokkende al dan niet strafrechtelijk vervolgd is. Verhuurder hanteert een zero tolerance beleid als het gaat om voormelde activiteiten. Dat betekent dat wanneer huurder, ofwel zijn huisgenoot (al dan niet zijnde huurder, of medehuurder) in strijd handelt met artikel 16, dat verhuurder per direct en zonder uitzondering een procedure start tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

17

Gebruiksbepalingen parkeerplaatsen

- 17.1 Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen is alleen toegestaan in de daartoe aangegeven parkeervoorzieningen.
- 17.2 Indien tot het gehuurde een parkeerplaats, garagebox of een andere parkeervoorziening behoort dan dient de huurder zijn auto daar te parkeren. In dat geval gelden in ieder geval ook nadrukkelijk de 'Aanvullende voorwaarden parkeren' van verhuurder.
- 17.3 Het parkeren van caravans, aanhangwagens, campers, boottrailers en dergelijke, in, op of om het gehuurde is niet toegestaan, uitgezonderd het direct laden en lossen en dan uitsluitend in de parkeervakken.

18

Gebruiksbepalingen appartementencomplexen

- 18.1 Huurder mag geen dieren houden en/of voorwerpen plaatsen in gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuisen, gangen, galerijen, en dergelijke. Tot deze voorwerpen worden onder meer en in het bijzonder gerekend kinderwagens, bromfietsen, fietsen, andere voertuigen, vuilcontainers, kattenbakken, dierenverblijven, vuilnisvaten en/of -zakken, planten, meubels, rolstoelen, rollators en scootmobielen, decoratie etcetera. Vluchtwegen dienen altijd vrij van obstakels te zijn en te blijven.
- 18.2 Huurder dient bij het gebruik van de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders en andere omwonenden te respecteren.

- 18.3 Elektrische vervoersmiddelen mogen niet worden opgeladen in de gemeenschappelijke ofwel algemene ruimte, behalve wanneer daartoe een overeenkomst is gesloten met verhuurder.
- 18.4 Met een personenliftinstallatie mag, uitgezonderd bij verhuizing, geen goederenvervoer plaatsvinden, tenzij met uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van verhuurder. Huurder zorgt ervoor dat als de lift voor voornoemd doel gebruikt wordt, deze in voldoende mate beschermd is tegen beschadigingen. Daarenboven geeft huurder anderen gelegenheid om bij verhuizingen toch van de lift gebruik te maken.
- 18.5 Evenmin is het toegestaan (etens-)waren, en dergelijke over het balkon/galerij en buitengevel te gooien en wasgoed, plantenbakken, schotelantennes, camera's, versieringen, e.d. aan de buitenzijde van het gehuurde (waaronder balkon) of de gemeenschappelijke ruimte te hangen of te bevestigen. Ook is het niet toegestaan om op het balkon dat tot het gehuurde behoort of in/op de gemeenschappelijke ruimte te barbecueën.
- 18.6 Het is huurder niet toegestaan om andere of extra sloten aan te brengen aan algemene toegangsdeuren en/of deuren in de gemeenschappelijke ruimten.

Onderhoud en renovatie

19

Onderhoud/herstellingen door verhuurder

- 19.1 Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen of volgens de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 19.2 Het hiervoor genoemde verzoek kan huurder schriftelijk, telefonisch, of via internet kenbaar maken aan verhuurder, met een exacte omschrijving van het gebrek dan wel volgens een nadere procedure, zoals door verhuurder aan huurder kan worden aangeboden.
- 19.3 Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden, dit ter bepaling van verhuurder. De redelijkheid wordt in ieder geval bepaald door de aard van het gebrek en de omstandigheden, zoals de periode van het jaar, etcetera.

20

Onderhoud/herstellingen door huurder

- 20.1 Onder de onderhoudsverplichting van huurder vallen de 'kleine herstellingen', zoals onder meer omschreven in het 'Besluit kleine herstellingen'. Kleine herstellingen kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.

- 20.2 Huurder heeft een onderhouds-, herstel- en vervangingsverplichting, van de zich in het gehuurde bevindende apparatuur die niet behoort tot het gehuurde en de door hem aangebrachte – of door hem overgenomen – veranderingen.
- 20.3 Ingevolge artikel 20.2 komt het onderhoud, het herstel en het vervangen van een erfafscheiding voor rekening en risico van huurder. Staat de erfafscheiding op de erfgrans? Dan is de erfafscheiding voor de onverdeelde helft eigendom (een zelf aangebrachte voorziening) van de huurder en voor het andere deel een zelf aangebrachte voorziening of eigendom van de buren/of de eigenaar van het perceel. Onderhoud, herstel en vervanging van de erfafscheiding is in dat geval voor rekening van de huurder samen met de buren. Ook het burenrecht is dan van toepassing.
- 20.4 Huurder mag in of rond het gehuurde geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, armaturen, (alarm)installaties, meterkasten, etcetera, behalve wanneer dit tot zijn onderhoudsplicht behoort. Hetzelfde geldt voor de gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten.
- 20.5 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden in de vorm van kleine herstellingen dienen vakkundig en tijdig te worden uitgevoerd. Huurder neemt daarbij de door verhuurder of overheid gegeven voorschriften in acht.

21

Dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

- 21.1 Huurder staat alle (dringende) werkzaamheden die aan het gehuurde of aangrenzende woningen dan wel aan de centrale voorzieningen daarvan uitgevoerd dienen te worden nadrukkelijk toe en verleent ook alle noodzakelijke medewerking. Bovendien verricht huurder dan alle voor verhuurder noodzakelijke handelingen, om verhuurder (en de personen nodig voor het verrichten van de werkzaamheden) in de gelegenheid te stellen de (dringende) werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- 21.2 Tenzij in een Sociaal Plan of op andere wijze schriftelijk overeengekomen, heeft huurder geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende dan wel minder dringende werkzaamheden, (groot) onderhoud of renovatie.
- 21.3 Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal verhuurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt geacht redelijk te zijn, indien 70% van de huurders van het complex met het voorstel instemt. Als huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is huurder aan het voorstel gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden.

- 21.4 Met uitzondering van dringende situaties vinden voornoemde werkzaamheden plaats op werkdagen tussen 07.00 en 17.00 uur, na voorafgaande aankondiging en verleent huurder verhuurder binnen deze aangegeven tijdstippen toegang tot het gehuurde.
- 21.5 Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort worden aangemerkt als dringende werkzaamheden. Hierbij kan worden gedacht aan (maar is niet gelimiteerd tot) de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning tevens gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder kunnen de aangebrachte voorzieningen door de verhuurder aangemerkt worden als renovatie.

Zelf aangebrachte veranderingen (zav)

22

Zelf aangebrachte veranderingen door huurder

- 22.1 Het is huurder niet toegestaan om – zonder schriftelijke toestemming van verhuurder – veranderingen aan het gehuurde aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen aan de binnenzijde van het gehuurde die zonder noemenswaardige kosten en schade ongedaan kunnen worden gemaakt én huurder er daarbij voor zorg draagt dat deze aanpassingen:
- veilig zijn en blijven;
 - van deugdelijk materiaal zijn;
 - deugdelijk en door deskundigen worden aangebracht (erkende installateurs etcetera)
 - voldoen aan de eisen die hieraan door de wet en van overheidswege worden gesteld (door o.a. gemeente, brandweer, energiebedrijven e.d.; ook voor het verkrijgen van de eventueel benodigde vergunningen);
 - geen schade aan het gehuurde of aan derden veroorzaken;
 - geen overlast veroorzaken.

Indien huurder een ZAV aanvraag doet, zal verhuurder deze aanvraag beoordelen op grond van haar ZAV beleid. Dit beleid is terug te vinden op de website van verhuurder.

- 22.2 Indien huurder schriftelijk toestemming heeft gekregen van verhuurder om groen (waaronder begrepen bomen) te planten in de tuin, is deze toestemming gegeven onder de voorwaarde dat dit groen bij einde van de huurovereenkomst dient te worden achtergelaten door huurder, zonder dat huurder daarvoor een vergoeding ontvangt. Verhuurder kan de huurder verplichten om het groen (waaronder bomen) bij einde van de huurovereenkomst alsnog te verwijderen.
- 22.3 Indien huurder schriftelijk toestemming heeft gekregen van verhuurder voor het bestraten van voor- en/of achtertuin, gelden in aanvulling op artikel 22.1 en op eventuele gestelde

voorwaarden aan de toestemming, de navolgende regels:

- Het is huurder niet toegestaan om de (eventueel) aanwezige tuin voor meer dan 50% van het tuinooppervlak te bestraten. Dit percentage geldt afzonderlijk voor de voortuin als voor de achtertuin.
- Daar waar de huurder de tuin wenst te bestraten, dient de huurder de bestrating (ofwel tuintegels) rechtstreeks op de aanwezige ondergrond te leggen. Het is de huurder dus niet toegestaan om de bestrating in beton (of een andere vaste ondergrond) te leggen.

Ook voor het bestraten van de tuin is voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Verhuurder kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder bijvoorbeeld het gebruik van bepaalde tegels (zoals grastegels).

- 22.4 Indien huurder veranderingen heeft aangebracht zonder eerst schriftelijke toestemming te hebben gekregen van verhuurder, daar waar toestemming vereist was, dient huurder de veranderingen – op eerste verzoek van verhuurder – te verwijderen dit op eigen kosten, zonder schade toe te brengen aan het gehuurde.
- 22.5 De door huurder aangebrachte veranderingen zijn voor rekening en risico van huurder. Huurder is aansprakelijk voor iedere vorm van schade die ontstaat aan het gehuurde, die verhuurder dan wel derden in verband met de aanwezigheid van deze veranderingen lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor iedere vorm van aansprakelijkheid jegens derden in verband met deze veranderingen.
- 22.6 Huurder dient de zelf aangebrachte veranderingen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst voor eigen rekening en risico volledig te onderhouden en te vervangen. Zie ook artikel 20.2.
- 22.7 Het uitvoeren van (groot) onderhoud, dringende werkzaamheden of renovatie aan het gehuurde of veranderende regels van overheidswege, kunnen vereisen dat de door huurder zelf aangebrachte verandering(en) moet(en) worden verwijderd. Huurder dient deze veranderingen, voor eigen rekening en risico, te verwijderen. Als door deze aangebrachte en/of verwijderde verandering(en) extra kosten ontstaan voor verhuurder met betrekking tot de (dringende) werkzaamheden, renovatie of veranderende regels dan dient huurder deze kosten te vergoeden.
- 22.8 Aan het einde van de huurovereenkomst moeten de aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen (met uitzondering van de veranderingen als genoemd in artikel 22.2) weer ongedaan worden gemaakt, tenzij bij de voorinspectie schriftelijk anders wordt overeengekomen of tenzij met schriftelijke toestemming van de verhuurder deze aangebrachte veranderingen en/ of toevoegingen zijn overgenomen door een opvolgend huurder. Van een eventuele overdracht als hiervoor bedoeld kan alleen sprake zijn indien daartoe een overeenkomst tussen huurder en opvolgend huurder is opgemaakt aan de hand van de standaardovereenkomst zoals door verhuurder opgesteld en bij verhuurder verkrijgbaar.

- 22.9 Voorbeelden (niet limitatief) van eventuele veranderingen die verwijderd moeten worden zijn:
- stoffering, waaronder vloerbedekking en laminaat;
 - gordijnen en gordijnrails of andere raambekleding en bevestigingspunten;
 - inbouwapparatuur ;
 - zonwering;
 - vijver;
 - muurbekleding, waaronder: kurktegels en dergelijke;
 - bekleding en ombouw radiatoren;
 - hetgeen verder bij aanvang van de huurovereenkomst door verhuurder is aangegeven.
- 22.10 Indien huurder de standaarduitrusting van het gehuurde heeft gewijzigd of verwijderd, teneinde zelf veranderingen aan te brengen, dient deze standaarduitrusting, bij het verwijderen van de zelf aangebrachte veranderingen, terug geplaatst te worden/te worden hersteld.
- 22.11 Voor het moeten verwijderen van beplantingen en/of bomen rust op huurder de verplichting om de eventueel noodzakelijke kapvergunning tijdig en voor zijn rekening en risico aan te vragen.

Toegang tot het gehuurde

23

Toegang tot het gehuurde door verhuurder

- 23.1 Verhuurder mag het gehuurde uitsluitend betreden na goedkeuring van huurder, tenzij:
- sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
 - sprake is van toegestane renovatie;
 - sprake is van dringende werkzaamheden aan het gehuurde;
 - de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf;
 - de verhuurder op grond van een rechtelijke uitspraak het gehuurde mag betreden.
- 23.2 In aanvulling op artikel 23.1 verleent huurder toestemming en medewerking aan verhuurder om het gehuurde te betreden voor:
- de controle door verhuurder op naleving van de verplichtingen van huurder voortvloeiende uit de huurovereenkomst, aanvullende-, en algemene voorwaarden;
 - mogelijk door of namens verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden;
 - bezichtigingen door of namens verhuurder in het kader van verhuur en/of verkoop van het gehuurde.
- 23.3 Onder verhuurder wordt mede verstaan de door of namens verhuurder aangewezen pers(o)on(en), mits zij kunnen aantonen dat zij verhuurder vertegenwoordigen.

Cameratoezicht beleid verhuurder

24

Doel en grondslagen van het cameratoezicht

- 24.1 Verhuurder heeft de verplichting haar huurders rustig woongenot te verschaffen. Het cameratoezicht dient dit doel. Daarnaast dient het cameratoezicht ter bescherming van medewerkers van verhuurder en ter bescherming van de eigendommen van verhuurder. Het cameratoezicht zal, door de preventieve werking die er vanuit gaat, rust en een gevoel van veiligheid creëren. Ook zal het cameratoezicht in geval van incidenten duidelijkheid kunnen verschaffen over de toedracht en daarmee samenhangend, een goede afhandeling van deze incidenten. Zo nodig worden deze beelden gebruikt als bewijsmiddel in gerechtelijke procedures.

Concreet wordt het camerabewakingssysteem ingezet voor de volgende doeleinden:

- a. Het verhogen van het algemene leefbaarheids- en veiligheidsgevoel van de huurders, bewoners en bezoekers.
- b. Het beter kunnen beschermen van eigendommen.
- c. Het voorkomen/aanpakken/beëindigen/minimaliseren van overlast.
- d. Het voorkomen/aanpakken/beëindigen/minimaliseren van vernieling en vandalisme.
- e. Het voorkomen/aanpakken/beëindigen/minimaliseren van criminele activiteiten.
- f. Het ondersteunen van private- en strafrechtelijke procedures.
- g. Het constateren en beëindigen van eventuele overtredingen van regels van de wet, huurovereenkomst, algemene huurvoorwaarden, en waar toepasselijk, splitsingsakte, het huishoudelijk reglement en eventuele besluiten van de VvE.

Voor meer informatie over het cameratoezicht wordt verwezen naar het Beleid cameratoezicht. Op uw verzoek sturen wij u een exemplaar toe.

Einde huurovereenkomst

25

Beëindiging van de huurovereenkomst

- 25.1 Opzegging van de huurovereenkomst door huurder geschiedt schriftelijk (ofwel digitaal).
- 25.2 Opzegging kan geschieden tegen elke willekeurige werkdag, op welke grond dan ook, maar met in achtneming van een opzegtermijn van tenminste één maand. De datum van ontvangst van de opzegging door verhuurder geldt als eerste opzegdag.
- 25.3 Om de huurovereenkomst voor (alle) huurder(s) te doen eindigen, moet de opzegging door (alle) (mede)huurder(s) zijn gedaan. Vindt de opzegging door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst met de andere huurder(s) ongewijzigd voort, mits de andere huurder(s) met de opzegging heeft/hebben ingestemd.

- 25.4 Opzegging door verhuurder geschiedt schriftelijk, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie maanden.
- 25.5 Om de huurovereenkomst van alle huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan elk van hen afzonderlijk plaatsvinden. Vindt de opzegging aan één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst voor de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 25.6 Als de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is gesloten, kan de overeenkomst voor het eerst tegen het einde van de overeengekomen duur worden opgezegd.
- 25.7 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden op een door hen te bepalen datum beëindigen.
- 25.8 Bij overlijden van huurder eindigt de huurovereenkomst van rechtswege aan het eind van de tweede maand die volgt op de maand waarin de huurder is overleden, tenzij er sprake is van een situatie waarin de huurovereenkomst wordt voortgezet door de medehuurder of dat er sprake is van een situatie zoals bedoeld in artikel 7:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

26

Financiële afwikkeling bij einde huurovereenkomst

- 26.1 De huurder is tot het einde van de huurovereenkomst huur verschuldigd. Indien huurder de sleutels van de woning inlevert voordat de huurovereenkomst eindigt, blijft huurder desondanks tot aan het einde van de huurovereenkomst de huurprijs en het eventueel voorschot voor geleverde zaken en/of diensten verschuldigd, als ook verantwoordelijk voor de woning.
- 26.2 Binnen vier weken na beëindiging van de huurovereenkomst, ontvangt huurder een eindafrekening van verhuurder. Hierop staat vermeld:
- hoeveel huur de huurder eventueel nog moet betalen dan wel terugontvangt;
 - de hoogte van het eventueel te betalen bedrag op grond van artikel 26.1;
 - de hoogte van de eventueel gestelde waarborgsom;
 - eventuele andere nog te verrekenen posten, zoals belastingen en retributies, incassokosten, deurwaarderskosten, etcetera;
 - de hoogte van het eventueel te betalen bedrag op grond van artikel 27.
- 26.3 Als huurder een bedrag dient te voldoen op grond van artikel 26.2 dan onderbouwt verhuurder de hoogte daarvan zoveel mogelijk met facturen, ofwel door inzage in het prijzenhandboek.
- 26.4 Als huurder recht heeft op teruggave van welk bedrag dan ook, dan wordt dit bedrag altijd verrekend met de bedragen die huurder aan verhuurder moet voldoen. Als verhuurder per saldo nog een bedrag dient te voldoen aan huurder dan wordt de overschrijving gelijktijdig met de eindafrekening verzonden. Dient huurder per saldo nog iets aan verhuurder te

voldoen dan dient dit bedrag binnen 14 dagen na verzending van de eindafrekening betaald te zijn, bij gebreke waarvan huurder in verzuim is.

- 26.5 Als de opzegging wordt gedaan door de erfgenamen van de overleden (laatst overgebleven) huurder dan geldt daarvoor hetzelfde als hiervoor omschreven.

27

Oplevering van het gehuurde bij einde huurovereenkomst

- 27.1 Uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle ter beschikking gestelde (elektronische) sleutels – en in geval van een geregistreerd sleutelsysteem ook onder afgifte van de bijbestelde (elektronische) sleutels – geheel leeg, ontruimd en schoon, in goede staat aan verhuurder op te leveren. De door huurder bijbestelde (elektronische) sleutels worden zonder vergoeding door verhuurder ingenomen.
- 27.2 Onder ‘leeg, ontruimd’ wordt verstaan: vrij van roerende zaken die door huurder of met diens instemming in het gehuurde zijn geplaatst, tenzij deze op grond van een schriftelijke overeenkomst zijn overgenomen door de opvolgende huurder.
- 27.3 Onder ‘schoon opleveren’ wordt minimaal verstaan: woning stofzuigen, ramen wassen, hout- en tegelwerk vetvrij maken, sanitair ontdoen van kalk- en urine aanslag en (overige) fecaliën, tuin dan wel balkon vuil- en onkruidvrij maken, berging vegen, achterpad dan wel galerij vegen en onkruidvrij maken.
- 27.4 Onder ‘goede staat’ wordt verstaan: volgens het opleveringsformulier, indien dat is opgemaakt bij aanvang van de huurovereenkomst, met uitzondering van slijtage en de veranderingen die door huurder zijn aangebracht met instemming van verhuurder en die mogen achterblijven en met uitzondering van veranderingen die zijn overgedragen aan de opvolgende huurder (zie ook artikel 22). In ieder geval wordt daar onder verstaan: zonder schade en/of gebreken die verhuurder onbekend zijn.
- 27.5 Vóór het einde van de huurovereenkomst nemen huurder en verhuurder gezamenlijk de staat van het gehuurde op. Huurder is verplicht verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk die gelegenheden, maakt verhuurder een mutatierapport op, waarin wordt vastgelegd welke herstellingen verricht moeten worden en/of welke veranderingen ongedaan gemaakt moeten worden en welke (on)roerende zaken verwijderd moeten worden vóór het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder. Tevens worden in het mutatierapport de geschatte kosten van de noodzakelijke werkzaamheden opgenomen om het gehuurde in de goede en oorspronkelijke staat te brengen. Huurder ontvangt een exemplaar van het mutatierapport en dient dit te ondertekenen. Het bovenstaande geldt niet als verhuurder besluit af te zien van het opstellen van een mutatierapport.

- 27.6 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die roerende zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van deze zaken zijn dus voor rekening van huurder. Dit is niet van toepassing op roerende zaken en/of veranderingen, die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de staat van de betreffende zaken.
- 27.7 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn/ haar opleveringsverplichtingen, dan is huurder onmiddellijk in verzuim, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling vereist is en is verhuurder per direct gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade, die ontstaan is door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.
- 27.8 Huurder verleent verhuurder hierbij een onherroepelijke volmacht om direct na het einde van de huurovereenkomst als gevolg van de dood van de (laatste) huurder, het gehuurde binnen te treden en te ontruimen om te komen tot verhuur of verkoop van het gehuurde aan derden. Deze onherroepelijke volmacht wordt gegeven voor het geval er geen erfgenamen zijn, erfgenamen de erfenis afwijzen dan wel dat deze niet tijdig het gehuurde ontruimen.
- 27.9 Verhuurder slaat na overlijden van huurder, als er geen erfgenamen bekend zijn, waardevolle en persoonlijke zaken op voor de maximale duur van één jaar (afhankelijk van de waarde van de boedel) waarna verhuurder (net als met alle andere zaken) het recht heeft om zich hiervan te ontdoen op een wijze zoals verhuurder goedgevindt en waartoe ook een onherroepelijke volmacht wordt verleend.

Aansprakelijkheid en verzekeringen

28

Aansprakelijkheid

- 28.1 Huurder is aansprakelijk voor alle schade die tijdens de huurtijd aan zowel de binnen- als buitenzijde van het gehuurde ontstaat, door een tekort schieten van de zijde van huurder in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden en de wet. Alle schade wordt vermoed door tekortschieten van huurder te zijn ontstaan.
- 28.2 Huurder is ten opzichte van verhuurder voor eigen gedragingen aansprakelijk en verantwoordelijk als ook voor de gedragingen van personen die met zijn/ haar goedvinden het gehuurde gebruiken of zich daarin dan wel in de nabijheid daarvan bevinden. Dit geldt ook in het geval huurder niet wist van deze gedragingen of deze gedragingen niet kon voorkomen.
- 28.3 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten aan onder andere leidingen, sanitair, installaties, rioleringen, etcetera. Huurder dient de

ontstane dan wel dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld, schriftelijk (doch indien noodzakelijk op welke wijze dan ook) aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder om de schade tijdig te melden, komt de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van huurder en/of derden, voor rekening van huurder.

- 28.4 Verhuurder is (onder andere) niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/ of diens huisgenoten, veroorzaakt door, ofwel het gevolg is van storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

29

Verzekeringen

- 29.1 Huurder dient zorg te dragen voor een passende inboedelverzekering en een WA-verzekering. Omdat schade aan het gehuurde (en met name de buitenkant) waarvoor huurder in beginsel aansprakelijk is niet (altijd) onder de dekking valt van de WA-verzekering, moet huurder ook regelen dat huurder daarvoor een verzekering afsluit.

Overige bepalingen

30

Boetebeding

- 30.1 Als huurder in verzuim is, dan dient huurder niet alleen de kosten te vergoeden die verhuurder moet maken, maar is huurder ook verplicht om aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25 per kalenderdag te betalen, met een maximum van € 1.000.
- 30.2 Deze boeteverplichting staat naast de verplichting voor huurder om alsnog alle verplichtingen uit de huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden en de wet na te komen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.
- 30.3 Deze boete is, zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag dat de overtreding voortduurt, verschuldigd. De minimale boete wordt jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, geïndexeerd volgens de CBS Consumenten prijsindex Alle Huishoudens met 2006 als basisjaar (2006 = 100).

Persoonsgegevens

- 31.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden:
- het uitvoeren van de huurovereenkomst;
 - het (plannen van) onderhoud;
 - het doen van bezichtigingen en overnames;
 - het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan;
 - het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures;
 - het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag;
 - activiteiten van intern beheer, alsmede;
 - de uitvoering of toepassing van een wet.

Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, e-mailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en e-mailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

- 31.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Voor het post- en bezoekadres van Wooninc. als ook de actuele openingstijden verwijzen wij u naar onze website www.wooninc.nl

Eindhoven, 1 juli 2024

Bijlage 1

Besluit kleine herstellingen

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen).

Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen.

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;

- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Besluit ontleend aan www.overheid.nl

