

**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012**

Inhoudsopgave

- Artikel 1 Wanneer gelden deze voorwaarden
- Artikel 2 Huurt u de woning met meer personen
- Artikel 3 Hoe leveren wij de woning aan u op
- Artikel 4 Hoe gaan wij om met de servicekosten
- Artikel 5 Wat zijn onze verplichtingen
- Artikel 6 Wat zijn uw verplichtingen
- Artikel 7 Welke herstellingen voert u uit
- Artikel 8 Voeren wij dringende werkzaamheden uit
- Artikel 9 Wilt u veranderingen aanbrengen
- Artikel 10 Wat zijn de regels als u of wij de huur beëindigen
- Artikel 11 Hoe levert u de woning aan ons op
- Artikel 12 Waarvoor bent u aansprakelijk
- Artikel 13 Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen
- Artikel 14 Welke overige bepalingen gelden
- Artikel 15 Belastingen en andere heffingen

**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012**

Artikel 1 Wanneer gelden deze voorwaarden

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. In de huurovereenkomst leest u dat ook. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan gelden de bepalingen in de huurovereenkomst.

Artikel 2 Huurt u de woning met meer personen

- 2.1 In de huurovereenkomst staan de namen van alle huurders.
- 2.2 Als u met meer personen uw woning huurt, is iedere huurder aansprakelijk voor alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien. U hebt allemaal dezelfde rechten en verplichtingen.
- 2.3 U betaalt samen de huurprijs en servicekosten voor de woning. Eindigt de overeenkomst voor één of een aantal huurders dan blijft of blijven de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.4 Wilt u de overeenkomst voor alle huurders beëindigen dan zegt iedere huurder zelf op. De huurovereenkomst eindigt pas als alle huurders de opzegging hebben ondertekend. Zegt één van de huurders op dan blijft de overeenkomst onveranderd gelden voor de andere huurder of huurders.

Artikel 3 Hoe leveren wij de woning aan u op

- 3.1 U ontvangt de sleutels voor de woning op de ingangsdatum van de huur, tenzij dit geen werkdag is. Vanaf dat moment kunt u de woning gebruiken.
- 3.2 Wij maken samen een rondgang in de woning. Van de woning maken wij een beschrijving. Dit doen wij vóór de overeenkomst ingaat of per ingangsdatum. U ondertekent deze beschrijving. Wij krijgen hiervan allebei één ondertekend exemplaar. Bij beëindiging van de huurovereenkomst moet u de woning minimaal in de staat als omschreven op deze lijst achter laten.

Artikel 4 Hoe gaan wij om met de servicekosten

- 4.1 U betaalt iedere maand een voorschot voor de servicekosten. Ieder jaar ontvangt u van ons een overzicht van de in het vorige kalenderjaar door ons aan u in rekening gebrachte kosten en van de werkelijk gemaakte kosten.
- 4.2 Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door u als voorschot betaalde servicekosten worden door ons met u verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door ons ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door u betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening. Er vindt geen verrekening plaats.
- 4.3 Het voorschotbedrag dat u iedere maand betaalt, kunnen wij verhogen als de afrekening hiertoe aanleiding geeft. Dit doen wij maandelijks met ingang van de eerste maand, volgende op de maand nadat u het servicekostenoverzicht hebt ontvangen.

**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012**

- 4.4 U bent gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.
- 4.5 Stemt u niet in met de wijziging dan kunt u een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Dit doet u binnen acht weken nadat wij u per brief hebben laten weten dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders.
- 4.6 Indien niet tenminste 70% is bereikt, bent u gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:
1. het belang van ons bij de wijziging zodanig is dat u - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - uw toestemming daaraan niet mag onthouden en
 2. wij u over de wijziging tijdig hebben geïnformeerd en met u, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Artikel 5 Wat zijn onze verplichtingen

- 5.1 Zijn er gebreken aan uw woning dan zijn wij verplicht dit op te lossen als u dat van ons vraagt. Behalve als dit onmogelijk is of als dit zo duur is dat wij het gebrek redelijkerwijs niet hoeven te verhelpen of als het gebrek voor uw rekening komt volgens:
- de wettelijke regelingen
 - deze huurovereenkomst
 - het gebruik.
- 5.2 Wij houden uw woning in goede staat. Wij voeren daarvoor alle noodzakelijke reparaties en onderhoudsverzoeken uit. Behalve als u hiervoor zelf verantwoordelijk bent volgens deze Algemene Huurvoorwaarden.
- 5.3 Wij verschaffen u het rustig genot van de woning. Wij respecteren uw privacy.

Artikel 6 Wat zijn uw verplichtingen

- 6.1 U betaalt iedere maand de volledige huur. Dit doet u vóór de eerste van de maand. Daarmee voorkomt u dat u wettelijke rente verschuldigd bent.
- 6.2 U kunt met de huurbetalingen niets anders verrekenen. Behalve als artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geldt of de rechter dit heeft bepaald.
- 6.3 U gebruikt en onderhoudt de woning als een goede huurder.
- 6.4 Nadat u met ons de huurovereenkomst hebt afgesloten, woont u binnen acht weken in de woning. U zal de woning feitelijk bewonen en de woonruimte voor uzelf en de leden van uw huishouding gebruiken. De woning is uw exclusieve hoofdverblijf.

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012

6.5 U gebruikt de woning alleen om in te wonen. U wijzigt deze bestemming niet. Dit geldt ook voor alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten.

6.6 Onder gemeenschappelijke ruimten verstaan wij ruimten zoals:

- trappenhuizen
- liften
- kelders
- zolders
- parkeergarages
- bergingen
- galerijen
- tuinen
- binnenplaatsen.

Deze ruimten deelt u met andere huurders of gebruikers.

U heeft absoluut geen toegang tot:

- de ruimte voor de centrale installaties (verwarming, elektra, etc.)
- de ruimten voor de hydrofoor
- het dak
- de schakelruimte voor de lift
- de brandladder(s).

6.7

1. U gebruikt gemeenschappelijke ruimten overeenkomstig hun bestemming. Het is niet toegestaan voorwerpen te plaatsen en/of op te slaan in de gemeenschappelijke ruimten.
2. Handelt u in strijd met lid 1 dan neemt u daarmee onvoorwaardelijk afstand van uw eigendommen.
3. Als wij voorwerpen in de algemene ruimten aantreffen, dan zijn wij zonder nadere aankondiging bevoegd de aangetroffen voorwerpen te verwijderen, op te slaan dan wel te vernietigen.
4. De kosten voor het verwijderen, opslaan, dan wel vernietigen zijn voor uw rekening.

6.8 Als u uw woning geheel of gedeeltelijk wilt onderverhuren of aan derden in gebruik wilt geven, dan vraagt u schriftelijk onze toestemming. Hiervoor stuurt u ons een brief. U vermeldt in uw brief:

- de naam van de onderhuurder(s)
- de onderhuurprijs, deze mag niet hoger zijn dan de helft van de kale huurprijs
- de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Wij laten u schriftelijk weten of, en eventueel onder welke voorwaarden, wij u toestemming verlenen.

6.9 Verhuurt u (een deel van) de woning onder of geeft u deze geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik zonder onze toestemming dan blijft u verantwoordelijk voor de woning. Op u rust de bewijslast dat u onafgebroken het hoofdverblijf in de woning heeft behouden. Ook draagt u alle inkomsten die u door onderhuur heeft verkregen aan ons af.

Als u in strijd handelt met deze bepaling bent u aan ons een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,-. Daarnaast kunnen wij u een boete opleggen, volgens artikel 14.3 van deze voorwaarden en ontruiming van de woning vorderen.

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012

- 6.10 1. U veroorzaakt door uw gedrag of anderszins, geen overlast, hinder of gevaar aan omwonenden. U bent aansprakelijk voor het gedrag van anderen die zich met uw goederen in uw woning of de directe omgeving van uw woning bevinden.
2. Onder gedrag of anderszins uit het vorige lid vallen in ieder geval:
- het veroorzaken van lawaai
 - het uiten van intimidaties of bedreigingen
 - het houden van huisdieren
 - het storten dan wel achterlaten van afval en etensresten in de gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van de woonruimten
 - het plaatsen van goederen in de gemeenschappelijke ruimten
 - het leggen van harde vloerbedekking zoals plavuizen etc.
- 6.11 U werkt in uw eigen belang actief mee als een hulpverlenende instelling u een oplossing wil bieden voor de problemen die u veroorzaakt. Het gaat daarbij onder meer om de situatie, waarin:
- Wij hebben vastgesteld dat u uw woning ernstig vervuult
 - Wij hebben vastgesteld dat u ernstige overlast veroorzaakt
 - Er in verband met de overlast die aan omwonenden is toegebracht en/of door uw betalingsgedrag en/of door een andere tekortkoming aan uw kant, op termijn een grond ontstaat om ontruiming van de woning te vorderen.
- 6.12 U voorziet de woning van behoorlijke meubilering en stoffering. Huurt u een woning die deel uitmaakt van een groter woongebouw, én bent u van plan een zogenaamde harde vloer, zoals laminaat, parket en vloertegels, te leggen dan staan wij dat slechts toe onder de voorwaarde dat deze vloeren aantoonbaar voorzien zijn van een afdoende geluiddempende ondervloer (minimaal -20dB). Dit geldt niet voor de badkamer en het toilet. Indien er geluidsoverlast wordt veroorzaakt door uw harde vloer, moet u deze op eerste verzoek van ons en voor eigen kosten verwijderen.
- 6.13 U mag in de woning geen hennep (doen) kweken, drogen of knippen. Ook verricht u geen andere activiteiten die volgens de Opiumwet strafbaar zijn. Als u in strijd handelt met deze bepaling moet u de huur opzeggen en de woning verlaten. Bovendien bent u aan ons een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,-.
- 6.14 U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen. Dit geldt in het bijzonder voor schade door:
- brand
 - storm
 - water
 - vorst.
- U meldt schade of dreigende schade direct aan ons. Ongeacht door welke oorzaak dit is ontstaan. Als u nalatig bent geweest, komt de ontstane schade zowel aan de woning als aan de eigendommen van anderen, voor uw rekening. Dit geldt ook voor schade die het gevolg is van inbraak, vernieling of soortgelijke oorzaken.
- U sluit voor uw woning een inboedel- en een aansprakelijkheidsverzekering af en houdt deze in stand.
- 6.15 U laat ons of door ons aangewezen personen in de woning toe als wij willen controleren of u uw verplichtingen volgens deze Algemene Huurvoorwaarden naleeft. U laat ons of door ons aangewezen personen ook binnen als wij

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012

werkzaamheden moeten uitvoeren of meterstanden en dergelijke moeten controleren. Wij en de door ons aangewezen personen kunnen zich legitimeren.

- 6.16 Als uw huurrecht eindigt door een echtscheiding of scheiding van tafel of bed, dan laat u ons dit weten. Hiervoor stuurt u ons een brief. Dit doet u direct nadat de rechterlijke beschikking waarin dit is bepaald, onherroepelijk is geworden of nadat u de verklaring van ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap heeft ontvangen. Zolang wij geen bericht krijgen over uw scheiding, blijft u (alle huurders) aansprakelijk voor alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit geldt ook voor de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Zet de medehuurder de huurovereenkomst voort als huurder, dan moet de medehuurder dit schriftelijk bij ons melden.
- 6.17 Als tot de woning een privé tuin behoort, zijn de bepalingen van deze overeenkomst ook op het gebruik van de tuin van toepassing. Bovendien gelden de hierna genoemde bepalingen:
1. Voor de ligging, afmetingen en plaatsbepaling van de tuin zijn de gegevens daarover in de administratie van verhuurder bepalend.
 2. U onderhoudt de tuin behoorlijk:
 - a) Als u bomen wilt planten, zijn hieraan voorwaarden verbonden. U dient schriftelijk toestemming aan te vragen. (zie art. 9.3)
 - b) U zorgt ervoor dat het uitzicht van omwonenden niet wordt belemmerd en laat daarom bomen niet hoger dan drie meter en andere beplanting niet hoger dan twee meter worden. Houdt bomen, struiken of heggen bij en snoeit deze.
 - c) U heeft geen tuinafscheidingen hoger dan twee meter aan de achterzijde en één meter aan de voorzijde.
 - d) Gebruikt de tuin niet voor, al dan niet tijdelijke opslag of stalling van goederen, zoals afval, etensresten, (brom of motor)fietsen en kinderwagens.
 - e) Gebruikt de tuin niet voor het houden van dieren.
 - f) Gebruikt de tuin niet als werk- of parkeerplaats of voor bedrijfsmatige activiteiten.
 - g) Realiseert geen bouwwerken (rennen, vijver, schuur, volière en dergelijke) zonder toestemming van ons.
 - h) Gebruikt bouwwerken in de tuin niet voor eigen of andermans bewoning.
 - i) Laat geen wildgroei in de tuin ontstaan van onkruid en beplanting.
 - j) Maakt in de tuin geen achteruitgang als de tuin grenst aan een gemeenschappelijke binnentuin.
 4. U volgt de instructies van ons op. U gebruikt de tuin in alle gevallen met inachtneming van de bepalingen van het burenenrecht in het Burgerlijk Wetboek.
 5. U bent aansprakelijk voor schade die afgewaaid takken veroorzaken.
 6. Voor de gemeenschappelijke tuin komen de onderhoudskosten voor rekening van u. De kosten stellen wij per kalenderjaar vast. De kosten worden omgeslagen over de huurders van de woningen waarbij de gemeenschappelijke tuin hoort.

Artikel 7 Welke herstellingen voert u uit

- 7.1 U voert kleine herstellingen zelf uit of u laat dit doen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening. Wat wij uitvoeren, staat in het overzicht 'Onderhouds ABC'. Die ontvangt u van ons op het moment dat u de huurovereenkomst tekent. Dit overzicht kunt u ook vinden op www.woonopmaat.nl
- 7.2 U voert alle werkzaamheden vakkundig uit. U volgt hierbij de voorschriften op die wij of de overheid voorschrijven. Als de werkzaamheden naar ons oordeel op

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012

onvakkundige wijze zijn uitgevoerd, dan kunnen wij de werkzaamheden zelf (laten) uitvoeren. In dat geval komen de kosten van het weer in goede staat brengen van de woning voor uw rekening. Een en ander eerst nadat u in een schriftelijke aanschrijving de gelegenheid heeft gekregen de gebreken zelf weg te nemen.

Als u en wij zijn overeengekomen dat wij voor rekening van u werkzaamheden uitvoeren, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, dan worden de afspraken hierover onlosmakelijk met de huurovereenkomst verbonden en zijn deze algemene voorwaarden ook op die nadere afspraken van toepassing.

Artikel 8 Voeren wij dringende werkzaamheden of een renovatie uit

- 8.1 Moeten wij dringende werkzaamheden uitvoeren aan uw woning of aangrenzende woningen dan staat u dit toe. Dit geldt ook voor werkzaamheden aan de centrale voorzieningen van onzelfstandige woningen en zelfstandige woningen of delen die alleen via uw woning bereikbaar zijn. Als u niet meewerkt en wij daardoor de werkzaamheden niet kunnen uitvoeren worden alle kosten, en eventuele vervolgschade en vertragingsschade bij u in rekening gebracht.
- 8.2 U hebt geen recht op vermindering van de huurprijs of een schadevergoeding als wij (dringende) werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden moeten uitvoeren.
- 8.3 Als wij het complex waarvan uw woning deel uitmaakt geheel of gedeeltelijk willen renoveren, dan ontvangt u hierover een brief. Hierin doen wij u een voorstel. Dit voorstel is redelijk als tenminste 70% van de huurders van het complex daarmee instemt. Stemt u niet in met ons voorstel dan vordert u bij de rechter een beslissing over de redelijkheid van ons voorstel. Dit doet u binnen acht weken nadat wij u laten weten dat tenminste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Daarmee kunt u voorkomen dat u gebonden bent aan ons voorstel. U verleent dan wel uw medewerking bij de uitvoering van de werkzaamheden aan andere woningen en gemeenschappelijke voorzieningen.
- 8.4 Deze werkzaamheden voeren wij uit op werkdagen. Dringende gevallen vormen hierop een uitzondering. Wij kondigen van tevoren het tijdstip aan.

Artikel 9 Wilt u veranderingen aanbrengen

- 9.1 U kunt kleine veranderingen en toevoegingen binnen in de woning aanbrengen zonder onze toestemming. U voldoet dan aan de volgende voorwaarden:
- De verandering kunt u zonder grote kosten weer ongedaan maken.
 - De verandering levert geen gevaar, overlast of hinder op voor ons of voor derden.
 - De verandering moet in gangbare kleuren en materialen zijn uitgevoerd. Dit is ter beoordeling aan ons. Als gangbare kleur bedoelen wij een lichte, in één keer overschilderbare kleur.
- 9.2 Wilt u veranderingen of toevoegingen aanbrengen buiten de woning of wilt u grotere veranderingen of toevoegingen aanbrengen binnen de woning dan vraagt u van te voren onze toestemming. Hiervoor stuurt u ons een brief.

Onder het aanbrengen van grotere veranderingen of toevoegingen wordt onder meer verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen
- wegbreken
- harde vloeren

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012

- planten van bomen
- keuken, badkamer en toilet
- buitenzonweringen aanbrengen
- buitenantennes, zendmasten, schotelantennes en dergelijke plaatsen*
- isolatievoorzieningen treffen
- kunststof kozijnen en deuren schilderen of daarin gaten boren
- een afzuigkap plaatsen op het ontluuchtungskanaal of een ventilator plaatsen in de dubbele beglazing.

*) WOONopMAAT volgt de richtlijnen van Ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties). Met de toevoeging dat het niet is toegestaan gaten te boren in ons bezit om schotelantennes te bevestigen.

- 9.3
1. Wij kunnen aan onze toestemming voorwaarden verbinden. Deze hebben onder andere betrekking op:
 - De aard en kwaliteit van de materialen die u gebruikt.
 - Het voorkomen van schade aan de constructie van uw woning of het gebouw.
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid.
 - Het onderhoud van de verandering.
 - Aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
 2. Wij geven geen toestemming als de voorgenomen verandering:
 - Onze belangen schaadt. Onder deze belangen vallen ook de belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders.
 - In strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling.
 - Overlast aan omwonenden kan veroorzaken.
 - Onrechtmatig is ten opzichte van derden.
 - Blijvende schade kan toebrengen aan de woning of aan het aanzien van de woning dan wel aan het aanzien van het (gedeelte van het) complex waarin de woning ligt.
 3. Wij berichten u schriftelijk over onze beslissing. Als geen toestemming wordt verleend, geven wij opgaaf van redenen. Als wij u toestemming verlenen, geven wij ook aan of u de verandering of toevoeging aan het einde van de huur weer ongedaan moet maken. U ontvangt hierover een brief.
- 9.4 Brengt u veranderingen aan die in strijd zijn met onze voorwaarden dan maakt u deze ongedaan. Dit doet u direct als wij dat van u vragen.
- 9.5 U onderhoudt de veranderingen of toevoegingen zelf. Ook verhelpt u zelf eventuele gebreken hieraan en voert u herstellingen uit.
- 9.6 U bent aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die u aanbrengt. U vrijwaart ons voor aanspraken van derden voor schade die wordt veroorzaakt door veranderingen die u zelf aan de woning heeft aangebracht.

Artikel 10 Wat zijn de regels als u of wij de huur beëindigen

- 10.1 U zegt de huurovereenkomst schriftelijk op. Dit doet u per aangetekende brief of deurwaardersexploot of u geeft uw brief persoonlijk bij ons af.

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012

- 10.2 U hebt een opzeggingstermijn van één maand. U kunt de huur op ieder moment opzeggen. De laatste dag van uw overeenkomst moet een werkdag zijn.
- 10.3 Wij hebben een opzegtermijn van tenminste drie maanden. Deze termijn verlengen wij met één maand voor elk jaar dat u onafgebroken in de woning woont. Wij verlengen deze termijn tot maximaal zes maanden. Wij zeggen uw huur alleen op grond van één of meer bepalingen in het Burgerlijk Wetboek op.
- 10.4 U bent verplicht in de periode tussen indienen huuropzegging en de genoemde datum van de beëindiging van de huuroverkomst belangstellenden in de gelegenheid te stellen om uw woning te bezichtigen. U staat toe dat wij "te huur" en/of "te koop" borden of biljetten aan of bij de woning plaatsen.
- 10.5 U en wij kunnen de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een datum die wij met elkaar zijn overeengekomen.

Artikel 11 Hoe levert u de woning aan ons op

- 11.1 U levert de woning schoon en leeg aan ons op. Dit doet u op de datum dat uw huurovereenkomst eindigt. U geeft bij de oplevering de sleutels aan ons af, uiterlijk op de datum dat uw huurovereenkomst eindigt.

U levert de woning in ieder geval op in de staat waarin u deze aan het begin van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Deze staat leest u in de beschrijving die wij toen hebben opgesteld. Hieronder rekenen wij normale slijtage niet mee. Dit komt voor onze rekening en ons risico. Plafonds en niet behangen wanden moet u opleveren in een egale kleur, als wit of een nuance van wit, en vrij van vlekken en verkleuringen. Hebt u zelf veranderingen en toevoegingen aangebracht dan geldt het derde lid van dit artikel.

- 11.2 Wij inspecteren samen met u de woning. Dit doen wij uiterlijk veertien dagen vóór het einde van de huurovereenkomst. U stelt ons hiervoor in de gelegenheid. Wij maken tijdens deze inspectie een vooroplevering-rapport. Hierin leggen wij vast welke herstellingen u verricht voor het einde van de huurovereenkomst. Ook maken wij een schatting van de herstellkosten. U ontvangt een exemplaar van het opnamerapport.

Als u geen medewerking verleent aan de inspectie en/of het vooroplevering-rapport niet wenst te ondertekenen, worden onze bevindingen voor juist gehouden, behalve als u het tegenbewijs levert.

- 11.3 Heeft u zelf veranderingen en toevoegingen aangebracht in de woning dan gelden aan het einde van de huur de volgende regels:
- a) Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijken.
 - b) Had u geen toestemming voor de veranderingen of voldoen deze niet aan artikel 9.2. dan kunnen wij u vragen deze ongedaan te maken.
 - c) Hebben wij u toestemming verleend voor de veranderingen en lieten wij u daarbij weten dat u deze verwijdert aan het einde van uw huurovereenkomst dan zorgt u hiervoor.
 - d) Hebt u toestemming de verandering permanent aan te brengen dan kunt u de verandering laten zitten. U dient de schriftelijke goedkeuring aan ons te overleggen tijdens de vooroplevering.

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012

- e) U kunt de veranderingen en toevoegingen die u zelf heeft aangebracht altijd ongedaan maken. Wel brengt u de woning dan terug in de staat waarin deze zich verkeerde aan het begin van de huur, volgens artikel 3.
- 11.4 Als u de woning niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht zijn wij gerechtigd de herstelwerkzaamheden die in het vooroplevering-rapport staan uit te voeren op kosten van u. Zonder u hiervoor in gebreke te stellen. Ook overige schade die is ontstaan door uw nalatigheid, komt voor uw rekening.
- 11.5 Heeft u aan het einde van de huurovereenkomst zaken in de woning achtergelaten dan kunnen wij deze verwijderen. Wij zijn niet verplicht deze spullen te bewaren. Maken wij kosten om deze zaken te verwijderen dan komen deze kosten voor uw rekening.
- 11.6 Dit geldt niet voor roerende zaken die u hebt overgedragen aan de volgende huurder. Indien van toepassing vermeldt u deze op het overnameformulier welke de verhuurder aan u doet toekomen bij de voorinspectie. Het overnameformulier moet door beide partijen ondertekend zijn en bij de eindinspectie in bezit te worden gesteld aan ons.

Artikel 12 Waarvoor bent u aansprakelijk

Is schade aan uw woning of derden aan u toe te rekenen, omdat u uw verplichtingen uit deze overeenkomst niet bent nagekomen dan bent u hiervoor aansprakelijk. Dit geldt zowel voor schade binnen in de woning als aan de buitenkant van de woning. U bent ook aansprakelijk voor schade die is veroorzaakt door derden die uw woning gebruiken of in uw woning zijn. U moet zich hiervoor verzekeren zoals vermeld in artikel 6.14.

Artikel 13 Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen

- 13.1 U en wij komen onze verplichtingen volgens de wet en de huurovereenkomst na. Is dit niet het geval en moet één van ons daardoor gerechtelijke of buitengerechtelijke maatregelen nemen, dan zijn alle kosten hiervan voor rekening van de ander.
- 13.2 Vanaf het moment dat u of wij een geldvordering uit handen geven, dan is de andere partij buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd. Deze incassokosten bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van €25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Artikel 14 Welke overige bepalingen gelden

- 14.1 Is een deel van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden vernietigbaar dan blijven de overige artikelen gewoon geldig. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan datgene dat wettelijk het dichtste komt bij wat wij overeengekomen zouden zijn.
- 14.2 Als het gebouw of het complex waarvan uw woning deel uitmaakt, gesplitst wordt of is in appartementsrechten, dan volgt u de voorschriften uit de splitsingsakte, statuten en reglementen. Ook bent u verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Van deze besluiten stellen wij u zo spoedig mogelijk op de hoogte.
- 14.3 U komt de bepalingen uit deze algemene voorwaarden na. Daarmee voorkomt u dat bij constatering van een overtreding u ons een boete betaalt van € 25,- per

**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WOONopMAAT 2012**

kalenderdag (prijspeil 1 januari 2012). Dit wordt geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens. Deze boete kunnen wij onmiddellijk opeisen. U betaalt deze boete zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt. U volgt daarnaast alsnog deze Algemene Huurvoorwaarden op. Ook houden wij onze overige rechten op schadevergoeding.

- 14.4 U bent vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van water, gas, elektriciteit en andere energie van de woning. U bent verplicht een overeenkomst tot levering aan te gaan met één of meer leveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Ook uw verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst van de woning met de netbeheerder moet u nakomen. U zult ons te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of (energie)leveranciers van de woning.

Artikel 15 Belastingen en andere heffingen

- 15.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor uw rekening, ook als wij daarvoor worden aangeslagen:
- a) De afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten.
 - b) Overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder.
 - c) Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

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