

# Onze voorwaarden

## Huurvoorwaarden Woongoed Middelburg

- 

**1** Betaal de huur voor de 1<sup>e</sup> van de maand
- 

**2** Hou het schoon
- 

**3** Ventileer uw woning
- 

**4** Verleen altijd toegang voor onderhoud
- 

**5** Veranderingen aanbrengen aan de woning? Vraag toestemming
- 

**6** U bent zelf verantwoordelijk voor schade
- 

**7** Zorg dat uw tuin of balkon opgeruimd is
- 

**8** Veroorzaak geen overlast
- 

**9** Geen hennepteelt of drugs in de woning
- 

**10** Geluidsdemping ondervloer: minimaal 10 decibel
- 

**11** Plaats geen spullen in de gemeenschappelijke ruimtes. Hou het schoon
- 

**12** Geen onderverhuur
- 

**13** Komt er iemand bij u wonen? Geef het door
- 

**14** Bedrijf aan huis? Vraag om toestemming

## **Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. 1 juli 2016**

### ***Uw rechten en plichten***

*In deze algemene huurvoorwaarden zijn de rechten en plichten geregeld van u, als huurder, en van Stichting Woongood Middelburg, als verhuurder. Leest u deze voorwaarden goed door.*

### **Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze algemene huurvoorwaarden**

Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van deze algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

### **Artikel 2 Meer dan één huurder**

2.1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten 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 de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging plaatst door één of een aantal van hen, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van alle huurders ongewijzigd voort. De huurovereenkomst kan alleen door alle huurders samen worden beëindigd, tenzij de verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk instemt met de beëindiging door opzegging van één van de huurders. Verhuurder stemt dan slechts in met de opzegging van één van de huurders, als deze huurder aantoonbaar dat de achterblijvende huurder(s) financieel voldoende waarborg bieden voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst duurt ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

2.5 De huurder is verplicht aan de verhuurder te melden dat er iemand bij hem komt inwonen en de inwoner zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft. De inwoner is verplicht zichzelf in te schrijven bij de gemeentelijke basisadministratie. Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan medehuuderschap aangevraagd worden. De verhuurder beoordeelt in ieder specifiek geval of medehuuderschap kan worden verleend. Basisvoorwaarde is dat de huurder de inwoner heeft gemeld zoals bedoeld in dit artikel en de inwoner minimaal 2 jaar als inwoner bij de verhuurder is geregistreerd.

2.6 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap is huurder verplicht van 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, en voor zover hij niet heeft aangetoond dat de achterblijvende huurder voldoende financiële waarborg biedt voor de verplichtingen voortkomende uit deze overeenkomst blijft hij aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze overeenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

### **Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

3.1 Verhuurder zal het gehuurde op of rondom, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. In geval van onvoorziene omstandigheden doet de huurder afstand van zijn rechten uit de huurovereenkomst, tenzij partijen een latere datum voor de beschikkingstelling van het gehuurde overeenkomen. Op het moment dat er sprake is van een onvoorziene omstandigheid waardoor de verhuurder (een deel van) het gehuurde op een latere datum ter beschikking kan stellen dan de ingangsdatum van de huurovereenkomst, is de huurder geen huur verschuldigd voor de dagen dat het gehuurde niet beschikbaar is en/of voor dat gedeelte van het gehuurde.

3.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een beschrijving van het gehuurde vastgelegd. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving van het gehuurde.

3.3 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken, tenzij de huurder binnen 1 maand na het begin van de huur aan verhuurder schriftelijk melding heeft gemaakt van alsnog geconstateerde verborgen gebreken.

Verhuurder spant zich in alle ingevolge lid 3.2 geconstateerde technische gebreken binnen vier weken te verhelpen. Indien dit niet haalbaar blijkt door overmacht (bestel- en levertijden enz.) zal verhuurder in overleg met huurder bepalen wanneer de gebreken verholpen zullen worden.

### **Artikel 4 Servicekosten**

4.1 Huurder betaalt maandelijks, indien van toepassing, een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds/niet verrekenbare servicekosten. Met betrekking tot deze fondsen/niet verrekenbare servicekosten geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats. Woongood hanteert bijvoorbeeld het basispakket waaronder zowel een glasfonds als ontstopingsfonds is opgenomen.

4.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse 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 eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en 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 de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

4.4 Indien huurder één of meer tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, het pakket wil uitbreiden of verminderen, verklaart de verhuurder zich bij voorbaat akkoord mits:

- het belang van de huurder bij de wijziging, uitbreiding of vermindering zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- de voorgestelde wijziging, uitbreiding of vermindering uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
- tenminste 70% van de huurders zich voor de voorgestelde wijziging hebben uitgesproken.

4.5 Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden of verminderen met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding van één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:

- het belang van verhuurder bij de wijziging en/of uitbreiding/inkrimping zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in acht genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- verhuurder tijdig huurder of - als deze er is - de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging of uitbreiding/vermindering heeft geïnformeerd en met de huurder of de vertegenwoordiging van huurders overleg heeft gevoerd.

## **Artikel 5 Betaling**

5.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

De betaling van de bruto huur geschiedt via een automatische incasso per bank. Als niet per automatische incasso wordt betaald, kan de verhuurder kosten in rekening brengen.

5.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Dit artikel stelt een huurder in staat een gebrek te verhelpen waar de verhuurder in gebreke blijft met het herstel. Hieraan zijn regels verbonden zoals omschreven onder artikel 6.1.

5.3 In het geval van betalingsachterstand geldt de hiernavolgende bepaling; De door huurder gedane betalingen worden allereerst geacht te zijn geschied ter voldoening van extra (administratie)kosten en wettelijke rente wegens niet tijdige betaling en vervolgens van alle tot uitvoering van de huurovereenkomst door verhuurder gemaakte kosten.

## **Artikel 6 De algemene verplichtingen van verhuurder**

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

6.2 Op het moment dat de verhuurder grove schuld of nalatigheid kan worden verweten, is de verhuurder tot vergoeding van een door gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

6.3 Feitelijk stoornis door derden is geen gebrek.

## **Artikel 7 Gebruik gehuurde**

7.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Goed huurderschap houdt ook in dat de huurder zich in de omgang met de verhuurder en omwonenden op een correcte wijze gedraagt.

7.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er met de leden van zijn huishouden zijn hoofdverblijf hebben. De huurder moet zichzelf inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de woning. Huurder heeft er bij voortduring zijn hoofdverblijf en het gehuurde als pied-à-terre/als tweede woning is niet toegestaan. De bewijslast van het hebben van het hoofdverblijf rust op de huurder.

Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, achterpaden, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

7.3 Als de huurder langer dan twee maanden afwezig zal zijn, is hij verplicht dit aan verhuurder mede te delen met vermelding van een gemachtigde die hem kan vertegenwoordigen voor deze overeenkomst.

7.4 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan (een) derde(n) 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 onderhuurovereenkomst. Huurder is gehouden deze algemene huurvoorwaarden van toepassing te laten zijn op de onderhuurrelatie.

Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal de van verhuurder vereiste toestemming in beginsel worden verleend, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft, er geen sprake is van overbewoning, en verhuurder geen andere redelijke bezwaren tegen onderhuur(der)/gebruik(er) heeft.

Bij handelen in strijd met dit artikel is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 4.000,-, vermeerderd met € 50,- per dag dat de onderhuur voortduurt/heeft geduurd, met een maximum van € 8.000,-. 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 in dit artikel genoemde contractuele boete.

7.5 Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan (een) derde(n) in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

7.6 Als verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat de huurder het gehuurde zonder toestemming van de verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van de verhuurder. Desgevraagd is de huurder verplicht alle relevante gegevens en stukken, onder meer de persoonsgegevens van de gebruiker(s) of onderhuurder(s), aan verhuurder te overhandigen en één of meer bezoeken van de verhuurder aan de woning toe te staan.

7.7 Illegale onderverhuur vormt, met name in geval van overlast naar de omgeving, een directe aanleiding tot een verzoek tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

7.8 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

7.9 Huurder dient de woning/vloeren dusdanig te bekleden en in te richten dat hij geen overlast aan omwonenden veroorzaakt. Het is de huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder harde niet verwijderbare vloerbedekking zoals onder andere kurk en plavuizen aan te brengen.

7.10 Huurders van woningen in appartementencomplexen zijn verplicht bij harde vloerbedekking zoals laminaat, parket, linoleum een ondervloer aan te brengen die voldoet aan de minimale isolatienorm. Deze norm is afhankelijk per gebouw, informatie dient u vooraf op te vragen bij de verhuurder.

7.11 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep (wiet) te kweken, knippen en/of drogen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Zonder nadere aankondiging wordt in dat geval een procedure gestart waarin ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning gevorderd wordt. De (en/of het toelaten van) handel in drugs in/vanuit/rondom het gehuurde is niet toegestaan.

Als de huurder in strijd handelt met deze bepaling is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,-. Dit onverminderd het recht van de verhuurder op schadevergoeding.

7.12 Huurder zal het gehuurde - inclusief tuin of het erf - niet bestemmen voor de opslag of stalling zoals onder andere van gevaarlijke stoffen, machines, voertuigen, autowrakken, handelswaren of goederen die milieubelastend zijn.

7.13 Huurder zal zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen en tijdstip gescheiden afvoeren en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpen of in algemene ruimten deponeren.

7.14 Huurder dient ervoor te zorgen dat het dak of het plat van het door hem gehuurde niet wordt betreden of voorwerpen/zaken worden geplaatst door hem of derden. Alleen de verhuurder of door hen aangewezen personen belast met het uitvoeren van (controle)werkzaamheden mogen het dak of het plat betreden. Huurder is aansprakelijk voor alle schade vanwege het onbevoegd betreden het dak of plat door hem of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde bevinden.

7.15 Huurder verricht zodanig het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erf afscheidingen dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken; in ieder geval zoals staat omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals deze van overheidswege is vastgesteld.

7.16 De huurder moet de woning naar redelijke maatstaven schoonhouden. De huurder moet het eventueel bij de woning behorende balkon goed onderhouden en schoonhouden en deze uitsluitend als balkon gebruiken.

7.17 Het is huurder verboden tegen de gevels of toegangsdeuren van de woningen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen aan te brengen, tenzij met schriftelijke toestemming van verhuurder.

7.18 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde een beroep, bedrijf of nering uit te oefenen, tenzij huurder vooraf schriftelijk toestemming vraagt aan en verkrijgt van verhuurder en:

- het wonen van huurder de hoofdbestemming blijft van het gehuurde; en
- de werkzaamheden of daaraan verbonden activiteiten op geen enkele wijze het rustig woongenot van buren en omwonenden schaden; en
- het geheel voldoet aan alle ter zake van toepassing zijnde overheidsvoorschriften.

### **Artikel 8 Huurderszorg**

8.1 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 dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder hierbij zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

8.2 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene huurvoorwaarden, 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 op werkdagen tussen 07.00 uur en 18.00 uur. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

8.3 Huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden in het gehuurde toelaten. Deze personen zijn verplicht zich te legitimeren.

#### **Artikel 9 De herstellingen door huurder**

9.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen in ieder geval zoals omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals deze van overheidswege is vastgesteld.

9.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd, tenminste indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door de verhuurder zullen worden verricht. Huurder zal daarbij de door overheid, verhuurder of andere daartoe bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen.

#### **Artikel 10 Gemeenschappelijke ruimten**

10.1 Huurder gebruikt de gemeenschappelijke ruimten overeenkomstig hun bestemming. Het is niet toegestaan voorwerpen te plaatsen en/of op te slaan in de gemeenschappelijke ruimten. Handelt de huurder in strijd hiermee dan neemt de huurder onvoorwaardelijk afstand van zijn eigendommen.

10.2 Het is huurder verboden rijwielen (met of zonder hulpmotor), scooters, motorrijtuigen, kinderwagens e.d. te stallen in de gemeenschappelijke ruimten tenzij door verhuurder hiervoor vooraf schriftelijk toestemming is verleend.

10.3 Als de verhuurder voorwerpen in de algemene ruimten aantreft, dan is de verhuurder zonder nadere aankondiging bevoegd de aangetroffen voorwerpen te verwijderen, op te slaan dan wel te vernietigen. De kosten voor het verwijderen, opslaan dan wel vernietigen zijn zo mogelijk voor de betrokken huurder(s) dan wel voor risico van alle huurders van het betreffende complex gezamenlijk.

10.4 Huurder is samen met zijn medegebruikers verantwoordelijk en aansprakelijk voor het schoon en opgeruimd houden van de gemeenschappelijke ruimten en het regelmatig verwijderen van zwerfvuil. Aan deze verplichting dient huurder in overleg met de medegebruikers, en bij gebrek daaraan volgens aanwijzing van de verhuurder, te voldoen. Bij voortdurende nalatigheid kan verhuurder aan derden opdracht geven de schoonmaak-opruimwerkzaamheden te verrichten. De kosten die hieraan verbonden zijn dienen door de huurders gezamenlijk betaald te worden.

#### **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.

11.2 De huurders van begane grondwoningen zijn verplicht vanwege periodieke werkzaamheden aan bovenliggende en naastliggende woningen, zoals o.a. glasbewassing, de daartoe aangestelde personen toegang te verlenen tot hun erf. Afspraken hierover moeten door de betreffende partijen in alle redelijkheid worden nageleefd.



11.3 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie. Indien tijdens een renovatie blijkt dat huurder door de werkzaamheden gedurende langere tijd, geen beschikking heeft tot (een deel) van het gehuurde, vindt overleg plaats tussen huurder en verhuurder over een passende oplossing.

11.4 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden. In geval van renovatie verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie voor zover die huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze renovatie.

11.5 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tussen 07.00 uur en 18.00 uur, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

## **Artikel 12 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**

12.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en 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. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

Huurder komt voor een eventuele vergoeding ex artikel 216 lid 3 boek 7.4 Burgerlijk Wetboek slechts in aanmerking als zij voor de verandering en toevoegingen vóóraf schriftelijke toestemming heeft gevraagd en heeft gekregen van de verhuurder met daarbij vermeld of er sprake is van een eventuele vergoeding bij opzegging van de huurovereenkomst. De eventuele waarde beoordeling wordt gedaan door de verhuurder en vindt plaats op het moment van overdracht door opzegging van de huurovereenkomst.

12.2 De verhuurder zal de in artikel 12.1 bedoelde toestemming aan de binnenzijde van de woning slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:

- a. de verhuurbaarheid van het gehuurde schaadt of leidt tot waardedaling van het gehuurde;
- b. in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
- c. onrechtmatig is jegens derden.

Voor de buitenzijde van de woning geldt dat huurder niet het klusrecht heeft zo is weergegeven in artikel 215 lid 2, 3, en 4 van boek 7:4 BW. De verhuurder kan een verandering/toevoeging aan de inrichting of gedaante van het gehuurde weigeren, ook al is de verhuurbaarheid van het gehuurde niet geschaad en/of leidt de verandering niet tot waardedaling van het gehuurde.

12.3 Verhuurder zal zijn beslissing binnen acht weken schriftelijk en, in geval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen, aan huurder meedelen.

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

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen en wijze van uitvoering;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische en veiligheids-) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- sociaal verhuurderschap (de door verhuurder te realiseren doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting)
- de belangen van verhuurder, waaronder de door hem te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders
- het gewenste architectonische gevelbeeld of de omschreven kwaliteit van de woonomgeving

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 niet verplicht veranderingen die met toestemming van verhuurder zijn aangebracht, bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij verhuurder ongedaanmaking nadrukkelijk heeft bedongen bij het verlenen van zijn toestemming of huurder niet heeft voldaan aan de in lid 4 genoemde voorwaarden.

12.7 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde in principe geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

12.8. 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.

12.9 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.

12.10 Huurder dient rekening te houden met uit te voeren onderhoud door Woongood aan haar woningen. Aangebrachte veranderingen aan de woning, door huurder aangebracht, die het onderhoud belemmeren, worden door huurder en op kosten van de huurder, (tijdelijk) verwijderd zodat noodzakelijk onderhoud volgens planning van de verhuurder kan worden uitgevoerd.

12.11 Het is huurder verboden een (schotel)antenne of zendmast aan of op het gehuurde aan te brengen.

### **Artikel 13 De beëindiging van de huur**

13.1 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum, mits deze op een werkdag valt.

13.2 Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal één maand in acht te nemen: De opzeggingstermijn wordt geacht in te gaan op de datum waarop de opzeggingsbrief bij verhuurder wordt ontvangen en geregistreerd, en indien de dag waartegen wordt opgezegd op een dag valt waarop het kantoor van verhuurder gesloten is, de eerstvolgende werkdag.

13.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

13.4 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk heeft verklaard in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

13.5 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

13.6 Verhuurder kan in ieder geval opzeggen als de woning oorspronkelijk voor een specifieke doelgroep bestemd is, zoals;

- dit een aangepaste woonruimte betreft waarvan de zelfstandige woonruimte aan een opvolgende gehandicapte huurder wordt verstrekt. Deze woning was direct bij de bouw ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel na de bouw met geldelijke steun op grond van enige regeling aangepast ten behoeve van bewoning door een gehandicapte, een voorbeeld hiervan zijn zogenaamde Fokus woningen;
- dit een woonruimte betreft met als bedoeling verhuur aan bepaalde doelgroep zoals bijvoorbeeld aanleunwoningen. De zelfstandige woonruimte wordt toegewezen aan een oudere en de woning maakt deel uit van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

13.7 Huurder is steeds verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging. Indien huurder de verhuurder hiertoe geen gelegenheid geeft kan verhuurder onder andere de schade die verhuurder hierdoor lijdt op de huurder verhalen (ondermeer de huurdervering door latere verhuur).

13.8 Wanneer bij ondertekening van de huurovereenkomst een considerans is opgenomen, met daarin voorwaarden voor opzegging huurovereenkomst, zijn beide partijen gehouden aan de in deze considerans genoemde voorwaarden.

## **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, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

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 herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, als mede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van dit opnamerapport.

Als het gehuurde niet binnen de - in het in dit lid genoemde opnamerapport - gestelde redelijke termijn in goede staat is gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de herstelwerkzaamheden die in het opnamerapport staan uit te voeren op kosten van de huurder.

14.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.3, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- 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;
- onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond.

14.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden - op kosten van huurder - zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

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. 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, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

14.6 Als een huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich binnen twee volle kalendermaanden na het overlijden geen erfgenamen bij de verhuurder, is de verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. De verhuurder is bevoegd alle zich in de woning aanwezige zaken te verwijderen zonder dat de verhuurder een bewaarplicht heeft.

Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

14.7 Bij feitelijke ontruiming en verlating van het gehuurde vóór het einde van de huur is de huurder aansprakelijk voor de schade die ontstaat als derden zonder toestemming van verhuurder het gehuurde in gebruik nemen/betreden.

#### **Artikel 15 De aansprakelijkheid van huurder**

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

Het gehuurde wordt –echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel- geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden.

#### **Artikel 16 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder**

16.1 Huurder is in verzuim als een termijn verloopt en als huurder zijn verplichting ten aanzien van de verhuurder niet meer nakomt. Het gaat hier onder andere om huurtermijnen en de oplevertermijn bij het beëindigen van de huurovereenkomst.

16.2 Als huurder verzuimt tijdig en volledig de huursom of andere afgesproken bedragen te betalen, kan de verhuurder de wettelijke rente in rekening brengen. De rente geldt over het verschuldigde bedrag vanaf de vervaldatum tot aan de dag van de complete voldoening van het bedrag. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volledige maand aangemerkt.

16.3 Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

16.4 In geval de huurder in verzuim is met de volledige betaling van de bruto huur dan is de huurder aan verhuurder (onder andere) de buitengerechtelijke (incasso)kosten verschuldigd, zoals hieronder is uiteengezet:

De verhuurder maakt aanspraak op een bedrag gelijk aan de wettelijke maximaal toegestane vergoeding ter zake van de buitengerechtelijke incassokosten, zoals is bepaald in en wordt berekend conform het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, voor zover het openstaand bedrag – na het intreden van het verzuim – niet alsnog na aanmaning binnen 14 dagen gerekend vanaf de dag liggende na de dag van aanmaning door de verhuurder wordt voldaan.

16.5 Huurder is aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 50,- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit hoofde van de wet, de huurovereenkomst en deze voorwaarden, die hij niet nakomt of overtreedt, met een maximum van € 8.000,-, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd het (eventuele) recht van verhuurder om in plaats van de boete een schadevergoeding te vorderen. De boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

#### **Artikel 17 Afnemen energie**

Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier ter zake.

#### **Artikel 18 Overige bepalingen**

18.1 Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

18.2 De huurder verleent door ondertekening van deze huurovereenkomst toestemming aan het bevoegde gezag (burgemeester, het college van burgemeester en wethouders, politie en justitie etc.) om bij handelen in strijd met de (Opium)wet de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan verhuurder ter beschikking te stellen.

18.3 Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

18.4 Indien 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 over het gebruik in acht te nemen.

18.5 Indien digitale gegevens van de huurder bekend zijn, stemt huurder ermee in dat verhuurder digitaal via MijnWoongood.nl of per email correspondentie voert met huurder.

18.6 Verhuurder kan de algemene huurvoorwaarden en de daarin genoemde tarieven wijzigen. De algemene huurvoorwaarden kunnen inhoudelijk worden gewijzigd in geval van gewijzigde omstandigheden of bij gewijzigd beleid. Bij het vaststellen van de wijzigingen houdt de verhuurder rekening met de redelijke belangen van de huurders. De wijziging treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt 8 weken na bekendmaking van de nieuwe algemene huurvoorwaarden.