



**ONTZORGD**

**VERZORGD**

**BEZORGD**

**ALGEMENE VOORWAARDEN WOONRUIMTE STAFF HOUSING SOLUTIONS**  
**dd 1 NOVEMBER 2021**

**Inhoudsopgave**

<b>Het toepassingsbereik van deze voorwaarden</b>	<b>2</b>
Art. 1	
<b>Meer dan één huurder</b>	<b>2</b>
Art. 2	
<b>De terbeschikkingstelling van het gehuurde</b>	<b>2</b>
Art. 3	
<b>Verplichtingen van verhuurder</b>	<b>3</b>
Art. 4	
<b>Verplichtingen van huurder</b>	<b>3</b>
Art. 5.1	
<b>Gebruik</b>	<b>4</b>
Art. 5.2	
<b>Gebruiksverboden</b>	<b>4</b>
Art. 5.3	
<b>Gebruiksverboden en geboden indien het gehuurde deel uitmaakt van een flat of appartementencomplex</b>	<b>5</b>
Art. 5.4	
<b>Gebruik van parkeerplaatsen of oplaadpunten</b>	<b>5</b>
Art. 5.5	
<b>Onderverhuur of in gebruik geven</b>	<b>5</b>
Art. 5.6	
<b>Bescherming van het woonklimaat</b>	<b>6</b>
Art. 5.7	
<b>Schade beperkende maatregelen/zorgplicht</b>	<b>6</b>
Art. 5.8	
<b>Medewerkingsplicht</b>	<b>7</b>
Art. 5.9	
<b>Het uitvoeren van dringende werkzaamheden voor verhuurder</b>	<b>7</b>
Art. 6	

<b>Het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen door huurder</b>	<b>7</b>
Art. 7.	
<b>De beëindiging van de huur</b>	<b>9</b>
Art. 8	
<b>De oplevering van het gehuurde bij einde van de huur</b>	<b>9</b>
Art. 9	
<b>Aansprakelijkheid van de huurder</b>	<b>11</b>
Art. 10	
<b>Het in verzuim zijn van de huurder</b>	<b>11</b>
Art. 11	
<b>Boetebeding</b>	<b>11</b>
Art. 12	

**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WOONRUIMTE STAFF HOUSING SOLUTIONS**  
**dd 1 november 2021**

**Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

Artikel 1

1.1.

Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de raamovereenkomst, te weten de huurovereenkomst woonruimte Staff Housing Solutions, hierna te noemen huurovereenkomst of overeenkomst, waarin deze van toepassing zijn verklaard. Indien bepalingen in de huurovereenkomst afwijken van de algemene voorwaarden, gaan de bepalingen in de huurovereenkomst voor.

1.2.

Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar of nietig is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats hiervan geldt dan wat op wettelijke wijze het dichtst komt bij wat de partijen overeengekomen zijn, als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

**Meer dan één huurder**

Artikel 2

2.1.

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Dit recht oefenen zij gelijktijdig en eerbiedig van elkaars rechten uit.

2.2.

De huurprijs is slechts enkelvoudig verschuldigd voor alle huurrechten genoemd in de huurovereenkomst. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van een of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) andere huurders het volledige bedrag aan huur verschuldigd.

2.3.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor andere huurders uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien. Uitstel van betaling of kwijtschelding aan een van de huurders, betreft alleen de huurder aan wie uitstel van betaling of kwijtschelding is gedaan.

2.4.

Om de huurovereenkomst met meerdere huurders te doen eindigen, moet de opzegging door elk van hen geschieden. Vindt opzegging door een of een aantal plaats, dan duurt de huurovereenkomst ongewijzigd voort ten aanzien van de andere(n). Indien de verhuurder de huur wenst op te zeggen, moet de verhuurder deze opzeggen aan elk van de huurders.

**De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

Artikel 3

3.1.

De verhuurder zal het gehuurde zoveel mogelijk op de ingangsdatum van de verhuurovereenkomst ter beschikking stellen.

Echter indien de verhuurder het gehuurde enkel later oplevert door omstandigheden die niet aan de verhuurder te wijten zijn, waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend, wordt bedoeld de omstandigheid dat de vorige huurder het gehuurde niet of niet tijdig opgeleverde, dan geldt de latere opleveringsdatum als overeengekomen ingangsdatum. Van de zijde van verhuurder is er dan geen sprake van tekortkoming. Indien de verhuurder het gehuurde niet op tijd ter beschikking kan stellen, zal verhuurder onmiddellijk maatregelen treffen de vertraging tot een minimum te beperken.

3.2.

Deze Algemene Huurvoorwaarden gelden als algemene beschrijving van de inboedel voor elke woning door huurder bij verhuurder afgenomen. Mocht huurder gebreken constateren ten opzichte

van deze beschrijving, dienen deze op zo'n kort mogelijke termijn, in ieder geval voor beëindiging van de overeenkomst, aan verhuurder te worden gemeld.

### **Verplichtingen verhuurder**

#### Artikel 4

##### 4.1.

Verhuurder is verplicht het rustig woongenot van het gehuurde te verschaffen aan huurder. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn woongenot door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

##### 4.2.

De verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die gezien de omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover in gevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

##### 4.3.

Voorgenoemd verlangen kan huurder zowel telefonisch als schriftelijk (per e-mail) kenbaar maken aan verhuurder, waarbij de exacte aard van het gebrek beschreven dient te worden.

##### 4.4.

Het herstel van gebreken dient binnen redelijke termijn plaats te vinden. Verhuurder streeft ernaar alle gebreken binnen 24 uur na melding te verhelpen, mits verhuurder hierbij niet afhankelijk is van derden, bijvoorbeeld in geval van levering of bestelling van noodzakelijke onderdelen.

### **Verplichtingen van huurder**

#### Artikel 5

#### **Huurprijs**

##### 5.1.1.

Huurder zal zich bij huurbetaling niet beroepen op enige verrekening of feitelijk tot verrekening overgaan als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk wetboek.

##### 5.1.2.

Een betaling aan verhuurder strekt, tenzij anders aangegeven, ter voldoening van de oudste door verhuurder opeisbare vordering.

##### 5.1.3.

Huurder verplicht zich om alle overige kosten die hij verschuldigd mocht worden op grond van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden te voldoen binnen 8 dagen na ontvangst van de betreffende rekening.

##### 5.1.4.

De verhuurder behoudt zich het recht om binnen- en buitengerechtelijke incassokosten en wettelijke rente in rekening te brengen, indien de huurder in het verzuim blijkt te zijn van een tijdige betaling.

#### **Gebruik**

##### 5.2.1.

Huurder zal het gehuurde ten tijde van de overeenkomst gebruiken als woonruimte. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en de bestemming niet wijzigen. Een gebruik van het gehuurde of eventuele gemeenschappelijke ruimten, of deel daarvan, voor bedrijfsmatige activiteiten wordt aangemerkt als een schending van voorgenoemd gebod. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, bergingsplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders deelt.

#### 5.2.2.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt een en ander met inachtneming van eventuele (complexgewijze) richtlijnen die door verhuurder zijn opgesteld. Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt installaties behoren zoals bijvoorbeeld een lift, zullen huurder, diens huisgenoten en alle bezoekers alle huidige of nog op te geven voorschriften opvolgen van verhuurder, de installateur of de overheid.

#### 5.2.3.

Huurder zal tijdens de looptijd van de huurovereenkomst de woonruimte gemeubileerd en gestoffeerd houden. Het is huurder niet toegestaan de inrichting, dan wel de vloeren e.d. in de woning te verwijderen, veranderen of aan te passen.

#### 5.2.4.

Huurder is verplicht het gehuurde en daarbij behorende ruimten tijdens de looptijd van de overeenkomst schoon te houden en regelmatig goed te ventileren.

#### 5.2.5.

Huurder zal regelmatig op de daartoe bestemde tijden op de daarvoor bestemde wijze het huisvuil, dan wel vuilniszakken buitenzetten. Indien de verhuurder daartoe een inzamelplaats of een soortgelijke voorziening heeft ingericht, dient het huisvuil door de huurder hier te worden gedeponeed.

#### 5.2.6.

Het houden van huisdieren in het gehuurde is niet toegestaan.

#### 5.2.7.

Huurder dient in geval van calamiteiten de instructies op te volgen van de bevoegde instanties.

### **Gebruiksverboden**

#### 5.3.1.

Het is huurder verboden zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken, dienstruimten e.d.

#### 5.3.2.

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten.

#### 5.3.3.

Huurder zal in het gehuurde dan wel in de bijbehorende ruimten geen stoffen gebruiken of opslaan die brand of explosie kunnen veroorzaken, of anderzijds de veiligheid in gevaar kunnen brengen of een verhoogd schaderisico met zich meebrengen.

#### 5.3.4.

Het is huurder niet toegestaan bergruimten, garages e.d. die tot het gehuurde behoren, te gebruiken als leefruimte, opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, werkplaats, als verkoopruimte of een op andere manier in of nabij deze ruimten verkopen te houden of te doen houden.

### **Gebruiksverboden en geboden indien het gehuurde deel uitmaakt van een flat of appartementencomplex**

#### 5.4.1.

Huurder mag geen voorwerpen plaatsten in gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuizen, gangen, galerijen e.d. Tot deze voorwerpen behoren onder meer kinderwagens, brommers, fietsen, andere voortuigen, vuilniszakken, planten, meubels, rolstoelen, rollators e.d. Vluchtwegen dienen ten alle tijden begaanbaar te blijven.

#### 5.4.2.

Huurder dient met betrekking tot het gebruik van tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders/omwonenden te eerbiedigen.

5.4.3.

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten in de gemeenschappelijke ruimte.

5.4.4.

Het is huurder niet toegestaan om in, op of aan veranda's, galerijen of balkons hondenhokken, duivenhokken, konijnenhokken of andere dierenverblijven aan te brengen.

5.4.5.

Het is huurder niet toegestaan de inrichting, dan wel de vloeren e.d. in gemeenschappelijke ruimten te verwijderen, veranderen of aan te passen.

#### **Gebruik van parkeerplaatsen en oplaadpunten**

5.5.

Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen dient te geschieden in de daartoe aangegeven parkeervlakken.

5.6.

Het is niet toegestaan om zonder toestemming een voertuig te voorzien van energie of andere (bio)brandstoffen, wanneer de bron hiervan vanuit de verhuurde woning wordt gegenereerd.

5.7.

De verhuurder is niet verantwoordelijk voor enige kosten en/of schade aan een voertuig wanneer er gehoor wordt gegeven aan artikel 5.5.

#### **Onderverhuur of in gebruik geven**

5.6.1.

Het is huurder uitdrukkelijk verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de beoogde onderhuurovereenkomst. Mondelinge toestemming wordt niet als toestemming beschouwd. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

5.6.2.

Indien de huurder het gehuurde zonder de schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast op de huurder dat hij het onafgebroken hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in art. 12 van deze voorwaarden.

5.6.3.

Indien verhuurder reden heeft om aan te nemen dat er sprake is van gehele of gedeeltelijke ingebruikgeving of onderhuur, is huurder verplicht om mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Verhuurder en/of derden namens verhuurder zijn gerechtigd om in het kader van dit onderzoek in het gehuurde binnen te treden. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) en de onderhuurovereenkomst te verstrekken.

#### **Bescherming woonklimaat**

5.7.1.

Huurder van de gehuurde woning, dient zorg te dragen dat de omwonenden geen overlast, hinder of schade ondervinden, door de huurder zelf, huisgenoten of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde en/of de directie woonomgeving of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

#### 5.7.2.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving die tot het gehuurde behoort, hennep te kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij. Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij leidt tot schade aan het gehuurde, leidt tot gevaarstelling alsmede overlast veroorzaakt. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde per direct rechtvaardigt.

#### 5.7.3.

Het is huurder evenmin toegestaan om softdrugs, harddrugs of andere van overheidswege verboden middelen te verhandelen, te produceren, te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving van het gehuurde. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met voormelde gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme etc. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

#### 5.7.4.

Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder dit direct en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd, aan verhuurder melden.

### **Schade beperkende maatregelen/zorgplicht**

#### 5.8.1.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde inclusief de eventuele gemeenschappelijke en groepsruimten te voorkomen, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en dergelijke calamiteiten aan onder andere leidingen, sanitair, installaties, rioleringen e.d. Huurder is in het bijzonder verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warm waterinstallatie, de waterleiding en overige leidingen. In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen is het – met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties – huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten. Huurder dient de (te) ontstane dan wel dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, alsmede gebreken aan het gehuurde onmiddellijk, schriftelijk (doch indien noodzakelijk op welke wijze dan ook) aan verhuurder te melden. Indien derden de huurder in zijn woongenot storen, zal de huurder dit onmiddellijk schriftelijk aan verhuurder melden. Indien de huurder in deze nalatig is, zal de daardoor ontstane schade aan zowel het gehuurde als de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

#### 5.8.2.

Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

### **Medewerkingsplicht**

#### 5.9.1.

Verhuurder is in de navolgende situaties gerechtigd het gehuurde binnen te treden. Huurder zal verhuurder derhalve in het gehuurde toelaten voor:

- controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, Indien verhuurder reden heeft aan te nemen dat de voorwaarden worden geschonden, behoudt zij zich het recht voor de woning ten alle tijden te betreden. Of voor:
- eventueel door verhuurder uit te voeren werkzaamheden.
- controle van meterstanden en dergelijke.



- voor door verhuurder geplande bezichtigingen van de woning, waarbij verhuurder ernaar streeft deze altijd minimaal 2 werkdagen van te voren te melden aan huurder. Huurder dient er daarbij zorg te dragen dat de woning in nette staat verkeerd en alle ruimtes in de woning toegankelijk zijn.

Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Deze personen moeten zich kunnen legitimeren.

In noodgevallen en ter bescherming van naastgelegen woningen en woonomgeving is verhuurder ook zonder overleg gerechtigd het gehuurde te betreden.

Verhuurder zorgt na afloop van het betreden voor een adequate afsluiting. Verhuurder zal zich inspannen om huurder te informeren hoe hij weer toegang tot het gehuurde kan krijgen.

Huurder zal de voorschriften respectievelijk de instructies, van verhuurder of derden die in opdracht van verhuurder zijn ingeschakeld in acht nemen t.a.v. het gebruik van het gehuurde en het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.

5.9.2.

Verhuurder is gerechtigd, zonder hiervoor enige vergoeding aan huurder verschuldigd te zijn, gelijk huurder verplicht is te dulden, tot het aanleggen van leidingen bestemd voor o.a. centrale verwarming of centrale installaties over, door of aan het gehuurde. Verhuurder verplicht zich echter tot vergoeding of reparatie van schade, aan eigendommen van huurder veroorzaakt door of bij de aanleg van deze leidingen.

### **Verbod inschrijving GBA**

5.10.1.

Op straffe van (buiten)gerechtelijke ontbinding van de Overeenkomst is het de huurder voor de duur van de Overeenkomst niet toegestaan zich zonder toestemming in te schrijven of te doen inschrijven in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) op het adres van de woonruimte waar het gehuurde is gelegen. Indien de huurder toestemming heeft gekregen van de verhuurder om zich in te schrijven in de GBA, wordt de huurder verantwoordelijk voor de plaatselijke lasten.

5.10.2.

Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de huurder alle eventuele kosten, waaronder juridische en deurwaarderskosten (zowel gerechtelijk als buitengerechtelijk) verschuldigd. De huurder is tevens gehouden de door verhuurder geleden en te lijden schade ten gevolge van het verbod in lid 1 van dit artikel te voldoen.

### **Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder**

Artikel 6

6.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden toestaan die uitgevoerd dienen te worden aan het gehuurde en/of aan de aangrenzende woningen en/of aan de centrale voorzieningen. Tevens zal hij alle noodzakelijke medewerking verlenen en alle voor verhuurder noodzakelijke handelingen verrichten, om verhuurder die dringende werkzaamheden te laten uitvoeren. Onder dringende werkzaamheden worden ook verstaan werkzaamheden die het gevolg zijn van een aanschrijving van de overheid of een gerechtelijk vonnis.

6.2.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

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

Artikel 7

7.1.

Het is huurder verboden om veranderingen en toevoegingen aan te brengen, in, aan en/of op het gehuurde zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde, tenzij verhuurder deze heeft goedgekeurd door

op voorhand schriftelijke toestemming te verlenen en/of tenzij verhuurder daaromtrent anderszins beleid heeft vastgesteld. Met de buitenzijde van het gehuurde wordt o.a. ook bedoeld het aanbrengen van schotelantennes, zonweringen, aan- en bijbouwen. Deze opsomming is nadrukkelijk niet limitatief. Het is in elk geval geoorloofd om zonder toestemming aan de binnenzijde van het gehuurde veranderingen en toevoegingen aan te brengen, mits die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, behalve indien deze veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Het is dan ook niet toegestaan om pornografisch of anderzijds aanstootgevend materiaal in de woning aan te brengen.

7.2.

Een door verhuurder gegeven toestemming is concreet en eenmalig en geldt niet voor soortgelijke gevallen.

7.3.

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

- de wijze van aanbrengen
- de identiteit van de persoon die de werkzaamheden zal uitvoeren;
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- het voorkomen van overlast voor derden;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- etc.

7.4.

Indien verhuurder bij zijn toestemming niet anders aangeeft dient de verandering of toevoeging bij het einde van de huur ongedaan gemaakt worden.

7.5.

Indien bij het verlenen van de toestemming door verhuurder, de verhuurder heeft aangegeven dat de verandering of toevoeging niet ongedaan gemaakt hoeft te worden, zal de huurder aan het einde van de huurde verandering of toevoeging om niet aan verhuurder overdragen. Partijen kennen in ieder geval alsdan een waarde aan de verandering of toevoeging toe van € 0,00. Voornoemde geldt uitdrukkelijk niet indien verhuurder en huurder anders zijn overeenkomen al dan niet op basis van een daartoe door verhuurder ontwikkeld beleid.

7.6.

Huurder is ter zake de door hem aangebrachte voorzieningen en veranderingen verplicht tot het verhelpen van alle gebreken en het uitvoeren van herstellingen.

7.7.

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht dienen op eerste aanzegging van verhuurder onmiddellijk ongedaan te worden gemaakt door huurder, zonder dat de huurder recht op schadevergoeding heeft.

7.8.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt aan verhuurder dan wel aan derden door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder in ieder geval voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.

7.9.

Onder het aanbrengen van toevoegingen wordt mede uitdrukkelijk verstaan het planten van struiken en bomen.

7.10.

Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhoud- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (tijdelijk) moeten

worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen. Dit ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van deze zaken toestemming heeft verleend.

## **De beëindiging van de huur**

### Artikel 8

#### 8.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt uitsluitend schriftelijk (of per e-mail). Een mondelinge mededeling wordt niet als opzegging beschouwd.

#### 8.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook tegen elke dag van de maand, met in achtneming van een opzegtermijn van 1 kalenderweek, tenzij anders opgenomen in de huurovereenkomst.

#### 8.3.

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt uitsluitend schriftelijk (per e-mail) met in achtneming van een opzegtermijn van 1 kalenderweek tenzij anders opgenomen in de huurovereenkomst.

#### 8.4.

In het geval dat van overheidswege de huurovereenkomst tussen beheerder en verhuurder als niet rechtsgeldig en dien ten gevolg nietig wordt verklaard zal de overeenkomst per direct worden beëindigd.

## **De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

### Artikel 9

#### 9.1.

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht om alle door verhuurder verstrekte sleutels af te geven en het gehuurde geheel schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, tenzij het normale slijtage betreft. Indien de woning bij verlaten niet in de staat blijkt te zijn teruggebracht zoals de woning is geleverd, behoudt verhuurder zich het recht voor kosten voor herstel en schoonmaak in rekening te brengen. Voor de veranderingen en toevoegingen die de huurder in het gehuurde heeft aangebracht, geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

#### 9.2.

Indien verhuurder na oplevering van het gehuurde schade constateert, dan wel het ontbreken van enig(e) omschreven voorwerp(en) zal verhuurder deze bij huurder in rekening brengen. Deze rekening zal door verhuurder worden gespecificeerd en verzonden binnen 5 werkdagen na afloop van de verhuurperiode.

#### 9.3.

Voor veranderingen en toevoegingen die de huurder met of zonder toestemming heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

a. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen. Bij beëindiging van de huurovereenkomst inspecteren verhuurder en huurder het gehuurde voor de tweede maal (eindinspectie) en wel aan de hand van het voorinspectierapport;

b. huurder is niet verplicht om geoorloofde veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 9.1 bij het einde van de huur weg te nemen mits deze in goede staat verkeren, behoudens de veranderingen en toevoegingen die de huurder moet wegnemen overeenkomstig artikel 7.4.

Onverminderd het hier in artikel 7.4 bepaalde, is huurder altijd gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevond;

c. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.3, door huurder ongedaan worden gemaakt.

9.4.

Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie(s), worden de in het inspectierapport(en) weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, tenzij tegenbewijs door huurder.

9.5.

Bij het einde van de overeenkomst is huurder verplicht om op de dag van de ontruiming de sleutels aan verhuurder of diens gemachtigde af te geven. Indien huurder de sleutels niet afgeeft, wordt huurder geacht het gehuurde niet meer in gebruik te hebben en aan verhuurder de bevoegdheid te hebben toegekend om zich de toegang tot het gehuurde te verschaffen en deze onder zijn macht te brengen.

9.6.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen, is verhuurder 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 alsnog verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade die ontstaan is door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening. Ter zake van voormelde is geen nadere ingebrekestelling vereist.

9.7.

Indien schade die huurder had behoren te herstellen pas geconstateerd kan worden bij of na de ontruiming, is verhuurder gerechtigd die werkzaamheden van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld. Verhuurder kan in dat geval ook de huurder een redelijke termijn gunnen om alsnog die werkzaamheden te verrichten. In welk geval huurder volledig aansprakelijk blijft voor het gehuurde zelfs na beëindiging van de huurovereenkomst. Verhuurder kan voor deze termijn een schadeloosstelling vragen berekend naar de laatst geldende huurprijs en een vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.

9.8.

De na het einde van de huurovereenkomst door de huurder in het gehuurde achtergelaten goederen zijn eigendom van de verhuurder. De goederen worden geacht om niet te zijn prijsgegeven. De verhuurder kan hierover vrijelijk beschikken. Deze goederen zullen door verhuurder op kosten van huurder worden verwijderd. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende goederen die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht tijdig schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven. Voor deze zaken aanvaardt verhuurder geen enkele aansprakelijkheid.

## **Aansprakelijkheid huurder en verhuurder**

### **Artikel 10**

#### **10.1.**

Verhuurder is niet aansprakelijk

- voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of
- voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij
- die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of
- indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen.

#### **10.2.**

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, molest, en andere calamiteiten.

10.3.

Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, waaronder begrepen eventuele gemeenschappelijke of groepsruimte(n) die is ontstaan in geval het aan de huurder is toe te rekenen dat hij is tekortgeschoten in het nakomen van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor ontstaan te zijn. Voor rekening van huurder zijn verder alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren, door huurder zelf of door personen die door hem zijn aangewezen.

10.4.

Huurder is tegenover de verhuurder aansprakelijk voor zowel zijn eigen gedragingen alsmede voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

### **Het in verzuim zijn van huurder**

Artikel 11

11.1.

Indien de huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, die ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en waardoor de verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende noodzakelijke kosten voor rekening van de huurder. Onder deze noodzakelijke kosten worden in elk geval verstaan de aanmanings- en incassokosten, kosten verband houdend met de huuropzegging en gedwongen ontruiming, de kosten van de deurwaarder, incassobureau en rechtskundigen.

11.2.

De ingevolge dit artikel door huurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de verhuurder de vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering zijn, vermeerderd met het geldende BTW percentage.

### **Boetebeding**

Artikel 12

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- 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 (exclusief de kosten welke voortvloeien uit het niet nakomen van deze algemene voorwaarden).

### **DAEB-gegevens**

Artikel 13

DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang, wat verwijst naar de commerciële diensten die binnen het kader van algemeen belang worden vervuld.

13.1.

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.

13.2.

Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij 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.

13.3.

Verhuurder houdt zich aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Dit betekent dat persoonsgegevens (zoals naam, geslacht, geboortedatum, geboorteplaats, adresgegevens,

telefoonnummer en e-mailadres) alleen 12 gebruikt worden voor het doel waarvoor deze zijn aangeleverd en niet voor enig ander doel, waaronder marketing. Verhuurder verwerkt persoonsgegevens met het oog op de verhuur van roerende of onroerende zaken en om te voldoen aan haar wettelijke verplichtingen.

13.5.

Verhuurder verkoopt gegevens van huurder niet aan derden en zal deze uitsluitend verstrekken indien nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst met huurder of om te voldoen aan een wettelijke verplichting.