

## **ALGEMENE VOORWAARDEN DIE GELDEN VOOR EEN HUUROVEREENKOMST**

### **Artikel 1, Wat bedoelen we met bepaalde begrippen in deze Algemene Voorwaarden?**

In deze Algemene Voorwaarden verstaan we onder:

- u: de huurder, zoals genoemd in de huurovereenkomst
- wij: de verhuurder, zoals genoemd in de huurovereenkomst
- uw woning: de door u van ons gehuurde woning, zoals genoemd in de huurovereenkomst
- zelfstandige woonruimte: de woning die beschikt over een eigen toegang en die de bewoner kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van voorzieningen buiten de woning.

### **Artikel 2, Wanneer gelden deze Algemene Voorwaarden?**

Wij gebruiken deze Algemene Voorwaarden bij al onze huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen. Deze Algemene Voorwaarden maken onderdeel uit van uw huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

Bij strijdigheid tussen hetgeen is overeengekomen in de huurovereenkomst en bepalingen van deze algemene voorwaarden gaat wat afgesproken is in het huurcontract voor.

### **Artikel 3, Meer dan één huurder**

3.1.

Een ieder die de huurovereenkomst heeft ondertekend heeft een zelfstandig en volledig recht van huur, dat gelijktijdig en rekening houdend met elkaars rechten wordt uitgeoefend.

3.2

Een ieder is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle verdere verplichtingen die uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

3.3.

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst voor één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de zittende huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.

3.4.

Om de huurovereenkomst te beëindigen zullen alle ondertekenaars van de huurovereenkomst gelijktijdig de huur moeten opzeggen of zullen wij aan alle huurders gelijktijdig de huur moeten opzeggen. U kunt dus alleen gezamenlijk de

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.  
- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

huur opzeggen, tenzij wij uitdrukkelijk instemmen met een enkelvoudige opzegging door een van de ondertekenaars.

### 3.5.

Zijn wij op grond van een wettelijke of contractuele regeling verplicht jegens u of een van de medeondertekenaars te presteren, dan is het verrichten van de prestatie jegens u of één van de ondertekenaars van de huurovereenkomst voldoende. Dan kunnen u of de overige ondertekenaars daar geen beroep meer op doen.

## **Artikel 4, Welke zaken en diensten leveren wij?**

Wij verrichten voor u de leveringen en diensten zoals vermeld in de huurovereenkomst.

## **Artikel 5, Servicekosten**

### 5.1

U betaalt elke maand een voorschot voor servicekosten. Elk jaar ontvangt u van ons een overzicht van de door u betaalde servicekosten van het afgelopen jaar.

### 5.2

Wij rekenen één keer per jaar de werkelijke kosten met u af. Wij doen dat binnen zes maanden na afloop van het boekjaar. Wij trekken uw voorschotbetalingen eerst af van de werkelijke kosten. Als u maar een deel van het verbruiksjaar uw woning heeft gehuurd, verrekenen we alleen de kosten over die periode.

Dit geldt niet als het een vergoeding betreft voor een door ons ingesteld fonds.

Daarbij geldt dat het voorschotbedrag gelijk is aan het eindbedrag en er dus geen verrekening plaatsvindt.

### 5.3

We kunnen één keer per jaar de voorschotten voor leveringen en diensten verhogen. We doen dat met ingang van de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin u het overzicht van de servicekosten van ons heeft ontvangen. We kunnen de voorschotten voor leveringen en diensten ook verhogen, als we daarover samen met u een overeenkomst hebben gesloten.

### 5.4

In het overzicht van servicekosten van de huurovereenkomst geven wij aan welke leveringen en diensten voor u gelden. We geven daarbij ook aan hoe u de kosten daarvan betaalt.

### 5.5

U gaat ermee akkoord als wij één of meer van de leveringen of diensten willen wijzigen. U gaat er ook mee akkoord als we de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen of diensten willen wijzigen. Voorwaarde is wel dat:

- ten minste zeventig procent van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex akkoord is met de wijziging,
- en de wijziging alleen voor het hele complex of een gedeelte daarvan kan worden ingevoerd,
- en ons belang bij de wijziging groter is dan uw belang bij handhaving van de situatie,

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.

- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

- en wij u en de huurdersvertegenwoordiging\* tijdig over de wijziging hebben geïnformeerd,
- en wij met u, dan wel de huurdersvertegenwoordiging, overleg hebben gevoerd.

Mocht u toch niet willen instemmen met de wijziging dan kunt u binnen 8 weken nadat wij u schriftelijk hebben bericht dat 70% van de huurders akkoord is met de wijziging, een beslissing van de rechter vorderen over de vraag of de wijziging redelijk is.

#### 5.6

Wij gaan ermee akkoord als u één of meer van de leveringen of diensten wilt wijzigen. Voorwaarde is wel dat:

- ten minste zeventig procent van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex akkoord is met de wijziging, en
- we de wijziging alleen voor het hele complex of een gedeelte daarvan kunnen invoeren, en
- uw belang bij de wijziging groter is dan ons belang bij handhaving van de situatie.

#### 5.7

De wijzigingen volgens het vijfde en het zesde lid kunnen leiden tot hogere kosten. U gaat daarmee akkoord. U gaat er ook mee akkoord dat daardoor uw maandelijkse voorschot omhoog gaat. Voorwaarde is wel dat:

- de verhoging redelijk is, en
- de verhoging overeenstemt met de geldende regels.

De verhoging gaat in op de eerste dag van de maand, die volgt op de maand waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

### **Artikel 6, Hoe is de staat van uw woning bij het begin van de huurovereenkomst?**

#### 6.1

Wij stellen u uw woning ter beschikking op de datum waarop uw huur ingaat. Als dat geen werkdag is, doen wij dat op de eerste werkdag daarna.

6.2 In iedere woning vindt na beëindiging van de huurovereenkomst een voor- en eindinspectie plaats, wat vastgelegd wordt op een Opnameformulier. Door zowel de verhuurder als vertrekkende huurder wordt dit ondertekend voor akkoord. Bij het begin van de huurovereenkomst worden de punten op het formulier 'Huuraanvang' beschreven en met de nieuwe huurder doorgenomen, waarna voor akkoord wordt getekend door zowel de verhuurder als de nieuwe huurder. Daarna krijgt u een exemplaar, het andere is voor onze administratie.

#### 6.3

Als de beschrijving niet anders aangeeft, geldt dat uw woning in goede staat van onderhoud verkeert. Er zijn geen zichtbare gebreken en de voorzieningen functioneren goed.

#### 6.4

We heffen alle gebreken die tijdens het opmaken van de beschrijving zijn geconstateerd zo snel mogelijk op.

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.
- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

## **Artikel 7, Wat zijn onze verplichtingen?**

### 7.1

Wij verplichten ons om op uw verlangende gebreken aan uw woning te verhelpen. Deze verplichting geldt niet als het verhelpen onmogelijk is of in de gegeven omstandigheden niet van ons gevegd kan worden. Deze verplichting geldt ook niet als u op basis van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik de gebreken op eigen kosten moet verhelpen

### 7.2

Als wij aan uw woning groot onderhoud gaan uitvoeren, informeren wij u en de vertegenwoordiging van de huurders tijdig. We overleggen ook met u, dan wel de huurdersvertegenwoordiging. Als wij onderhoud uitvoeren ziet u af van aanspraken op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

## **Artikel 8, Wat zijn uw verplichtingen?**

### 8.1

U betaalt ons de huur inclusief de voorschotten voor levering en diensten, in zijn geheel, bij vooruitbetaling voor de eerste van iedere maand. U doet de betaling op een door ons aangegeven wijze.

Bij te late betaling bent u vanaf de eerste dag van de maand in verzuim en bent u de wettelijke rente verschuldigd.

U kunt alleen verrekenen als het geval genoemd in artikel 7: 206 lid 3 BW zich voordoet

### 8.2

U gebruikt en onderhoudt uw woning als een goed huurder.

### 8.3

U zorgt ervoor dat de woning gemeubileerd en gestoffeerd is. In etagewoningen dient de vloerbedekking zodanig geluiddempend te zijn dat geluidsoverlast naar de benedenburen wordt vermeden. In de huurdersinformatiekaart staat vermeld aan welke eisen de vloerafwerking moet voldoen

### 8.4

Zolang de huurovereenkomst duurt, woont u feitelijk met de leden van uw huishouding in uw woning. Uw woning is uw exclusieve hoofdverblijf. Uw woning is enkel bestemd als woonruimte. U gebruikt uw woning en de gemeenschappelijke ruimten en overige aanhorigheden volgens die bestemming. U wijzigt niets aan deze bestemming. Op u rust de bewijslast dat u onafgebroken het exclusieve hoofdverblijf heeft in het gehuurde.

### 8.5

U volgt onze voorschriften en instructies voor:

- het gebruik van uw woning;
- het gebruik van de installaties en voorzieningen in uw woning;
- het aanbrengen van veranderingen aan uw woning.
- het gebruik van de gemeenschappelijke delen en overige aanhorigheden

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.

- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

## 8.6

U voorkomt overlast of hinder voor omwonenden. U voorkomt ook overlast of hinder door uw huisgenoten en huisdieren en door anderen, die met uw toestemming in uw woning of de gemeenschappelijke ruimten zijn. Voor hun gedragingen bent u aansprakelijk.

Het bovenstaande geldt ook ten aanzien van onze medewerkers of derden die door ons worden ingehuurd om in, aan of in de directe omgeving van het gehuurde werkzaam te zijn. U behandelt hen met respect. Wangedrag in welke vorm dan ook kan reden zijn tot beëindiging van de huurovereenkomst

## 8.7

U ontplooit geen activiteiten in de woning die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij overtreding van deze regel bent u een direct opeisbare boete verschuldigd van €2.500,-- te vermeerderen met €50,-- voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,--

## 8.8

U neemt maatregelen om schade aan uw woning te voorkomen. Dat geldt vooral bij brand, storm, wateroverlast en vorst. U meldt ons direct als er schade is ontstaan of dreigt te ontstaan. Als u geen maatregelen neemt of de schade of dreigende schade niet direct meldt, betaalt u de schade aan uw woning. U betaalt dan ook de schade aan eigendommen van anderen.

## 8.9

U onderhoudt uw tuin als sier en of moestuin. Deze moet naar ons oordeel een verzorgde indruk maken. U plant geen bomen, planten of struiken die een derde overlast kunnen bezorgen. Bij het einde van de huur zorgt u ervoor dat eventuele bomen en struiken zodanig gesnoeid zijn dat zij zonder noemenswaardige kosten door de opvolgende huurder onderhouden kunnen worden.

## 8.10

U gebruikt uw tuin of buitenruimte of de gemeenschappelijke ruimte bij uw woning niet voor opslag van zaken van welke aard dan ook. Doet u dat toch, dan geeft u bij deze toestemming die op uw kosten te doen verwijderen

## 8.11

U vraagt onze toestemming als u uw woning wilt onderverhuren of aan anderen in gebruik wilt geven. Dat geldt ook voor delen van uw woning. U vraagt de toestemming met een brief met vermelding van alle door ons gewenste gegevens. Wij zijn bevoegd om de aanvraag te weigeren ofwel om voorwaarden te stellen bij onze toestemming.

## 8.12

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat u alle hiervoor verkregen inkomsten aan ons moet afdragen. U bent daarnaast ook een direct opeisbare boete verschuldigd van €2000,-- plus €50,-- per dag voor iedere dag dat de onderhuur voortduurt met een maximum van €10.000,--

## 8.13

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.
- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

U vraagt onze toestemming als u de lift in uw woningcomplex anders wilt gebruiken dan volgens de voorschriften die in de lift zijn aangebracht. Wij onderhouden de liftinstallatie volgens de normen van het Besluit liften en Liftenbesluit 1. Wij stellen de liftinstallatie tijdelijk buiten gebruik als dat volgens dat besluit verplicht is. We doen dat ook als dat nodig is voor het uitvoeren van onderhoud. U heeft dan geen recht op vergoeding of vermindering van huur. We houden de liftinstallatie zo kort mogelijk buiten gebruik.

#### 8.14

U zult ons daadwerkelijk in de woning toelaten om het ons mogelijk te maken te controleren of u de huurovereenkomst naleeft, meter standen op te nemen, of er in de woning technische of andere gebreken zijn en werkzaamheden uit te voeren aan of in de woning. Dat geldt ook voor personen, die wij hebben aangewezen om de werkzaamheid uit te voeren.

#### 8.15

Als de huurovereenkomst door echtscheiding of beëindiging van het geregistreerd partnerschap is geëindigd, bent u verplicht van de beëindiging schriftelijk mededeling te doen aan ons. Dit moet onmiddellijk nadat de rechtelijke beschikking, waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang u dat niet heeft gedaan, blijft u tegenover ons aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze overeenkomst. Het voorgaande is ook van toepassing op de beëindiging van het geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst als huurder voortzet, is hij/zij verplicht ons daarover onmiddellijk schriftelijk te informeren.

### **Artikel 9, Wat geldt voor uw en onze aansprakelijkheid?**

#### 9.1

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade aan uzelf, uw huisgenoten en goederen van u of uw huisgenoten. Dat geldt ook voor schade aan leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur in, aan, op of bij uw woning.

Wij zijn slechts aansprakelijk voor schade die een gevolg is van een gebrek dat na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan ons is toe te rekenen\*).

#### 9.2

Wij zijn niet aansprakelijk voor veranderingen en toevoegingen, die u aan uw woning heeft aangebracht.

#### 9.3

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, andere calamiteiten en maatregelen van de overheid. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten

Dat geldt voor schade aan uzelf, uw huisgenoten en goederen van u of uw huisgenoten.

#### 9.4

U bent aansprakelijk voor schade aan de binnen- en de buitenkant van uw woning die is ontstaan door een u toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.
- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

verplichting van de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van de woning wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

## 9.5

U bent jegens ons op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van personen die met toestemming van u het gehuurde gebruiken of zich in het gehuurde bevinden.

*\*) Artikel 7.208 BW: (evt. op te vragen bij DrieGasthuizenGroep)*

## **Artikel 10, Welke onderhoudswerkzaamheden en reparaties voeren wij uit?**

### 10.1

Zolang dit in alle redelijkheid van ons verlangd kan worden, verrichten wij onderhoud aan uw woning om de woning in stand te houden en verhelpen wij gebreken, die het gebruik van uw woning belemmeren. Gebreken die volgens de wet, het gebruik of uw huurovereenkomst voor uw rekening komen, herstellen wij niet. Wij voeren o.a. de volgende werkzaamheden uit.

- Buitenschilderwerk, betonreparaties, dak reparaties, bestratingen naar de hoofdingang, achteringang of dienstingang en van de parkeerplaatsen en terrassen die tegen de gevels aanliggen. Dit geldt alleen voor zaken die wij hebben aangebracht.
- Vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties zoals koud- en warmwaterinstallaties, sterk- en zwakstroominstallaties, lift-, centrale verwarmingsinstallaties, mechanische luchtbehandelingsinstallaties en dergelijke, als die installaties voor onze rekening zijn aangebracht.
- Storingen aan die installaties.
- Rioleringswerkzaamheden zoals leidingbreuk of verzakking. Dit geldt alleen als de schade niet door uw toedoen is ontstaan.
- Kleine herstellingen en werkzaamheden aan voorzieningen die wij niet in, op of aan het gehuurde hebben aangebracht zijn voor uw rekening. U kunt desgewenst deelnemen aan het Servicefonds; tegen betaling verzorgen wij dan de kleine herstellingen, zoals omschreven in de lijst 'ABC van Service Onderhoud en Reparatie', die u vindt in de huurdersmap.

### 10.2

De verdeling van uw en onze onderhoudswerkzaamheden staat op de lijst 'ABC van Service Onderhoud en Reparatie'. Wij kunnen deze lijst periodiek bijstellen. Dat laten we u dan vooraf weten. Daarbij houden we rekening met de onderhoudsverdeling die we in de huurovereenkomst hebben afgesproken.

### 10.3

U staat de uitvoering toe van dringende werkzaamheden of reparaties aan uw woning of aangrenzende woningen als ook aan de centrale voorzieningen voor uw woning. Wij maken vooraf afspraken met u over het tijdstip van uitvoering. Tenzij de spoedeisendheid van het gebrek direct ingrijpen vereist. Wij zorgen ervoor dat u zo weinig mogelijk last heeft van de uitvoering van de werkzaamheden.

### 10.4

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.
- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

Als het om onderhoudswerkzaamheden gaat buiten uw woning, dan kondigen wij dit in ieder geval aan. Normaal gesproken voeren we werkzaamheden uit op werkdagen tussen 7.00 en 18.00 uur. Dat geldt niet voor het verrichten van dringende reparaties en het opheffen van storingen.

10.5

U heeft geen recht op een vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende reparaties of renovatie.

## **Artikel 11, Wat geldt als wij veranderingen willen aanbrengen?**

11.1

Wij vragen u met een brief toestemming als wij veranderingen in uw woning willen aanbrengen. Dit geldt niet voor hieronder genoemde situatie.

11.2

U gaat ermee akkoord dat wij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aanbrengen, als de overheid dat van ons vraagt. Het kan gaan om uw woning, het woningcomplex of de wijk.

11.3

Wij overleggen tijdig met u of de huurdersvertegenwoordiging\* van het complex over de veranderingen, aanpassingen of verbeteringen. We overleggen ook over het tijdstip van uitvoering van de werkzaamheden.

11.4

Als wij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen willen aanbrengen zonder dat de overheid dat van ons vraagt, overleggen wij met u. U gaat daarmee akkoord als:

- ten minste zeventig procent van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex akkoord is met het voorstel tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen, en
- we de veranderingen, aanpassingen of verbeteringen alleen voor het hele complex of een gedeelte daarvan kunnen invoeren, en
- ons belang bij de veranderingen, aanpassingen of verbeteringen groter is dan uw belang bij handhaving van de situatie, en
- wij u en de huurdersvertegenwoordiging\* van de huurders tijdig over de veranderingen, aanpassingen of verbeteringen hebben geïnformeerd, en
- wij met u of de huurdersvertegenwoordiging\* overleg hebben gevoerd over de veranderingen, aanpassingen of verbeteringen.

11.5

Indien u niet heeft ingestemd met bovengenoemd voorstel kunt u binnen acht weken na schriftelijke kennisgeving van het voorstel door ons, bij de rechter een beslissing vorderen omtrent de redelijkheid van het door 70% van de huurders goedgekeurde voorstel. Heeft u dat niet gedaan of heeft de rechter het voorstel niet onredelijk verklaard dan bent u aan het voorstel gebonden en bent u verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

## **Artikel 12, Wat geldt als u veranderingen wilt aanbrengen?**

12.1

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.

- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.



U vraagt ons met een brief toestemming voor veranderingen aan de binnen- en buitenzijde van de woning. U heeft echter geen toestemming nodig voor veranderingen aan de binnenzijde van uw woning, die u met weinig kosten weer ongedaan kunt maken en geen overlast, hinder of gevaar voor u of derden opleveren. U dient ons in dat geval met een brief te informeren over de veranderingen.

U krijgt de toestemming niet als:

- a. de veranderingen niet voldoen aan de overheidsvoorschriften;
- b. u niet de vergunningen heeft gekregen die nodig zijn;
- c. de kwaliteit van de materialen en constructies niet voldoende is;
- d. de veranderingen het moeilijk maken om uw woning in de toekomst te verhuren.
- e. de veranderingen het moeilijk maken de woning naast u in de toekomst te verhuren
- f. de veranderingen het ons moeilijk maken uw woning te beheren;
- g. de veranderingen overlast of hinder voor anderen kunnen veroorzaken.

Als wij u toestemming geven, laten we u weten of u de verandering bij beëindiging van uw huurovereenkomst ongedaan moet maken.

Als de veranderingen enkel niet aan die voorwaarden c en d voldoen, kunnen wij u toch de toestemming geven. Die veranderingen moet u dan wel bij beëindiging van uw huurovereenkomst ongedaan maken. U herstelt dan uw woning in de oorspronkelijke staat. Dit geldt niet als wij schriftelijk anders overeenkomen.

Als wij u toestemming geven, kunnen we daaraan voorwaarden verbinden. Die kunnen gaan over:

- de aard en kwaliteit van de materialen die u gebruikt;
- de constructies en werkwijzen die u wilt toepassen;
- het onderhoud en de veiligheid van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor anderen te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Zodra wij daarom vragen, maakt u alle veranderingen op eerste aanzeggen van ons ongedaan die u in strijd met onze voorschriften heeft aangebracht.

## 12.2

U onderhoudt de veranderingen die u heeft aangebracht. U verhelpt ook gebreken en voert herstellingen uit. Wij zijn niet aansprakelijk voor de veranderingen en nemen geen onderhoudsverplichting op ons.

## 12.3

U bent aansprakelijk voor de schade door een verandering die u heeft aangebracht. U vrijwaart ons voor aanspraken van anderen voor schade door veranderingen die u heeft aangebracht.

## 12.4

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.
- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

U bent verplicht om direct voor eigen rekening alle aangebrachte veranderingen of toevoegingen te verwijderen als wij aangeven dat dit noodzakelijk is voor dringende reparaties of renovatiewerkzaamheden aan uw woning.

Het bovenstaande geldt ook voor veranderingen en toevoegingen die door een voorgaande huurder zijn aangebracht en die u heeft geaccepteerd. Ook in die gevallen waarin DrieGasthuizenGroep schriftelijke toestemming heeft verleend.

#### 12.5

U ziet jegens ons af van aanspraak op vergoeding van de door u aangebrachte verandering tenzij de situatie genoemd in artikel 6:212 BW zich voordoet.

### **Artikel 13, Wat geldt voor de opzegging van de huur?**

#### 13.1

U kunt de huurovereenkomst per dag van de maand opzeggen. U heeft een opzeggingstermijn van één volle kalendermaand. Dat betekent dat de huurovereenkomst minimaal een maand na uw opzegging eindigt. Als die dag op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag valt, eindigt uw huurovereenkomst op de eerstvolgende werkdag daarna. Voor de opzegging stuurt u ons een aangetekende brief of een aanzegging door een deurwaarder.

Om de huurovereenkomst te beëindigen zullen alle ondertekenaars van de huurovereenkomst gelijktijdig de huur moeten opzeggen of zullen wij aan alle huurders gelijktijdig de huur moeten opzeggen. U kunt dus alleen gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij wij uitdrukkelijk instemmen met een enkelvoudige opzegging door een van de ondertekenaars.

#### 13.2

Wij kunnen de huurovereenkomst met ingang van de eerste dag van de maand opzeggen. Voor de opzegging sturen we u een aangetekende brief of een aanzegging door een deurwaarder. Wij hebben een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden. We verlengen deze termijn met een maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd. Onze opzeggingstermijn is maximaal zes maanden.

Wij kunnen de huurovereenkomst alleen maar opzeggen als zich daarvoor een van de redenen voordoet die in het Burgerlijk Wetboek staan..

#### 13.3

Als wij de huur opzeggen, laten we u de reden daarvoor weten. We vragen u dan ons binnen zes weken schriftelijk te laten weten of u wel of niet akkoord gaat met de beëindiging van de huurovereenkomst.

#### 13.4

Voor een opzegging, die niet volgens dit artikel is gedaan, gelden toch de opzeggingsdag en opzeggingstermijn volgens dit artikel.

#### 13.5

De huurovereenkomst blijft gelden tot de bevoegde rechter onherroepelijk heeft beslist op ons verzoek om de huurovereenkomst te beëindigen. Dit geldt niet als u de overeenkomst heeft opgezegd of schriftelijk akkoord bent gegaan met de beëindiging.

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.
- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

## **Artikel 14, Wat geldt voor de oplevering van uw woning?**

### 14.1

Bij het einde van de huurovereenkomst levert u uw woning helemaal leeg en schoon op in de staat waarin u uw woning volgens de beschrijving heeft gekregen. Normale slijtage aan uw woning komt voor onze rekening. U geeft alle sleutels van uw woning aan ons.

### 14.2

Voor het einde van de huurovereenkomst geeft u ons de gelegenheid om samen met u de woning te inspecteren. We maken daarvan een opnamerapport. Daarin geven we aan welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden u voor het einde van de huurovereenkomst moet uitvoeren. Tevens worden de geschatte kosten van herstel aangegeven. De kosten van herstel zijn voor u.

### 14.3

We maken twee exemplaren van het Opleveringsformulier. Een is voor u, de ander is voor ons.

### 14.4

U maakt de veranderingen die u tijdens de huurtijd met of zonder toestemming heeft aangebracht, ongedaan. Dat geldt niet als u en wij schriftelijk iets anders zijn overeengekomen.

Als u bij het einde van de huurovereenkomst de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die voor uw rekening kwamen niet heeft uitgevoerd, of de toevoegingen en veranderingen die u ongedaan moest maken niet heeft verwijderd, zijn wij gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden zelf uit te voeren. U betaalt ons de kosten daarvan en u verplicht zich nu reeds voor alsdan deze kosten te voldoen. Als er door uw nalatigheid schade is ontstaan, betaalt u die schade.

### 14.5

Als er na beëindiging van de huurovereenkomst en na oplevering van de woning aan ons nog spullen van u in de woning zijn, zijn wij bevoegd deze te verwijderen, zonder dat wij een bewaarplicht hebben. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op inventaris die u met onze toestemming aan de nieuwe huurder overdraagt.

### 14.6

Indien u bij het einde van de huurovereenkomst niet aan uw verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en toevoegingen heeft voldaan zijn wij gerechtigd op uw kosten alle bovengenoemde werkzaamheden uit te voeren. U verplicht zich nu voor alsdan deze kosten te voldoen. Als door uw nalatigheid andere schade is ontstaan, komt dat ook voor uw rekening.

## **Artikel 15, Wat gebeurt er als u uw verplichtingen niet nakomt?**

### 15.1

Als u de huurovereenkomst of de wet niet goed naleeft, nemen wij maatregelen. Dat kunnen administratieve handelingen zijn die we zelf uitvoeren. Het kan ook gaan om een rechtszaak. Alle kosten van deze maatregelen zijn voor u.

### 15.2

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.
- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.

Als wij uw huur niet op tijd ontvangen, betaalt u een rente van 1% per maand over het bedrag dat u ons nog schuldig bent. Een gedeelte van een maand geldt voor een hele maand.

De buitengerechtelijke incassokosten zijn ten minste 15% van de vordering waar het om gaat, met een minimum van tenminste € 40,-- exclusief BTW conform het minimum bedrag dat is opgenomen in artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 BW. De kosten zijn verschuldigd vanaf de dag dat de ene partij zijn vordering op de andere partij uit handen geeft.

### **Artikel 16, Boetebepaling**

Indien u of wij enige bepaling van deze huurvoorwaarden overtreden is de ene partij aan de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd van €25,-- per kalenderdag met een maximum van €10.000,--. Het betalen van de boete neemt niet weg dat alsnog de gehandeld moet worden in overeenstemming met deze voorwaarden en houdt het recht op schadevergoeding van de andere partij in stand. De boete is , zonder rechtelijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd.

### **Artikel 17, Appartementsrecht**

Maakt de door uw woning onderdeel uit van een in appartementen gesplitst complex, of wordt deze gedurende de huurovereenkomst gesplitst dan bent u verplicht zich te houden aan de voorschriften die uit de splitsingsakte, splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement voortvloeien. U zult zich ook houden aan besluiten die gedurende de huurtijd door de VvE genomen worden indien dat in alle redelijkheid van u gevraagd kan worden.

### **Artikel 18, Energie**

U bent vanaf het begin van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie voor uw woning. U bent verplicht tot het sluiten van een overeenkomst tot het leveren van energie voor de door u gehuurde woning met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Daarnaast moet u ook uw verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst met betrekking tot uw woning met de netbeheerder nakomen. U zult ons vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers met betrekking tot uw woning.

### **Artikel 19, Wijzigingen**

U bent gebonden aan wijzigingen in ons beleid als deze passen binnen de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en binnen onze algemene huurvoorwaarden en de huurdersvertegenwoordiging op tijd is geïnformeerd conform de overlegwet.

\* Naar gelang van de inhoud van de onderwerpen geldt voor het begrip 'huurdersvertegenwoordiging' het volgende:

- De Huurdersraad indien het onderwerpen betreft, die alle huurders aangaan.
- De Bewonerscommissie indien het onderwerpen betreft die van toepassing zijn op een specifiek appartementencomplex of cluster van woningen, waarbij huurders zich verenigd hebben.