

**ALGEMENE  
VOORWAARDEN**  
WOONRUIMTE

## Toepassingsbereik

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Algemene voorwaarden en overige voorwaarden                      | 5 |
| 2 | Appartementsrechten, huishoudelijk reglement, bewonersinformatie | 5 |

## Aanvang huurovereenkomst

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 3 | Meer dan één huurder, hoofdelijkheid en medehuuderschap, curatele en bewind | 6 |
| 4 | Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde                      | 6 |

## Betalingsverplichtingen

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 5  | Betaling   | 7 |
| 6  | Kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten                                     | 7 |
| 7  | Wijziging (kosten van) nutsvoorzieningen en (overige) te leveren zaken en diensten | 8 |
| 8  | Wijziging huurprijs  | 9 |
| 9  | Heffingen en andere lasten   | 9 |
| 10 | Waarborgsom  | 9 |

## Gebruiks- en verbodsbepalingen

- |    |   |    |
|----|---|----|
| 11 | Bestemming en hoofdverblijf               | 10 |
| 12 | Bescherming woonklimaat                   | 10 |
| 13 | Beroep of bedrijf                         | 11 |
| 14 | Onderhuur                                 | 12 |
| 15 | Overlast                                  | 12 |
| 16 | (Overige) nadrukkelijke verbodsbepalingen | 12 |

## Onderhoud, renovatie, zelf aangebrachte veranderingen

- |    |  |    |
|----|--|----|
| 17 | Onderhoud huurder en verhuurder                  | 14 |
| 18 | Renovatie  | 14 |
| 19 | Veranderingen en toevoegingen door huurder (ZAV) | 15 |

## Schade en aansprakelijkheid

- |    |   |    |
|----|---|----|
| 20 | Schade aan het gehuurde en aansprakelijkheid van de verhuurder en huurder | 17 |
|----|---|----|

## Einde huurovereenkomst

- |    |  |    |
|----|--|----|
| 21 | Beëindiging van de huurovereenkomst                    | 18 |
| 22 | Oplevering van het gehuurde bij einde huurovereenkomst | 18 |

## Overige bepalingen

- |    |                   |    |
|----|-------------------|----|
| 23 | Toegang           | 21 |
| 24 | Verzuim en kosten | 21 |
| 25 | Boetebeding       | 22 |
| 26 | Persoonsgegevens  | 22 |

- |  |  |           |
|--|--|-----------|
|  | <b>Bijlage: Besluit kleine herstellingen</b> | <b>23</b> |
|--|--|-----------|

# TOEPASSINGSBEREIK

## 1 Algemene voorwaarden en overige voorwaarden

- 1.1 Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst, waarop zij van toepassing zijn verklaard.
- 1.2 Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 1.3 Op de huurovereenkomst kunnen naast deze algemene voorwaarden ook aanvullende voorwaarden van toepassing zijn verklaard. Deze aanvullende voorwaarden zijn in dat geval schriftelijk vastgelegd. De aanvullende voorwaarden kunnen overeengekomen worden bij het sluiten van de huurovereenkomst maar ook daarna.
- 1.4 Bij strijdigheid van bepalingen in de huurovereenkomst met bepalingen in de algemene voorwaarden en/ of de aanvullende voorwaarden gaan de bepalingen in de huurovereenkomst voor. Bij strijdigheid van bepalingen in de algemene voorwaarden met bepalingen in de aanvullende voorwaarden, gaan de bepalingen in de aanvullende voorwaarden voor.

## 2 Appartementsrechten, huishoudelijk reglement en bewonersinformatie

- 2.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder naast de bepalingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden ook de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie.
- 2.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst stemt huurder in met de 'bewonersinformatie' en het 'huishoudelijk reglement voor huurders' dat met instemming van verhuurder is opgesteld en dat een ander huishoudelijk reglement is dan dat is opgesteld als gevolg van een splitsing in appartementsrechten.
- 2.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 1.4 gaan specifieke gebruiksbepalingen uit een huishoudelijk reglement als ook bewonersinformatie vóór op gebruiksbepalingen uit de huurovereenkomst, de aanvullende voorwaarden en deze algemene voorwaarden.

# AANVANG HUUROVEREENKOMST

## 3 Meer dan één huurder, hoofdelijkheid en medehuurderschap, curatele en bewind

- 3.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden aan de huurovereenkomst, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
- 3.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.
- 3.3 Als de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, dan blijft/blijven de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en bijkomende kosten verschuldigd.
- 3.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van alle huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen gedaan worden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 3.5 Als verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.
- 3.6 Iemand met wie huurder is getrouwd of een geregistreerd partnerschap heeft is volgens de wet automatisch medehuurder. Deze medehuurder heeft dezelfde rechten en plichten als de huurder heeft.
- 3.7 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.
- 3.8 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele dan wel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator danwel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele danwel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator danwel de bewindvoerder.

## 4 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1 Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is. Als het gehuurde later dan de ingangsdatum aan huurder wordt opgeleverd, vanwege omstandigheden die niet te wijten zijn aan verhuurder, geldt deze latere datum als overeengekomen ingangsdatum en is van een tekortkoming van de zijde van verhuurder geen sprake.
- 4.2 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard leeg en schoon en in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
- 4.3 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen opleveringsformulier dat als bijlage aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd en door of namens partijen wordt ondertekend óf digitaal wordt opgemaakt en door verhuurder aan huurder wordt verzonden. Dit opleveringsformulier maakt deel uit van de huurovereenkomst.

- 4.4** De roerende zaken en/of veranderingen aan het gehuurde die door een vorige huurder zijn aangebracht (en niet tot de standaarduitrusting van het gehuurde behoren) zijn na oplevering van het gehuurde door de vorige huurder eigendom van huurder of worden beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte verandering. Het overnemen van roerende zaken en/of veranderingen (waaronder stoffering en zonwering) is voor risico van huurder, zonder dat hij het recht heeft dit risico door te leggen naar een opvolgende huurder.
- 4.5** Tenzij anders overeengekomen in de huurovereenkomst, de aanvullende voorwaarden of het opleveringsformulier, behoren de erfscheiding en/of tuinpoort niet tot de standaarduitrusting en worden ze beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte verandering.
- 4.6** Huurder heeft het medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten. Daaronder worden onder meer verstaan: trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, achterpaden, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, ontmoetingsruimten, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

## **5 Betalingen**

- 5.1** De betaling van de huur en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden verschuldigd is zal in één bedrag bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft aan verhuurder worden betaald door storting, dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening, zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 BW. De gestelde dag geldt als een fatale termijn.
- 5.2** Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt.
- 5.3** Wordt niet volledig en/ of tijdig aan het bepaalde in artikel 5.1 voldaan, is huurder vanaf de bedoelde dag in verzuim en is hij wettelijke rente en aanmaningskosten verschuldigd. Aanmaningskosten is huurder verschuldigd, indien verhuurder huurder schriftelijk sommeert tot voldoening van de achterstand over te gaan. Deze kosten bedragen in ieder geval 10% van de hoofdsom.

## **6 Kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten**

- 6.1** Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.
- 6.2** Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering van gas, water en elektriciteit met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit.
- 6.3** Indien verhuurder en huurder overeengekomen zijn dat verhuurder zal zorgdragen voor de levering van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde en zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde een individuele meter bevindt, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Indien op de levering van warmte in de zin van artikel 1 sub g van de Warmtewet, de Warmtewet van toepassing is, geldt dat die vergoeding nooit meer mag bedragen dan de maximumprijs in de zin van die wet. In dat geval verplicht huurder zich op eerste verzoek over te gaan tot ondertekening van een leveringsovereenkomst met verhuurder als bedoeld in die wet. Indien zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde geen individuele meter bevindt, stelt verhuurder de door huurder verschuldigde vergoeding vast.
- 6.4** Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten verbonden aan het leveren van internet, beeld, geluiden andere signalen, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de leveranciers van deze diensten in rekening worden gebracht.

- 6.5 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de in artikel 6.3 bedoelde betrokken bedrijven af te sluiten, tenzij partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van internet, beeld, geluid- en andere signalen. In dat laatste geval stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast.
- 6.6 Indien verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat verhuurder (ook) zal zorgdragen voor de levering van (andere) zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding tevens vast.
- 6.7 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
- 6.8 Op voormelde vergoedingen wordt een systeem van maandelijks voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast als weergegeven in dit artikel.
- 6.9 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een overzicht waaruit de samenstelling van de aan huurder in rekening gebrachte kosten blijkt. Verschillen tussen de door verhuurder gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde kosten zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het om niet te verrekenen servicekosten gaat, waaronder begrepen door verhuurder ingestelde fondsen. Met betrekking tot niet te verrekenen servicekosten geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld aan de eindafrekening, zodat na verrekening het saldo nihil is.
- 6.10 Indien er een verschil in de meterstanden voor de levering van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water ontstaat nadat een huurovereenkomst is geëindigd en dit verschil is te wijten aan het doorgeven van een onjuiste stand door huurder (nieuwe huurder of oude huurder) aan de leverancier, is de desbetreffende huurder die een onjuiste stand heeft doorgegeven voor dit verschil aansprakelijk, ook al is het verschuldigde bedrag bij verhuurder in rekening gebracht. Verhuurder zal de verschuldigde kosten afzonderlijk bij de desbetreffende huurder die een onjuiste stand heeft doorgegeven, in rekening brengen.

## **7 Wijziging (kosten van) nutsvoorzieningen en (overige) te leveren zaken en diensten**

- 7.1 Verhuurder heeft het recht de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
- 7.2 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 7.1 en voorts in de in artikel 7:261 lid 1 BW bedoelde gevallen.
- 7.3 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op een levering die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 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 tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

- 7.4 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

## 8 Wijziging huurprijs

- 8.1 De huurprijsverhoging bestaat uit twee componenten. De huurprijs wordt voor het eerst op 1 juli en vervolgens jaarlijks verhoogd:
- op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), berekend op basis van artikel 8.2; én met
  - een extra verhoging van 5%. Stayinc. behoudt zich het recht voor om de huurprijs te verhogen met een lager percentage dan het hiervoor genoemde percentage van 5%."
- 8.2 Bij het bepalen van de huurprijsverhoging onder **a** wordt de volgende formule gehanteerd: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
- 8.3 Indien het CBS de bekendmaking van het prijsindexcijfer staakt, uitstelt of de wijze van berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. Eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen gedeeld.
- 8.4 De huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval zal in dat jaar de huurprijs niet gewijzigd worden.
- 8.5 De gewijzigde huurprijs geldt ook als van de wijziging aan de huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

## 9 Heffingen en andere lasten

- 9.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
  - de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
  - de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
  - de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

- 9.2 Als de voor de rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## 10 Waarborgsom

- 10.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- 10.2 Als de waarborgsom is aangesproken, is huurder verplicht om op eerste verzoek van verhuurder de waarborgsom aan te vullen met het bedrag waarvoor de waarborgsom werd aangesproken.
- 10.3 Indien en voor zover de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven rekeningnummer.



# GEBRUIK- EN VERBODSBEPALINGEN

## 11 Bestemming en hoofdverblijf

- 11.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, voortdurend en behoorlijk gebruiken zoals het een goed huurder betaamd en in overeenstemming met de daaraan bij huurovereenkomst gegeven bestemming, namelijk als woonruimte. Het is huurder verboden de bestemming van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te wijzigen.
- 11.2 Het is huurder verboden het gehuurde te laten bewonen door meer personen dan waarvoor het gehuurde redelijkerwijs geschikt is.
- 11.3 Huurder zal het gehuurde zelf als woonruimte voor hem en de leden van zijn huishouden bewonen en in het gehuurde onafgebroken zijn hoofdverblijf hebben. Als huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.
- 11.4 Huurder is verplicht zich in te schrijven in de gemeentelijke basisadministratie op dit adres en gedurende de huurtijd ingeschreven te blijven op dit adres.

## 12 Bescherming woonklimaat

- 12.1 Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst schoon te houden en regelmatig goed te ventileren, ter voorkoming van onder meer vervuiling, vochtproblemen en overlast van ongedierte.
- 12.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.
- 12.3 Huurder is verplicht om op een juiste (overeenkomstig eventuele gebruiksvoorschriften) en nette manier om te gaan met de huishoudelijke apparatuur welke aanwezig is in het gehuurde. Bijvoorbeeld: Zo dient de huurder een eventuele in het gehuurde aanwezige inductiekookplaat uitsluitend te gebruiken met pannen die voor een inductiekookplaat bestemd zijn, dient de huurder de inductiekookplaat schoon te houden en dient de huurder nadere gebruiksvoorschriften voor het koken op een inductieplaat op te volgen.
- 12.4 De huurder is verplicht huishoudelijk afval, glaswerk en oud papier uiterlijk binnen veertien dagen op de daarvoor door de desbetreffende gemeente of verhuurder aangewezen plaats en tijd ter verwijdering aan te bieden. Handelt huurder in strijd met dit artikel is verhuurder, nadat huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is gegund om het afval alsnog te verwijderen, gerechtigd om op kosten van huurder het afval te (laten) verwijderen.
- 12.5 Huurder is verplicht om een eventuele tot het gehuurde behorende tuin, als siertuin aan te leggen, te gebruiken en in stand te houden en deze steeds in een goede, verzorgde staat van onderhoud te houden, onder meer door periodiek het gras te maaien, onkruid te wieden, bomen en planten te snoeien en paden schoon te houden. Het is niet toegestaan om de tuin te gebruiken als stallingruimte en/of opslagplaats. Als bomen, heggen of heesters gevaar opleveren, ziek zijn of overlast veroorzaken, dient huurder deze op eerste aanzegging van verhuurder op eigen kosten te snoeien of te verwijderen. Als in dit verband een kapvergunning is vereist, vraagt huurder deze op eigen kosten aan en informeert verhuurder schriftelijk over die aanvraag. De daaraan verbonden uitgaven, waaronder de aan de gemeente te betalen leges, zijn voor rekening van huurder. Huurder moet zich wat betreft (de aanleg van) bomen, heggen, heesters en andere beplantingen houden aan de regels van het 'burenrecht', zoals vastgelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het Besluit kleine herstellingen. Bij verwaarlozing van de tuin is verhuurder gemachtigd het tuinonderhoud op kosten van huurder

uit te (laten) voeren, nadat huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is gegund het onderhoud alsnog zelf uit te voeren. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder de door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting verwijdert/ laat verwijderen.

- 12.6** Een door verhuurder geplaatste erfafscheiding mag door huurder niet worden verwijderd, verplaatst dan wel worden gewijzigd. Als bij het einde van de huurovereenkomst blijkt dat de huurder zich niet heeft gehouden aan de in deze algemene voorwaarden opgenomen verplichting, moet de huurder op zijn kosten voor het plaatsen van een nieuwe erfafscheiding zorg dragen. Deze erfafscheiding dient gelijk te zijn aan, dan wel in de lijn te zijn met de door de huurder verwijderde, verplaatste dan wel gewijzigde oorspronkelijk door verhuurder geplaatste erfafscheiding.
- 12.7** Het is huurder niet toegestaan in de eventuele tuin, de binnenplaats, het trappenhuis, op de oprit of op de galerij behorende bij het gehuurde dan wel in andere gehuurde buitenruimte(n) (sloop)auto's, karren, aanhangwagens, caravans, campers, motoren, scooters, scootmobielen, fietsen, of andere voertuigen en vaartuigen dan wel winkelwagentjes, kindervagens en buggy's, handelswaren, dieren en/of dierenverblijven, afval dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook te parkeren, te plaatsen of te stallen. Het is huurder evenmin niet toegestaan om beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gehuurde en/ of het woongebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen. Vluchtwegen dienen altijd vrij van obstakels te zijn en te blijven. Handelt huurder in strijd met dit artikel is de verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder. De verhuurder waarschuwt de huurder vooraf schriftelijk en biedt de huurder de gelegenheid om alsnog de zaken zelf te verwijderen.
- 12.8** Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen is alleen toegestaan in de daartoe aangegeven parkeervoorzieningen. Indien tot het gehuurde een parkeerplaats, garagebox of een andere parkeervoorziening behoort dan dient de huurder zijn auto daar te parkeren. In dat geval gelden nadrukkelijk de 'Aanvullende voorwaarden parkeren' van verhuurder.
- 12.9** Het is huurder niet toegestaan om op of aan (de buitenzijde van) het gehuurde (waaronder het balkon) een of meerdere schotelantennes, plantenbakken, versieringen, camera's en/ of zonweringen etc. te plaatsen/hangen, behalve na uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van verhuurder.
- 12.10** Het is huurder niet toegestaan om brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen, zoals benzine of petroleum in het gehuurde aanwezig te hebben.
- 12.11** Het is huurder nadrukkelijk verboden om een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal en/ of de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander.
- 12.12** Het houden van maximaal 3 kleine huisdieren is toegestaan, mits het gehuurde zich daarvoor leent en mits er geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt, een en ander ter bepaling van verhuurder. Het is huurder niet toegestaan om in en vanuit het gehuurde huisdieren te fokken en/ of te verkopen, dan wel te houden voor bedrijfsmatige doeleinden. Het houden van klein en/ of groot vee is niet toegestaan.
- 12.13** Met een eventueel in het wooncomplex aanwezige personenliftinstallatie mag, uitgezonderd bij verhuizing, geen goederenvervoer plaatsvinden, tenzij met schriftelijke toestemming van verhuurder. Huurder zorgt ervoor dat als de lift voor voornoemd doel gebruikt wordt, deze in voldoende mate beschermd is tegen beschadigingen en de liftinstructies voor wat betreft het gebruik zijn opgevolgd. Daarenboven geeft huurder anderen gelegenheid om bij verhuizingen toch van de lift gebruik te maken.
- 12.14** Het is huurder niet toegestaan om zonder toestemming van de betreffende derde gebruik te maken van de algemene en individuele elektra van derden.

## **13 Beroep of bedrijf**

- 13.1** Het is huurder niet toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

- 13.2** Het is huurder vanwege de woonbestemming van het gehuurde verboden reclameborden, reclameposters, lichtreclame of andere vormen van reclame op of aan het gehuurde aan te brengen of zichtbaar voor de ruiten van het gehuurde te plaatsen. Het is huurder tevens niet toegestaan om het gehuurde aan te wenden om welke andere manier dan ook reclame te maken voor bedrijfsactiviteiten, etc. van hemzelf en/of anderen.
- 13.3** Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde of delen van het gehuurde te exploiteren voor toeristische doeleinden.
- 13.4** Huurder is gehouden tot afdracht van de inkomsten die hij (naar schatting) heeft gegenereerd door het handelen in strijd met het verbod als neergelegd in dit artikel, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan de verplichting te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op de contractuele boete als neergelegd in deze algemene voorwaarden en/of op (aanvullende) schadevergoeding.

## **14 Onderhuur**

- 14.1** Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, in huur af te staan, waaronder begrepen het verhuren van kamers, het verlenen van pension of het (tijdelijk) in gebruik geven aan derden (zoals via AirBnB of een vergelijkbare organisatie), waaronder tevens inwoning wordt verstaan, tenzij verhuurder, na daartoe schriftelijk te zijn verzocht, uitdrukkelijk schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven. Een mondelinge toezegging wordt niet als toestemming beschouwd.
- 14.2** Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder, geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan zoals bedoeld in artikel 14.1 is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.
- 14.3** Een verzoek van huurder tot geheel, of gedeeltelijke onderhuur of ingebruikgeving, waaronder ook inwoning wordt verstaan, dient huurder schriftelijk en met opgave van redenen in te dienen bij verhuurder. De aanvraag dient te zijn voorzien van een kopie van een geldig legitimatiebewijs, een uittreksel uit het bevolkingsregister met adreshistorie en een recente inkomensverklaring van de persoon aan wie huurder wenst onder te verhuren of in gebruik te geven. Verhuurder heeft het recht om meer informatie te verlangen, er voorwaarden aan te verbinden of om onderverhuur af te wijzen. Het geven van toestemming voor het geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven van het gehuurde is voor het overige volledig en enkel ter beoordeling aan verhuurder.
- 14.4** Huurder is gehouden tot afdracht van de inkomsten die hij (naar schatting) heeft gegenereerd door het handelen in strijd met het verbod als neergelegd in dit artikel, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan de verplichting als neergelegd in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op de contractuele boete als neergelegd in deze algemene voorwaarden en/of op (aanvullende) schadevergoeding.

## **15 Overlast**

- 15.1** Huurder dient bij het gebruik van de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders en andere omwonenden te respecteren. Huurder dient ervoor te zorgen dat aan omwonenden door hemzelf, zijn huisgenoten, (huis)dieren of door derden, die zich vanwege huurder in of om het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten bevinden, geen overlast of hinder wordt veroorzaakt.
- 15.2** Het is huurder eveneens niet toegestaan om in de nabijheid van het gehuurde, al dan niet vanuit de openbare ruimte, overlast te veroorzaken aan derden.
- 15.3** Ook dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 15.4** Indien huurder overlast ondervindt van een omwonende die tevens huurder van verhuurder is dan dient huurder, voordat van verhuurder verlangd kan worden om zich in te spannen een einde te maken aan de overlast, daarvan schriftelijk melding te maken bij verhuurder onder opgave van de identiteit van de veroorzaker, de soort van overlast en de tijdstippen van overlast, alsook eerst veroorzaker aan te spreken op diens gedrag.

## 16 (Overige) nadrukkelijke verbodsbepalingen

- 16.1 Het is huurder nadrukkelijk verboden in het gehuurde, in de directe omgeving van het gehuurde en/of vanuit het gehuurde, dan wel in of vanuit eventuele gemeenschappelijke ruimten soft- en/of harddrugs te telen, te bereiden, te bewerken, te verwerken, te verkopen, af te leveren, te verstrekken en/ of te vervoeren, aanwezig te hebben (al dan niet voor eigen gebruik) en/ of te vervaardigen. Het is huurder tevens nadrukkelijk verboden om het gehuurde, een deel daarvan en/ of om de gemeenschappelijke ruimten in te richten voor het vervaardigen van soft- en/ of harddrugs, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Daarmee wijzigt huurder bovendien de woonbestemming van het gehuurde (al dan niet gedeeltelijk) en/ of erkent zij het gehuurde (of de gemeenschappelijke ruimten) te gebruiken voor bedrijfs-en/ of beroepsmatige doeleinden, hetgeen in strijd is met deze algemene voorwaarden.
- 16.2 In aanvulling op artikel 16.1 is het huurder nadrukkelijk verboden om in het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten in te richten als hennepkwekerij, -drogerij en/of -knipperij, dan wel aldaar hennep te telen, te bereiden, te bewerken, te verwerken, te verkopen, af te leveren, te verstrekken of te vervoeren; aanwezig te hebben en/ of te vervaardigen. Huurder is ermee bekend en is zich ervan bewust dat het hebben van een hennepkwekerij, - drogerij en/of -knipperij en het telen, bewerken, verwerken etc. een risico in het leven roept op gevaar (voor hemzelf en omwonenden) overlast (zoals vervuiling, vandalisme etc.) en/of schade, welk risico in elk geval onaanvaardbaar is.
- 16.3 Het is huurder nadrukkelijk verboden om in het gehuurde, in de directe omgeving van het gehuurde en/of vanuit het gehuurde, dan wel in of vanuit eventuele gemeenschappelijke ruimten (slag-, steek- en/of vuur) wapens (waaronder begrepen pepperspray en/of traangas etc.) en/of explosieven (waaronder begrepen vuurwerk) te houden en/of te verhandelen. Huurder is ermee bekend en is zich ervan bewust dat het houden van de in dit artikel genoemde zaken in het gehuurde mogelijk gevaar oplevert voor omwonenden.
- 16.4 Het is huurder nadrukkelijk verboden om in of vanuit het gehuurde (beroeps- of bedrijfsmatige) seksuele diensten te verlenen.
- 16.5 Het is huurder tevens nadrukkelijk verboden om in het gehuurde, in de directe omgeving van het gehuurde en/of vanuit het gehuurde, dan wel in of vanuit eventuele gemeenschappelijke ruimten activiteiten te verrichten die bij wet- en/of regelgeving strafbaar zijn gesteld.
- 16.6 Indien huurder in strijd handelt met dit artikel start verhuurder per direct een juridische procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, een en ander onverminderd het recht van verhuurder op schadevergoeding en haar overige rechten op grond van wet- en regelgeving, alsook haar aanspraak op de contractuele boete als neergelegd in deze algemene voorwaarden.
- 16.7 Huurder is gehouden tot afdracht van de inkomsten die hij (naar schatting) heeft gegenereerd door het handelen in strijd met het verbod als neergelegd in dit artikel, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan de verplichting als neergelegd in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op de contractuele boete als neergelegd in deze algemene voorwaarden en/of op (aanvullende) schadevergoeding.

# ONDERHOUD, RENOVATIE, ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN

## 17 Onderhoud huurder en verhuurder

- 17.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 7:240 BW) en deze huurovereenkomst verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde, waaronder in ieder geval de kleine herstellingen die genoemd worden in het Besluit kleine herstellingen (Zie Bijlage). Als aanvulling daarop bij sub L geldt dat het onderhoud aan het (achter)pad ook voor rekening en risico van huurder komt voor zover het (achter)pad aan het gehuurde grenst. Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.
- 17.2 Bij het uitvoeren van de werkzaamheden door huurder dient huurder zich te onthouden van het gebruiken van materialen en/ of kleuren (in geval van schilderwerk e.d.) die afbreuk doen aan de oorspronkelijke staat van het gehuurde, een en ander naar het oordeel van verhuurder.
- 17.3 Het gestelde in artikel 17.1 laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 19.
- 17.4 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud in de huurovereenkomst is opgenomen als zijnde door of namens verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde.
- 17.5 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.
- 17.6 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongemak gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen.
- 17.7 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor eigen rekening uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.
- 17.8 Huurder mag in of rondom het gehuurde, alsook in de gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, armaturen, (alarm)installaties, meterkasten, etc., behalve wanneer dit tot zijn onderhoudsplicht behoort.

## 18 Renovatie

- 18.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.

- 18.2** Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:
- tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
  - de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
  - verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de huurdersorganisatie heeft overlegd.
- 18.3** Indien verhuurder volgens artikel 18.1 of 18.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is verhuurder tevens gerechtigd huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen op de voet van artikel 7:252 en/of artikel 7:255 BW.
- 18.4** Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in de artikelen 18.1 en 18.2 is het gestelde in artikel 17.6 van toepassing.
- 18.5** Als huurder niet met het voorstel als bedoeld in artikel 17.2 heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, dan is hij aan het voorstel gebonden.

## 19 Veranderingen en toevoegingen door huurder (ZAV)

- 19.1** Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in, aan of op het gehuurde, de inrichting of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben. Het voorgaande geldt niet ten aanzien van veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.
- 19.2** Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin) aan te (laten) brengen of te hebben.
- 19.3** Veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt, tenzij huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft gekregen om ze achter te laten.
- 19.4** Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:
- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
  - de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
  - deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
  - deze het woongenot niet verhogen;
  - door het aanbrengen van de veranderingen of toevoegingen de energie-index van het gehuurde aantoonbaar verslechtert;
  - wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
- 19.5** Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
  - van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
  - de verhuurbaarheid van naastliggende woningen aantasten;
  - een goed woningbeheer bemoeilijken;
  - overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
  - leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van het gehuurde aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder ten aanzien van het gehuurde;
  - redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;

- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met splitsingsakte(n) of huishoudelijke reglement(en) die op het gehuurde betrekking hebben, danwel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

- 19.6** Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. De voorschriften staan (onder meer) weergegeven in de brochure Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Hierbij gaat het onder meer om de volgende voorwaarden:
- de ZAV mag de verhuurbaarheid niet schaden, de waarde van het gehuurde niet verminderen en geen schade berokkenen aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
  - de ZAV mag geen schadelijke stoffen zoals asbest bevatten;
  - de ZAV moet voldoen aan de op het moment van aanvraag geldende veiligheidsnormen, brandpreventie en bouwvoorschriften (indien van toepassing). Een aanvraag wordt (ook) negatief beoordeeld als er vanuit verhuurder sloop of groot onderhoud staat gepland;
  - de ZAV moet veilig zijn en mag geen overlast toebrengen aan derden;
  - de ZAV moet van acceptabele kwaliteit zijn en voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vermeld in de Brochure Zelf Aangebrachte Voorzieningen. De kwaliteitseisen hebben o.a. betrekking op het merk, de veiligheid en bouwkundige staat.

Verhuurder stelt de nadere kwaliteitseisen en overige voorwaarden schriftelijk vast wanneer een huurder een ZAV aanvraagt. 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.

- 19.7** Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van de veranderingen of toevoegingen voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen of toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.
- 19.8** Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of toevoegingen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.
- 19.9** De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurovereenkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.
- 19.10** Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 19.11** Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.
- 19.12** Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
- 19.13** Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

**19.14** De door huurder aangebrachte veranderingen zijn voor rekening en risico van huurder. Huurder is aansprakelijk voor iedere vorm van schade die ontstaat aan het gehuurde, die verhuurder dan wel derden in verband met de aanwezigheid van deze veranderingen lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor iedere vorm van aansprakelijkheid jegens derden in verband met deze veranderingen.



# SCHADE EN AANSPRAKELIJKHEID

## 20 Schade aan het gehuurde en aansprakelijkheid van de verhuurder en huurder

- 20.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
- 20.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade ten gevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
- 20.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen 20.1 en 20.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.
- 20.4 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.
- 20.5 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, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.
- 20.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan zowel de binnen- als buitenzijde van het gehuurde, die 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 ook te zijn ontstaan.
- 20.7 Huurder is ten opzichte van verhuurder voor eigen gedragingen aansprakelijk maar ook voor de gedragingen van personen die op uitnodiging of instemming van huurder het gehuurde gebruiken of zich daarin dan wel in de nabijheid daarvan bevinden. Dit geldt ook in het geval huurder niet wist van deze gedragingen of deze gedragingen niet kon voorkomen.
- 20.8 Als voorbeeld geldt dat huurder ook aansprakelijk is voor schade aan het gehuurde, bijvoorbeeld als gevolg van een ruzie in de relationele sfeer, het onnodig inschakelen van hulpdiensten, inbraak, alsmede bij brand- en/of schroeischaade aan het gehuurde of schade die ontstaat door eigen handelen.
- 20.9 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden

# EINDE HUUROVEREENKOMST

## 21 Beëindiging van de huurovereenkomst

- 21.1 Opzegging van de huurovereenkomst gebeurt schriftelijk. Ingeval van meerdere huurders of van medehuurder(s) moet de opzegging door alle (mede)huurders worden gedaan.
- 21.2 Opzegging van de huurovereenkomst door huurder kan plaatsvinden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand als deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder moet een opzeggingstermijn van één maand in acht nemen. De datum van ontvangst door verhuurder van de huuropzegging geldt als eerste dag.
- 21.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder vindt plaats per aangetekende brief of deurwaarders-exploot en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar van de onafgebroken duur van de huurperiode tot ten hoogste zes maanden. De opzegging door verhuurder kan slechts plaatsvinden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 21.4 Een huurovereenkomst aangegaan voor een bepaalde termijn, die korter is dan of gelijk aan twee jaren (in het geval van zelfstandige woonruimte), respectievelijk vijf jaren (in het geval van onzelfstandige woonruimte), eindigt niet door opzegging maar door mededeling van verhuurder, die dient te geschieden per aangetekende brief, inhoudende dat de huurovereenkomst eindigt op de in de huurovereenkomst genoemde bepaalde termijn. Deze mededeling dient door verhuurder te zijn gedaan niet later dan één maand voor het verstrijken van de in de huurovereenkomst bepaalde termijn en niet eerder dan drie maanden voor het verstrijken van die termijn.
- 21.5 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden op een door hen te bepalen datum beëindigen.
- 21.6 Bij overlijden van huurder eindigt de huurovereenkomst van rechtswege aan het eind van de tweede maand die volgt op de maand waarin de huurder is overleden, tenzij er sprake is van een situatie waarin de huurovereenkomst wordt voortgezet door de medehuurder of dat er sprake is van een situatie zoals bedoeld in artikel 7:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 21.7 Als het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, dan 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, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, dan is hij verplicht dit direct schriftelijk aan de verhuurder te laten weten.

## 22 Oplevering van het gehuurde bij einde van de huurovereenkomst

- 22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het opleveringsformulier is beschreven alsook in het eventuele opnamerapport, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.
- 22.2 Huurder dient het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst of het einde van het gebruik van het gehuurde leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren. Onder 'schoon opleveren' wordt minimaal verstaan: woning stofzuigen, ramen wassen, hout- en tegelwerk vetvrij maken, keukenblok vetvrij en ontdoen van vuil, sanitair ontdoen van kalk- en urineaanslag en (overige) fecaliën, tuin dan wel balkon vuil- en onkruidvrij maken, berging vegen, achterpad dan wel galerij vegen en onkruidvrij maken.

- 22.3** Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten. Voor niet verwijderde zaken die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
- 22.4** De door huurder met toestemming van verhuurder zelf aangebrachte veranderingen mogen, indien dit door verhuurder schriftelijk is aangegeven, worden achtergelaten in het gehuurde onder de voorwaarde dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 19 én deze veranderingen bij de oplevering zonder gebreken en veilig zijn, alsmede in een goede onderhoudsstaat verkeren. Huurder dient in het gehuurde alle documenten die betrekking hebben op de veranderingen, zoals bouwtekeningen, vergunningen, onderhoudsdocumenten, garantiebewijzen en aankoopbewijzen achter te laten. Verhuurder is geen vergoeding verschuldigd voor de veranderingen die door huurder worden achtergelaten.
- 22.5** Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder te verwijderen, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.
- 22.6** Het in artikel 22.5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de opvolgende huurder deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft kenbaar gemaakt.
- 22.7** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde zijn vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal geschieden. Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of anders tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren.
- 22.8** Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld door middel van een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De verhuurder zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de huurder ter hand stellen.
- 22.9** Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, dan wel nalatig blijft in de nakoming van zijn verplichtingen als neergelegd in artikel 22.1 tot en met 22.3 is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden e.d. te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.
- 22.10** Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, gelijk aan de laatst geldende huurprijs, de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.

- 22.11** De huurder is tot het einde van de huurovereenkomst huur verschuldigd. Indien huurder de sleutels van het gehuurde inlevert voordat de huurovereenkomst eindigt, blijft hij desondanks tot aan het einde van de huurovereenkomst de huurprijs en het eventueel voorschot voor geleverde zaken en/of diensten verschuldigd, als ook verantwoordelijk voor het gehuurde. Indien huurder de sleutels van het gehuurde niet bij het einde van de huurovereenkomst inlevert, dan staat vast dat het gehuurde niet tijdig aan verhuurder is opgeleverd. Huurder is dan op grond van de wet (artikel 225 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7) aan verhuurder een bedrag verschuldigd gelijk aan de huurprijs en eventueel servicekosten voor zolang huurder het gehuurde onrechtmatig onder zich houdt. Indien de huur via automatische incasso wordt voldaan, dan geeft verhuurder de bank opdracht om deze automatische incasso bij het einde van de huur stop te zetten, tenzij het gehuurde niet tijdig is opgeleverd.
- 22.12** Binnen vier weken na beëindiging van de huurovereenkomst, ontvangt huurder een eindafrekening van verhuurder. Hierop staat vermeld:
- hoeveel huur, waaronder begrepen de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten, de huurder eventueel nog moet betalen dan wel terugontvangt;
  - de hoogte van het eventueel te betalen bedrag op grond van artikel 22.9;
  - de hoogte van de eventueel gestelde waarborgsom;
  - de mutatiekosten als gevolg van een onjuiste oplevering door huurder en dus in strijd met o.a. artikel 22.1 t/m 22.4 etc;
  - eventuele andere nog te verrekenen posten uit hoofde van de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden en/ of aanvullende voorwaarden, zoals belastingen en retributies, incassokosten, deurwaarderskosten, etc.
- 22.13** Als huurder recht heeft op teruggave van welk bedrag dan ook, dan wordt dit bedrag verrekend met de bedragen die huurder aan verhuurder moet voldoen. Als verhuurder per saldo nog een bedrag dient te voldoen aan huurder dan wordt de overschrijving gelijktijdig met de eindafrekening verzonden. Dient huurder per saldo nog iets aan verhuurder te voldoen dan dient dit bedrag binnen 14 dagen na verzending van de eindafrekening betaald te zijn, bij gebreke waarvan huurder in verzuim is.
- 22.14** Huurder verleent verhuurder hierbij een onherroepelijke volmacht om direct na het einde van de huurovereenkomst als gevolg van de dood van de (laatste) huurder, het gehuurde binnen te treden en te ontruimen om te komen tot verhuur of verkoop van het gehuurde aan derden. Deze onherroepelijke volmacht wordt gegeven voor het geval er geen erfgenamen zijn, erfgenamen de erfenis afwijzen dan wel dat deze niet tijdig het gehuurde ontruimen.
- 22.15** Verhuurder slaat na overlijden van huurder, als er geen erfgenamen bekend zijn, waardevolle en persoonlijke zaken op voor de maximale duur van zes maanden waarna verhuurder (net als met alle andere zaken) het recht heeft om zich hiervan te ontdoen op een wijze zoals verhuurder goeddunkt en waartoe ook een onherroepelijke volmacht wordt verleend.

# OVERIGE BEPALINGEN

## 23 Toegang

- 23.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder en op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in de artikelen 17 en 18 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
- 23.2 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen) gedogen.

## 24 Verzuim en kosten

- 24.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 24.2 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door huurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen, voor zover op de vergoeding van die kosten de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is.

## 25 Boetebeding

- 25.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
- een boete van € 20 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 10 (betaling van de waarborgsom), artikel 12 (bescherming woonklimaat) en 20.1 en 20.2 (melden schade) van de algemene voorwaarden, met een maximum van € 4.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  - een boete van € 35,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 15 (overlast) en artikel 19.1 en 19.2 (veranderingen en toevoegingen) van de algemene voorwaarden, met een maximum van € 7.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  - een boete van € 50,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 11.1 (wijziging bestemming), artikel 13 (beroep of bedrijf), artikel 12.10 (gevaarlijke stoffen), artikel 22 (tijdige en correcte oplevering) en artikel 23 (toegang) van de algemene voorwaarden, met een maximum van € 10.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  - een boete van € 1.500,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene voorwaarden, met een maximum van € 15.000,- onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
  - een boete van € 5.000,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 16 ((overige) nadrukkelijke verbodsbepalingen) van de algemene voorwaarden, met een maximum van € 25.000,-, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

De minimale boete wordt jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, geïndexeerd volgens de CBS Consumenten prijsindex Alle Huishoudens met 2006 als basisjaar (2006 = 100).

## 26 Persoonsgegevens

- 26.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat- huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.
- 26.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Voor het post- en bezoekadres van Stayinc. als ook de actuele openingstijden verwijzen wij u naar onze website **[www.stayinc.nl](http://www.stayinc.nl)**.

Eindhoven, maart 2019.

# BIJLAGE: BESLUIT KLEINE HERSTELLINGEN

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

## Artikel 1

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

**Bijlage** behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen.

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
  - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
  - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
  - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
  - vloer- en plafondroosters;
  - sleutels van binnen- en buitensloten;
  - garnituur voor douche- en toiletruimte;
  - garnituur voor de w.c.;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
  - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
  - sloten;
  - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
  - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
  - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
  - het vervangen van filters van (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
  - onderdelen van de buitenlamp;
  - onderdelen van de carport;
  - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
  - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
  - het regelmatig maaien van het gras,
  - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
  - het vervangen van gebroken tegels;
  - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
  - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
  - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
  - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainer-ruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.



