

# ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

STICHTING WOONSERVICE DRENTHE



WOONSERVICE

# ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

## STICHTING WOONSERVICE DRENTHE

### ARTIKEL 1 DEFINITIES

In deze Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte moet worden verstaan onder:

- complex: twee of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen.
- gebrek: een staat of eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor het gehuurde aan de huurder niet het genot kan verschaffen, dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.
- gehuurde: de gehuurde woning inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, zoals tuinen, bergingen en schuren en medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- gemeenschappelijke ruimten: ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten, gemeenschappelijke huiskamers, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.
- huurder: degene(n) met wie verhuurder een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte heeft gesloten. Waar in deze Algemene Huurvoorwaarden “huurder” staat is tevens “huurster” bedoeld.
- huurovereenkomst: iedere overeenkomst met betrekking tot huur van zelfstandige woonruimte tussen verhuurder en huurder waarop deze huurvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- huurprijs: de prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van het gehuurde.
- huurtijd: de periode waarin het gehuurde door huurder van verhuurder krachtens de huurovereenkomst wordt gehuurd.
- medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 267 van het Burgerlijk Wetboek.
- partijen: verhuurder en huurder gezamenlijk.
- servicekosten: de vergoeding voor de in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde diensten en zaken.
- verhuurder: stichting Woonservice Drenthe te Westerbork.
- zelfstandige woonruimte: gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233 en zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.
- BW: het Burgerlijk Wetboek.

### ARTIKEL 2 HET TOEPASSINGSBEREIK VAN DEZE VOORWAARDEN

- 2.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

- 2.2 Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 2.3 Wijzigingen van de huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk met de huurder worden overeengekomen.

### ARTIKEL 3 MEER DAN ÉÉN HUURDER

- 3.1 De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 3.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. 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 servicekosten verschuldigd. Dit laat onverlet dat de huurder ten aanzien van wie de huur eindigt ten opzichte van de verhuurder aansprakelijk blijft voor de financiële verplichtingen die voor hem zijn ontstaan tot de datum waarop voor hem de huur eindigt.
- 3.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en servicekosten en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 3.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te beëindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen worden gedaan. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

### ARTIKEL 4 DE TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

- 4.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen. Dit valt altijd op een werkdag.
- 4.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen huurder en verhuurder een gezamenlijke beschrijving opgemaakt van de toestand van zowel de binnenkant als de buitenkant van het gehuurde en in het gehuurde aanwezige voorzieningen en/of inventaris. Huurder en verhuurder ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 4.3 Huurder verklaart door ondertekening van de beschrijving als bedoeld in lid 2 dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, dat daaraan geen gebreken kleven en dat de aanwezige installaties werken met uitzondering van eventuele in de in lid 2 bedoelde beschrijving vermelde gebreken. Huurder verklaart het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen. Huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in dezelfde goede staat aan verhuurder ter beschikking te stellen.
- 4.4 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving als bedoeld in lid 2 zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en door huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, vrij van gebreken en met werkende installaties. Huurder is in dat geval verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in diezelfde goede staat aan verhuurder ter beschikking te stellen.

### ARTIKEL 5 BETALINGSVERPLICHTING EN HUURPRIJSWIJZIGING

- 5.1 Huurder betaalt de verschuldigde huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten in het geheel en vooruit, vóór de eerste van de maand waarop de betreffende bedragen betrekking hebben. De betaling is mogelijk door middel van een automatische incasso, door storting op/overschrijving naar rekeningnummer van St. Woonservice Drenthe. Blijft huurder hiervan in gebreke, dan is hij vanaf de eerste dag van de betreffende maand van rechtswege in verzuim en vanaf die dag aan verhuurder de wettelijke rente verschuldigd berekend over het verschuldigde bedrag, zolang het verzuim voortduurt.
- 5.2 Verhuurder kan de verschuldigde huurprijs jaarlijks wijzigen volgens de daarvoor geldende wettelijke bepalingen en/of voorschriften.
- 5.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW zal huurder zich bij de huurbetaling en/of betaling van het voorschot op de vergoeding van bijkomende zaken en diensten niet beroepen op verrekening.

### ARTIKEL 6 BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN

- 6.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van de 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.
- 6.2 Als de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

### ARTIKEL 7 SERVICEKOSTEN

- 7.1 Huurder is maandelijks bij vooruitbetaling aan verhuurder een voorschotbedrag verschuldigd voor de kosten van bijkomende zaken en diensten in verband met de bewoning.
- 7.2 Verhuurder verstrekt jaarlijks aan huurder, binnen zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een gespecificeerd overzicht van de in het vorige lid bedoelde kosten met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder betaalde voorschotten worden door verhuurder met huurder verrekend. Als het bedrag van de door huurder betaalde voorschotten dat van de werkelijke kosten met niet meer dan € 5,00 overstijgt, vindt de genoemde verrekening niet plaats.
- 7.3 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

- 7.4 Huurder is gebonden aan een wijziging (verandering, uitbreiding of vermindering) in de levering van één of meer van de in dit artikel bedoelde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk kunnen worden geleverd en ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

ARTIKEL 8

#### DE ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN VERHUURDER

- 8.1 Verhuurder is verplicht op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen.
- 8.2 De herstelplicht van verhuurder als bedoeld in lid 1 van dit artikel geldt niet voor verhuurder, als herstel onmogelijk is of als uitgaven vereist zijn die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. De herstelplicht van verhuurder geldt ook niet voor zover herstel op grond van de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening en risico van huurder komen.
- 8.3 De in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting geldt niet voor verhuurder, voor zover er sprake is van een gebrek dat is ontstaan door toedoen van huurder.

ARTIKEL 9

#### DE ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN HUURDER

- 9.1 Huurder is verplicht om het gehuurde en de eventuele gemeenschappelijke ruimten gedurende de looptijd van de huurovereenkomst te gebruiken en onderhouden als een goed huurder.
- 9.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten, gezamenlijke huiskamers, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 9.3 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming moet schriftelijk worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Als huurder 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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder zal afdragen en heeft verhuurder het recht aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 16 van deze voorwaarden.

- 9.4 Huurder is verplicht om:

- ervoor zorg te dragen dat door hem, zijn eventuele huisgenoten en al degenen die met zijn toestemming in het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten en/of de directe omgeving daarvan verblijven, geen overlast of hinder veroorzaakt aan omwonenden. Onder overlast wordt in ieder geval doch niet uitsluitend verstaan: iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door alcohol- en/of drugsgebruik, drugshandel, hennepcultuur, prostitutie, (het stallen van) auto's en andere rij- of voertuigen, en (huis)dieren, in of nabij het gehuurde;
  - ongedierte zoals luizen, kakkerlakken, mieren, muizen, vlooiën en andere plaagdieren te bestrijden, en het gehuurde te ontsmetten in verband met zulk ongedierte;
  - de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als siertuin aan te leggen, te gebruiken en in stand te houden en deze steeds in een goede, verzorgde staat van onderhoud te houden, onder meer door periodiek het gras te maaien, onkruid te wieden, heggen te scheren, heesters en bomen te snoeien en paden schoon te houden. Als bomen, heggen of heesters gevaar opleveren of overlast veroorzaken, zal huurder deze op eerste aanzegging van verhuurder op eigen kosten snoeien dan wel verwijderen. Als in dit verband een kapvergunning is vereist, zal huurder deze op eigen kosten aanvragen en verhuurder over die aanvraag schriftelijk informeren. Tenzij de kapvergunning door verhuurder in zijn hoedanigheid van eigenaar van het gehuurde moet worden verzocht, in welk geval huurder verhuurder dient te vragen om de betreffende vergunning aan te vragen. De daaraan verbonden kosten, waaronder de aan de gemeente te betalen leges, zijn voor rekening van huurder. Struiken, heggen, heesters en andere beplantingen worden door huurder aangebracht met in achtneming van de in artikel 5:42 BW vermelde afstand tot de grenslijn met naburige erven;
  - eventuele huisdieren op zodanige wijze te houden dat daardoor aan omwonenden geen hinder en/of overlast wordt toegebracht. Het is huurder niet toegestaan om in het gehuurde (huis)dieren te fokken en/of tentoon te stellen, danwel bedrijfsmatig (huis)dieren vanuit het gehuurde te verkopen. Huurder is aan dergelijke beperkingen gebonden;
  - de gemeenschappelijke ruimten schoon te houden en deze niet te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, vuilniszakken, (brand)gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
  - gemeenschappelijke achterpaden, vluchtroutes, de galerij, het portiek, de hal e.d. schoon, geheel vrij en toegankelijk te houden, hier geen poorten of andere obstakels te plaatsen en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken;
  - recht van overpad te verlenen respectievelijk te gedogen van en naar hetzelfde bouwblok op een door verhuurder te bepalen wijze;
  - het gehuurde regelmatig en naar behoren te ventileren.
- 9.5 Als huurder ondanks een ingebrekestelling nalaat om aan de in artikel 9.4 lid a t/m h genoemde verplichtingen

te voldoen, is verhuurder gerechtigd om alle redelijkerwijs noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder door een derde uit te laten voeren.

9.6 Het is huurder verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:

- a. in (delen van) het gehuurde, waaronder onder andere begrepen de tuin, berging, schuur en zolder, hennep te (doen) kweken, te houden of te knippen, dan wel andere activiteiten te doen of laten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, waaronder begrepen het opslaan of (ver)handelen van drugs. In geval van ernstige verdenking van overtreding van het bepaalde in dit lid, is verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst terstond te ontbinden;
- b. in of rond het gehuurde strafbare feiten te plegen en wapens te hebben of te houden waarvan het bezit op grond van de Wet Wapens en Munitie strafbaar is gesteld;
- c. zich op het dak van het gehuurde of het gebouw waarvan dit deel uitmaakt te begeven of anderen daartoe de gelegenheid te geven, dan wel voorwerpen, waaronder begrepen antennes en antenneschotels, te plaatsen of te bewaren op het dak of balkon van het gehuurde;
- d. op in het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder al dan niet op reeds bestaande rookkanalen een allesbrander, hout- of gaskachel of open haard aan te sluiten, dan wel een of meer rookkanalen aan te (doen) leggen;
- e. in (delen van) het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten te ontplooien;
- f. wijzigingen aan te (doen) brengen aan de buitenzijde, waaronder begrepen het buitenschilderwerk, van het gehuurde;
- g. de bij of tot het gehuurde behorende tuin, balkon, loggia, oprit e.d. te gebruiken voor opslag en/of stalling van aanhangers, caravans, (sloop)auto's, motoren, campers, afval, auto-onderdelen, (brand)gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

9.7 Huurder zal het gehuurde binnen bekwame tijd na het ingaan van de huur voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flatwoning behoort de vloerbedekking van een zodanige samenstelling te zijn dat hierdoor geen hinder en/of (geluid)overlast voor de overige bewoners zal kunnen ontstaan. Bij harde vloeren, zoals laminaat of parket, is huurder verplicht een geluidwerende ondervloer te leggen. Huurder zal op eerste verzoek van verhuurder aantonen dat de betreffende isolatie aan de gestelde voorwaarden voldoet.

9.8 Huurder neemt de voorschriften, instructies dan wel aanwijzingen van verhuurder in acht ten aanzien van het beheer, onderhoud en gebruik van het gehuurde en de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, alsmede ten aanzien van het aanbrengen van veranderingen in/aan het gehuurde.

9.9 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder zal door welke oorzaak dan ook ontstane of dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van

derden, voor rekening van huurder komen.

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

9.11 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat 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 deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

## ARTIKEL 10 DE HERSTELLINGEN DOOR HUURDER

10.1 Voor rekening van de huurder komen de kleine onderhoud- en reparatiewerkzaamheden.

10.2 Op de servicekaart is een overzicht opgenomen van de in lid 1 bedoelde kleine herstellingen. Deze kaart, die door huurder is ontvangen, maakt deel uit van de huurovereenkomst. Voor het geval de servicekaart door een wijziging van een wettelijke regeling afwijkt, dan geldt voor huurder de meest gunstige regeling.

10.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

10.4 Als huurder met verhuurder ten aanzien van de hierboven genoemde werkzaamheden een gemeenschappelijke en/of afwijkende regeling heeft getroffen, wordt deze schriftelijk tussen beide partijen nader overeengekomen en gaat die regeling voor de Algemene Huurvoorwaarden.

## ARTIKEL 11 HET UITVOEREN VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN DOOR VERHUURDER

11.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan, hetgeen een actieve houding van huurder kan inhouden, zoals het leeghalen van ruimten in het gehuurde.

11.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie door of in opdracht van de verhuurder.

11.3 Indien de 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. Als huurder niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder bij de rechter

een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hier aan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

11.4 Renovatiewerkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

ARTIKEL 12

## HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR HUURDER

12.1 Afspraken tussen huurder en verhuurder met betrekking tot zelf aangebrachte veranderingen die schriftelijke zijn vastgelegd, zijn leidend. Indien er geen afspraken zijn gemaakt, geldt lid 12.2 t/m 12.8.

12.2 Het is huurder toegestaan veranderingen en/of toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

12.3 Voor overige veranderingen en/of toevoegingen, waaronder die aan de buitenzijde van het gehuurde, heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Onder wijzigingen aan de buitenzijde worden ook begrepen het aanbrengen van aanbouwen, opstallen, reclame-uitingen, schotelantennes en verlichtingarmaturen.

12.4 De verhuurder kan aan zijn onder lid 3 van dit artikel bedoelde toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
- kwaliteit van de uitvoering;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw waarvan dit deel uitmaakt;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud aan of van de veranderingen;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

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.

12.5 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

12.6 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht dan wel overgenomen van de voorgaande huurder.

12.7 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 veranderingen aan het gehuurde.

12.8 Indien huurder er bij het einde van de huurovereenkomst (met goedvinden van verhuurder) voor kiest om in of

aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen achter te laten, ontvangt huurder een vergoeding, overeenkomstig met de gemaakte afspraken met Woonservice.

ARTIKEL 13

## BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

13.1 Opzegging van de huurovereenkomst moet schriftelijk per aangetekende brief. Huurder vermeldt bij opzegging zijn nieuwe adres.

13.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder heeft een opzeggingstermijn van één maand.

13.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

13.4 Opzegging door verhuurder kan alleen op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Deze wordt vermeld in de schriftelijke opzegging.

13.5 Verhuurder en huurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst op een door hen te bepalen tijdstip met wederzijds goedvinden beëindigen.

13.4 Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

13.7 Als de huurovereenkomst door huurder wordt beëindigd binnen een half jaar na ingangsdatum zal, ter dekking van de mutatiekosten, een bedrag van € 115,00 in rekening worden gebracht.

13.8 Bij overlijden van de huurder eindigt de huur aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder van rechtswege. Melden zich voor het verstrijken van deze termijn geen erfgenamen, dan is de verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is hij bevoegd alle zaken die zich in het gehuurde bevinden te verwijderen, zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht rust. De kosten van het verwijderen en het eventueel bewaren van de in het gehuurde aangetroffen zaken komen ten laste van de boedel van de overleden huurder.

ARTIKEL 14

## DE OPLEVERING VAN HET GEHUURDE BIJ HET EINDE VAN DE HUUR

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

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

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

14.3 Ten aanzien van de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen of toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.4, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- b. huurder is verplicht om veranderingen en/of toevoegingen bij het einde van de huur ongedaan te maken, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond.

14.4 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet volledig heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te voeren of te laten uitvoeren, waarbij huurder verplicht is deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening. Huurder zal de betreffende kosten c.q. schade direct na schriftelijke opgave door verhuurder aan deze vergoeden.

14.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Verhuurder is niet gehouden tot vergoeding van de eventuele restwaarde daarvan aan huurder, dan wel enig ander bedrag. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder. De verhuurder moet schriftelijk in kennis worden gesteld van deze overdracht.

ARTIKEL 15

#### DE AANSPRAKELIJKHEID VAN HUURDER EN HUURDER

15.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in artikel 11 lid 1, dan wel door stagnatie van de tot het gehuurde behorende apparatuur, installaties e.d., tenzij verhuurder ter zake opzet of grove schuld kan worden verweten.

15.2 In ieder geval is verhuurder nimmer aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek dat na het sluiten van de huurovereenkomst is ontstaan en dat niet aan verhuurder is toe te rekenen. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor schade van huurder en/of diens huisgenoten die het gevolg is van een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst bestond, terwijl verhuurder dit niet kende of behoorde te kennen.

15.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder en/of diens huisgenoten die het gevolg is van buiten komende oorzaken waaronder maar niet uitsluitend storm, vorst, blikseminslag, (zware) sneeuwval, overstromingen of andere weersinvloeden, terugstromend water, leidingbreuk, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbeving- of verzakking, atoomreacties, ontploffingen, gewapende conflicten, burgeroorlog, opstand, onlust, molest en het neerstorten van vliegtuigen.

15.4 Als ondanks het voorgaande op verhuurder enige aansprakelijkheid mocht rusten, is deze beperkt tot maximaal drie maal de door huurder verschuldigde maandhuurprijs, zoals die geldt op de (laatste) dag van het (de) schadeveroorzakende evenement(en).

15.4 Huurder is aansprakelijk voor gedragingen van derden die hij tot het gehuurde toelaat c.q. die met zijn goedvinden in het gehuurde verblijven.

ARTIKEL 16

#### HET IN VERZUIM ZIJN VAN HUURDER EN VERHUURDER

16.1 Als 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.

16.2 Als één van de 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. Daarnaast is 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 met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 t/m 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,00 verschuldigd zal zijn. 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 minimum van € 75,00.

ARTIKEL 17

#### OVERIGE BEPALINGEN

17.1 Als een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden nietig dan wel vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst in de buurt komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn.

17.2 Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het

gebruik in acht te nemen. Verhuurder zal huurder zo spoedig mogelijk in het bezit stellen van de hiervoor bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

- 17.3 Huurder verleent door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming aan verhuurder en aan de eventuele beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen, te verwerken en te bewaren.
- 17.4 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,00 (niveau 2013, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag waarin de overtreding voortduurt verschuldigd zijn.
- 17.5 Huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde voor het geval hij te eniger tijd geen bekende woonplaats zal hebben.
- 17.6 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.
- 17.7 Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichting uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst terzake van het gehuurde met de netwerkbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

ARTIKEL 18

#### TOEPASSELIJK RECHT, BEVOEGDE RECHTER

Op (de uitvoering van) de huurovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen tussen verhuurder en huurder aangaande de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of de uitvoering ervan zullen in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door een daartoe bevoegde rechter.

ARTIKEL 19

#### WIJZIGING ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Verhuurder is gerechtigd om deze Algemene Huurvoorwaarden te wijzigen. Zij zal huurder van iedere wijziging schriftelijk in kennis stellen. Wijzigingen gaan niet eerder in dan twee maanden na de schriftelijke bekendmaking ervan door de verhuurder. In geval huurder het met de wijziging niet eens is (en ook overigens niet) kan deze de huurovereenkomst door middel van opzegging en met inachtneming van het daaromtrent in deze Algemene Huurvoorwaarden vermelde beëindigen.

Westerbork, december 2013



BEZOEKADRES

Westeinde 52A  
Westerbork

POSTADRES

Postbus 29  
9430 AA Westerbork

CONTACT

Tel (0900) 11 44 900  
Fax (0593) 56 46 79  
info@woonservice.nl  
www.woonservice.nl



W O O N S E R V I C E