

---

## HUURREGLEMENT

---

---

## INHOUDSOPGAVE

Artikel		Pagina
1	HURDER .....	1
2	HOOFDELIJKHEID; MEDEHUUR .....	1
3	HURPRIJS .....	1
4	GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (LEVERINGEN EN DIENSTEN NAMENS DE VERHUURDER).....	3
5	GEBRUIK .....	3
6	WIJZIGINGEN / AANVULLINGEN GEHUURDE .....	5
7	ONDERHOUD .....	5
8	VERBOUW, RENOVATIE, SLOOP .....	6
9	LIFT .....	6
10	CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE / WARMWATERINSTALLATIE .....	7
11	TUIN .....	7
12	BESCHERMING WOONKLIMAAT .....	7
13	AFVALSTOFFEN .....	8
14	TOEGANG .....	8
15	IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE HURDER .....	9
16	AANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER .....	9
17	EINDE VAN DE OVEREENKOMST .....	10
18	WET BESCHERMING PERSOONSgegevens.....	12
19	VERZOEKEN .....	12
20	KLACHTEN .....	12
21	BEHEERDER .....	12
22	GEVOLGEN VAN NIETIGHEID OF VERNIETIGBAARHEID .....	12
23	SLOTBEPALINGEN .....	13

## **1 HUURDER**

- 1.1 In het kader van dit huurreglement wordt als huurder aangemerkt ieder van de in de overeenkomst (hierna **Overeenkomst**) als zodanig genoemde personen (hierna **Huurder**). Verhuurder is Twinta Beheer B.V. / Twinta Wonen B.V. (hierna **Verhuurder**).
- 1.2 Bij vertrek van een Huurder zet de eventuele medehuurder de Overeenkomst voort. Een eventuele opvolgende medehuurder behoeft de instemming van de Verhuurder, blijkende uit een nieuwe Overeenkomst.

## **2 HOOFDELIJKHEID; MEDEHUUR**

- 2.1 Indien meerdere personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
- 2.2 Iemand die samen met een of meer anderen de Overeenkomst met Verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de Overeenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere Huurder(s) de Overeenkomst door opzegging beëindigen.
- 2.3 Bij het aangaan van de Overeenkomst 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 Overeenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit vooruitlopend op het aangaan van het huwelijk dan wel het geregistreerd partnerschap schriftelijk aan Verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.
- 2.4 De erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van Huurder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de verbintenissen uit de Overeenkomst.

## **3 HUURPRIJS**

- 3.1 De maandelijkse lasten en al het andere verschuldigd op basis van de Overeenkomst, dienen zonder korting, aftrek, 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 of compensatie bij vooruitbetaling te worden voldaan uiterlijk op de vervaldatum aan Verhuurder door overschrijving door middel van een daartoe af te geven incassomachtiging of op andere door de Verhuurder te melden wijze op een door hem aan te geven (giro-) bankrekening. De aan de betaling eventueel verbonden kosten zijn voor rekening van de Huurder.
- 3.2 Verhuurder is gerechtigd jaarlijks per 1 juli de huurprijs te verhogen met het voor het gehuurde maximaal toelaatbare bedrag met inachtneming van de hieromtrent geldende wettelijke bepalingen.

- 3.3 Met de Huurder zal, indien de huurprijs van overheidswege wordt vastgesteld op een bedrag afwijkend van de huurprijs volgens deze Overeenkomst, direct en met terugwerkende kracht tot op de datum van het van toepassing worden van deze vaststelling het te veel of te weinig betaalde worden verrekend. Mocht in bedoelde vaststelling schriftelijke aanzegging als voorwaarde ter bepaling van de ingangsdatum worden gesteld dan wordt deze aanzegging geacht bij dezen te zijn geschied.
- 3.4 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:
- (a) vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
  - (b) wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op 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;
  - (c) zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende, doch in dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
  - (d) zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
  - (e) geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan Huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.
- 3.5 Indien het gehuurde niet per de eerste dag van de maand wordt gehuurd, is door de Huurder over de resterende dagen van deze maand tot de eerste van de daarop volgende maand de huurprijs verschuldigd berekend naar rato van het aantal dagen, waarover in de desbetreffende maand wordt gehuurd. Voor het overige is steeds de huurprijs, gesteld voor een volle maand, verschuldigd.

#### **4 GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (LEVERINGEN EN DIENSTEN NAMENS DE VERHUURDER)**

- 4.1 Door de Huurder worden alle gemeenschappelijke voorzieningen aanvaard, ook al zou door hem hiervan geen of geen volledig gebruik worden gemaakt. Een overzicht van en een toelichting op deze voorzieningen worden gegeven als bijlage bij de Overeenkomst.
- 4.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade, die voor Huurder zou kunnen voortvloeien uit tekortkomingen in de in het geding zijnde voorzieningen.
- 4.3 Verhuurder heeft het recht om de bedoelde voorzieningen, zowel in omvang als in soort uit te breiden, te wijzigen dan wel te beperken, indien daartoe naar haar oordeel redelijke aanleiding bestaat. Verhuurder zal Huurder overeenkomstig de Wet op het overleg huurders verhuurder daarover informeren.
- 4.4 De Huurder is aan Verhuurder verschuldigd de vergoedingen, die ingevolge wettelijke voorschriften mogen worden berekend, of de vergoedingen welke hiervoor naar het oordeel van Verhuurder, getoetst door diens accountant, als redelijk zijn aan te merken. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt Verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van de Huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de Huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.
- 4.5 De betreffende kosten worden verrekend via maandelijks voorschotbedragen en een jaarlijkse afrekening (in de periode april/mei) volgens het model, dat als bijlage bij de Overeenkomst is gevoegd - of een vernieuwde vorm daarvan. De Huurder dient het op grond van deze afrekening eventueel door hem verschuldigde binnen een maand na kennisgeving te voldoen op dezelfde wijze en op dezelfde condities als de huurprijs. Is het voorschot hoger dan de kosten in een afgelopen jaar, dan vergoedt Verhuurder het verschil aan Huurder.
- 4.6 De hiervoor bedoelde voorschotbedragen mogen met ingang van de eerstvolgende daartoe in aanmerking komende betalingstermijn worden aangepast ingeval van wijziging van de voorzieningen en voorts, indien de kostenontwikkeling daartoe aanleiding geeft.

#### **5 GEBRUIK**

- 5.1 Het gehuurde zal van het begin tot het einde van de Overeenkomst de Huurder tot hoofdverblijf strekken en door Huurder daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken overeenkomstig de in de Overeenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde en door hem van voldoende en in redelijke staat verkerende meubilering en stoffering zijn voorzien.
- 5.2 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

- 5.3 De Huurder zal het gehuurde niet anders mogen gebruiken dan voor zichzelf en voorts zoals in de Overeenkomst benoemd; het zal noch geheel noch ten dele aan derden in huur, wederhuur, onderhuur of enig ander gebruik mogen worden gegeven en geen enkele overdracht van huurrecht zal mogen plaatsvinden; dit alles onder verbeurte van een boete van € 500,00 voor elke overtreding na behoorlijke ingebrekestelling; bovendien onder verbeurte van een boete van € 50,00 voor elke dag, dat de ongeoorloofde toestand voortduurt; één en ander onverminderd het recht van de Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient Huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan Verhuurder af te dragen.
- 5.4 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan Huurder ter beschikking te stellen. Wanneer Verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige Huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, Verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is Verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop Verhuurder het gehuurde aan Huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij Huurder voordien schriftelijk aan Verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer Verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is Verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.
- 5.5 Met name (maar niet beperkt tot) is het de Huurder niet toegestaan om zonder toestemming van de Verhuurder:
- ramen dicht te spijkeren of te plakken;
  - werkzaamheden van welke aard dan ook uit te (doen) voeren aan de installaties, zoals die voor gas, water en elektra, onder meer de geiser/boiler, de centrale verwarming, de alarminstallatie en het antennesysteem;
  - zonwering, andere voorwerpen (waaronder bijvoorbeeld (schotel)antennes) anders dan in pandig aangebracht te hebben;
  - reclame-uitingen aan ramen, gevel of dak te (doen) bevestigen;
  - het dak en andere niet tot het gehuurde behorende en niet voor algemeen gebruik bestemde ruimten te (doen) betreden;
  - spijkers e.d. in vloeren te (laten) aanbrengen;
  - parket, hout, kurk, plavuizen e.d. toe te passen, die naar het oordeel van de Verhuurder het verhuurde of het woongenot van burens kunnen schaden;
  - muren en/of plafonds te verven of te behangen met producten anders dan op latexbasis;
  - motorisch aangedreven afzuigkappen te (doen) aanbrengen; -eventuele roosters van de mechanische ventilatie te (doen) afsluiten;
  - schuttingen, schuurtjes of andere bouwsels te (laten) oprichten;
  - vaste wastafels te (doen) (ver-)plaatsen;
  - in het algemeen de gedaante of de inrichting van het gehuurde te (doen) veranderen.
  - de gemeenschappelijke ruimten (inclusief de terreinen) te gebruiken voor opslag/stalling, behoudens de door de Verhuurder speciaal daartoe aangewezen plaatsen; bij overtreding kan het gestelde voor rekening en risico van de Huurder namens de Verhuurder worden verwijderd;

- huisdieren los te laten lopen op gemeenschappelijk terrein;
- huisdieren te houden, die naar het oordeel van de Verhuurder kennelijk en gebleken ongerief voor derden veroorzaken.

Het is Huurder evenzo niet geoorloofd apparatuur op een algemeen elektriciteits-/gas-/water- en dergelijk net te hebben aangesloten.

## **6 WIJZIGINGEN / AANVULLINGEN GEHUURDE**

- 6.1 Het is de Huurder geoorloofd wijzigingen en/of aanvullingen in of aan het gehuurde aan te brengen, voor zover deze de bruikbaarheid niet aantasten. Deze wijzigingen mogen slechts na schriftelijke toestemming van de Verhuurder worden uitgevoerd; aan zo'n toestemming verbindt Verhuurder op voorhand de voorwaarden genoemd in artikel 6.3.
- 6.2 Bij door Huurder aangebrachte wijzigingen en/of aanvullingen zonder deze toestemming kan de Verhuurder verlangen, dat het gehuurde binnen twee maanden in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht. Indien aan een dergelijk verzoek niet wordt voldaan, wordt aan de Verhuurder een dadelijk opeisbare boete verschuldigd van EUR 50,00 voor elke dag, dat de wijziging van de oorspronkelijke situatie na het verstrijken van de gestelde termijn nog voortduurt.
- 6.3 Indien de, in artikel 6.1 bedoelde toestemming wordt gegeven, is dit onder de voorwaarden, dat:
- (a) het gehuurde bij beëindiging van de Overeenkomst door de Huurder in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht;
  - (b) de Verhuurder is gevrijwaard voor schade, welke door de bedoelde wijzigingen of aanvullingen zou kunnen ontstaan.

Van deze voorwaarden kan door de Verhuurder uitsluitend schriftelijk ontheffing worden verleend; daarbij kan hij verlangen, dat de wijzigingen en/of aanvullingen bij het beëindigen van de Overeenkomst worden achtergelaten, zonder dat de oorspronkelijke staat wordt hersteld en zonder dat de Huurder recht op vergoeding toekomt.

## **7 ONDERHOUD**

- 7.1 Huurder verklaart het gehuurde te hebben aanvaard in goede staat van onderhoud, eventueel behoudens schriftelijk door de Verhuurder erkende gebreken. Huurder erkent te hebben ontvangen drie voordeursleutels en voor alle overige deuren de sleutels, die daarbij behoren. Hij verbindt zich het gehuurde in dezelfde staat met alle vorenbedoelde sleutels weer op te leveren.
- 7.2 Indien onderhouds- en reparatiewerkzaamheden ten laste van de Verhuurder niet langer duren dan 40 werkdagen, heeft de Huurder geen recht op enige vergoeding ter zake en voorts geen recht op enige vermindering van de huurprijs.
- 7.3 Bij een huurwoning hebben Huurder en Verhuurder allebei verplichtingen op het gebied van onderhoud. De Huurder zorgt voor de kleine herstellingen en onderhoud als opgenomen in het Besluit Kleine herstellingen. De Verhuurder zorgt voor de overige herstellingen en onderhoud,

onverminderd de verplichting van Huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder zelf aangebrachte voorzieningen.

- 7.4 Een overzicht van de onderhoudsverplichtingen van de Huurder respectievelijk van de Verhuurder is als bijlage aan dit huurreglement toegevoegd.
- 7.5 Indien aan het gehuurde schade dreigt te ontstaan of indien zodanige schade heeft plaatsgevonden, is de Huurder verplicht de Verhuurder daarvan terstond na constatering in kennis te stellen. Bij nalatigheid is de Huurder aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade, onverlet de aansprakelijkheid voor de aanvankelijke schade.
- 7.6 De Verhuurder is gerechtigd om, indien een Huurder zijn onderhoudsverplichtingen niet naleeft, na schriftelijke ingebrekestelling zelfstandig de hiertoe vereiste werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren voor rekening van de Huurder.
- 7.7 Indien de Verhuurder na schriftelijke ingebrekestelling nalatig blijft met het verhelpen van gebreken, heeft de Huurder het recht, onverlet latende andere wettelijke mogelijkheden, een machtiging te vragen aan de Kantonrechter om de nodige reparaties te laten uitvoeren op kosten van de Verhuurder.

## **8 VERBOUW, RENOVATIE, SLOOP**

- 8.1 Indien en voor zover van overheidswege voorschriften worden gegeven tot ingrijpende veranderingen, aanpassingen, verbeteringen of sloop van het gehuurde afzonderlijk dan wel van het complex of de wijk, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart Huurder deze werkzaamheden in, op, aan, of bij het gehuurde te zullen toestaan. Verhuurder zal Huurder overeenkomstig de Wet op het overleg huurders verhuurder over dergelijke ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen of sloop van het gehuurde informeren.
- 8.2 Wenst Verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, te verbeteren dan wel te slopen, teneinde tot nieuwbouw van woningen te komen, één en ander na overleg met de betrokken bewoners, dan verklaart Huurder deze werkzaamheden te zullen toestaan en de eventueel gewijzigde huurprijs te aanvaarden, indien 51 % van de betreffende bewoners met de voorgestelde werkzaamheden, alsmede met de financiële consequenties daarvan, geacht mag worden in te stemmen.
- 8.3 Indien Verhuurder volgens artikel 8.1 of 8.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het Verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door Verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen. Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

## **9 LIFT**

- 9.1 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen Huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens Verhuurder,



de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen. Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

## **10 CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE / WARMWATERINSTALLATIE**

- 10.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal Huurder voor het behoud daarvan zorg dragen 'als een goed Huurder'.
- 10.2 Voor rekening van Huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door Huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
- 10.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding. In geval van afwezigheid van Huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties - Huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
- 10.4 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door Verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt Verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

## **11 TUIN**

- 11.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is Huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door Huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van Huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient Huurder deze met medeweten van Verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van Huurder.
- 11.2 Het is Huurder niet toegestaan zonder toestemming van Verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

## **12 BESCHERMING WOONKLIMAAT**

- 12.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop Huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de Overeenkomst of de aanwijzingen van Verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor

betreden of doen betreden. Het is Huurder evenmin toegestaan voertuigen, scootmobielen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddegoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

12.2 De partijen zullen bevorderen, dat het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten, zoals de tuinen, de straten, de galerijen en de trappenhuizen in goede staat van onderhoud en reinheid blijven. Zij zullen vermijden, dat andere huurders worden beperkt in hun comfort, bijvoorbeeld ten gevolge van lawaai, stank of door een langdurig uitzicht op onverzorgde gevels en/of goederen. De Huurder zal aanwijzingen van de Verhuurder ter zake opvolgen.

12.3 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed Huurder betaamt.

### **13 AFVALSTOFFEN**

13.1 De Huurder dient de aanwezigheid van afval en licht ontvlambare (vloeistof)stoffen tot redelijke minima ten behoeve van huishoudelijk gebruik te beperken.

13.2 Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is Huurder verplicht bij voortdurende deze aanwijzingen nauwgezet na te leven. Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

### **14 TOEGANG**

14.1 Zo mogelijk na overleg met de Huurder heeft de Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen, zo vaak als deze dat nodig oordeelt, het recht op toegang voor het verrichten van technische werkzaamheden, ter controle op de naleving van het in deze Overeenkomst gestelde en voor taxaties.

In geval van weigering door de Huurder van toegang tot het gehuurde voor door de Verhuurder aangewezen personen, na overleg en daarop volgend door de directie van de Verhuurder herhaald verzoek, zal de Huurder ten behoeve van Verhuurder verbeuren een dadelijk opvorderbare boete van EUR 500,00, onverminderd het recht voor Verhuurder om daarnaast de werkelijk geleden schade te vorderen.

14.2 Bij afwezigheid van de Huurder is de Verhuurder gemachtigd zich toegang tot het gehuurde te verschaffen, indien dringende omstandigheden daartoe aanleiding geven, zoals in geval van brand, wateroverlast en dergelijke, teneinde de daaruit voortvloeiende schade te beperken en zo nodig te herstellen. De Verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade, die de Huurder lijdt als gevolg van de vorenbedoelde handelwijze. De kosten van die handelwijze komen voor rekening van de Huurder, tenzij deze op grond van de Overeenkomst uit een andere bron behoren te worden voldaan.

- 14.3 De Huurder is verplicht in geval van een door Verhuurder schriftelijk aangekondigde verkoping van het door hem gehuurde perceel, dit gedurende drie weken voor de dag van de inzet, alsmede tussen inzet en afslag, en voorts gedurende de laatste drie maanden voor het einde van de onderhavige Overeenkomst tot aan de wederverhuring, op de dagen en tijden volgens plaatselijk gebruik, kosteloos ter bezichtiging te stellen voor allen, die zich daartoe aan het perceel melden, mits deze zijn voorzien van een toereikende schriftelijke verklaring afgegeven door of namens de Verhuurder.

## **15 IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE HUURDER**

- 15.1 Indien de Huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of deze Overeenkomst op hem rust en door de Verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, komen alle daaruit voortvloeiende kosten, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van de verschuldigde hoofdsom met een minimum van EUR 125,00 voor rekening van Huurder.
- 15.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn. Indien Huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of deze Overeenkomst op hem rust en door de Verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, komen alle daaruit voortvloeiende kosten, welke tenminste 15% van de verschuldigde hoofdsom bedragen, voor rekening van Huurder. Vanaf de dag dat Huurder in gebreke zal zijn, is Huurder voorts een rente van 1% per maand verschuldigd over de hoofdsom.
- 15.3 In alle gevallen waarin de Verhuurder genoodzaakt wordt om nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald in rechte af te dwingen, is de Huurder gehouden alle proceskosten aan Verhuurder te voldoen, hieronder mede begrepen de kosten van rechtskundige bijstand. Betalingen door de Huurder gedaan, na het uitgaan van een invorderingsmaatregel, strekken in eerste instantie tot voldoening van de gemaakte kosten.
- 15.4 Huurder is aan Verhuurder een direct opeisbare boete van EUR 50 (of zoveel hoger als specifiek is bepaald) per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit deze Overeenkomst inclusief algemene bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd Verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins.

## **16 AANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER**

- 16.1 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.
- 16.2 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.

- 16.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in lid 1 en 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.
- 16.4 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 huurgenot aan Verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de Overeenkomst aanwezig was en dat Verhuurder dat toen kende of had behoren te kennen.
- 16.5 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.
- 16.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de Overeenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder Huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de Huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.
- 16.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het in stand houden 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.
- 16.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, die voor de Huurder voortvloeit uit gebeurtenissen, welke afbreuk doen aan het rustig genot van het gehuurde door de Huurder en welke intreden, zonder dat Verhuurder ter zake grove schuld treft of ernstig nalatig is gebleven.

## **17 EINDE VAN DE OVEREENKOMST**

- 17.1 Opzegging van de Overeenkomst geschiedt uitsluitend schriftelijk bij aangetekende brief. Alles onverminderd het bepaalde in artikel 7:271 e.v. B.W. Huurder dient een opzegtermijn van één maand in acht te nemen.
- 17.2 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de Overeenkomst aan Huurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan Huurder het genot kan verschaffen dat Huurder bij aanvang van de Overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de Overeenkomst betrekking heeft. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tenminste in tweevoud op te maken proces verbaal van oplevering/beschrijving, dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt. Mocht er bij aanvang van de Overeenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het inspectierapport/de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door Verhuurder binnen een

- redelijke termijn verholpen. Indien Verhuurder zulks nalaat is Verhuurder slechts in verzuim nadat Huurder Verhuurder in gebreke heeft gesteld.
- 17.3 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal Huurder het gehuurde bij het einde van de Overeenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door Verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.
- 17.4 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels aan Verhuurder. 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 anders schriftelijk is overeengekomen. 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.
- 17.5 Partijen zullen het gehuurde in de maand waarin de Overeenkomst eindigt gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door Verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het proces verbaal van oplevering, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt. Vervolgens wordt vastgesteld of Huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien Huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van Verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door Huurder.
- 17.6 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.
- 17.7 Als Huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de Verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van Huurder te laten uitvoeren zonder dat Huurder daarvoor door of namens Verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die Huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijkende werkzaamheden die Huurder had behoren te verrichten, is Verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van Huurder te laten uitvoeren zonder dat Huurder daarvoor door of namens Verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld.
- 17.8 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in 17.3 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de Overeenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.'
- 17.9 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 op straat te laten zetten, 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.

- 17.10 Het in 17.9 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die Huurder heeft overgedragen aan de opvolgende Huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan Verhuurder kennis is gegeven.

## **18 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS**

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

## **19 VERZOEKEN**

Behoudens in een geval dat deze door Verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan Huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van Verhuurder, indien Huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en Verhuurder van zijn positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van Verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

## **20 KLACHTEN**

Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna Huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

## **21 BEHEERDER**

Ingeval door Verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal Huurder zich omtrent alle met de Overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

## **22 GEVOLGEN VAN NIETIGHEID OF Vernietigbaarheid**

Indien een deel van de Overeenkomst of van het huurreglement 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.

## **23 SLOTBEPALINGEN**

- 23.1 De algemene belangen van de huurders kunnen op twee manieren bij de Verhuurder worden ingebracht:
- (a) via hun vertegenwoordigers, verkozen volgens het reglement van de huurdersvereniging, mits dit reglement van goed democratisch gehalte is;
  - (b) via algemene huurdervergaderingen.
- 23.2 Verhuurder zal desgewenst behulpzaam zijn bij de organisatie van de verkiezingen van de huurdersvereniging. Zij zal voorts de gelegenheid bevorderen tot een regelmatig overleg, tenminste eens per jaar, tussen huurdersorganisatie en Verhuurder.
- 23.3 Verhuurder zal ingrijpende veranderingen, zoals groot onderhoud, renovatie of sloop, niet doorvoeren dan na overleg met de huurdersorganisatie.