

# *Algemene Voorwaarden*

HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

**WSN** Woning-  
stichting  
Nijkerk

## **Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

### Artikel 1

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

## **Meer dan één huurder**

### Artikel 2

#### 2.1

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

#### 2.2

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

#### 2.3

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

#### 2.4

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

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

### Artikel 3

#### 3.1

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

#### 3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Huurder verklaart de beschrijving te hebben ontvangen en verklaart dat het gehuurde voorts in goede staat van onderhoud verkeert.

## Huurprijs en bijkomende kosten

### 4.1

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

### 4.2

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot bijkomende kosten voor zaken en diensten, waaronder begrepen de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in rekening gebrachte bijkomende kosten. Dit overzicht wordt verstrekt binnen de daarvoor wettelijk vastgestelde termijnen.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bijkomende kosten zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Hiertoe wordt ook de premie voor verzekeringen gerekend. Met betrekking tot deze fondsen of verzekeringen geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

### 4.3

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

### 4.4

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

### 4.5

Als het gehuurde is voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie, aangesloten op een centraal ketelhuis, zal na het einde van ieder stookseizoen, vast te stellen door verhuurder, een verrekening plaatsvinden van het warmteverbruik. Deze verrekening is overeenkomstig de gegevens die door een door verhuurder aangewezen instelling zijn verstrekt en vastgesteld. Beide partijen verbinden zich hun medewerking aan vorenbedoelde vaststelling van de gegevens te verlenen, voor zover die medewerking door verhuurder nodig wordt geacht.

In geval van mutatie worden de kosten die de aangewezen instelling, in verband met de mutatie in rekening brengt aan verhuurder, door verhuurder aan huurder in rekening gebracht. Door ondertekening van de huurovereenkomst verklaart huurder zich ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor beschadigingen aan de warmteverbruikmeters.

Tevens verklaart huurder reeds in geval van beschadiging, akkoord te zijn met de vaststelling van zijn warmteverbruik op basis van de methodiek, die daarvoor door de betreffende instelling wordt gehanteerd.

## **De algemene verplichtingen van verhuurder**

### Artikel 5

#### 5.1

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

#### 5.2

Verhuurder vrijwaart huurder niet voor feitelijke stoornissen in zijn genot, al dan niet door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

## **De algemene verplichtingen van huurder**

### Artikel 6

#### 6.1

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand waarop de huur betrekking heeft door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

#### 6.2

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 2061 id 3 Burgerlijk Wetboek.

#### 6.3

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

#### 6.4

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Huurder dient zich te onthouden van alle handelingen, welke de medehuurlers belemmeren in het vrije gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, of welke storend zijn voor het

uiterlijk aanzien van de woningen of gemeenschappelijke ruimten. Verhuurder behoudt zich het recht voor hierover nadere voorschriften te geven.

#### 6.5

Huurder zal, indien bij de woning een tuin of erf hoort, deze naar het oordeel van verhuurder, zodanig onderhouden dat deze een verzorgde indruk maakt. Hiertoe behoort ook het onderhoud van de beplanting, grenzend aan de gebieden die niet tot het gehuurde behoren. De beplanting dient geen overlast te veroorzaken aan omwonenden. Huurder zal geen bomen of struiken planten die vanwege hun (toekomstige) omvang overlast aan derden kunnen veroorzaken. Huurder zorgt er voor dat de beplanting in overeenstemming is en blijft met de oppervlakte en ligging van de tuin. Dit geldt zowel voor door huurder zelf aangebrachte beplanting als ook voor ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst op het terrein aanwezige beplanting. Huurder vrijwaart verhuurder voor aansprakelijkheid bij schade van derden, als kennelijk gevolg van onvoldoende onderhoud aan de beplanting. Bij ernstige verwaarlozing van de tuin is verhuurder gemachtigd, nadat huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is gegund het onderhoud alsnog zelf uit te voeren, het tuinonderhoud op kosten van huurder uit te (laten) voeren.

Daarnaast kan verhuurder een boete in rekening brengen als bedoeld in artikel 20.

Het is verboden de tuin voor het opslaan van zaken of voor de stalling van voer- of vaartuigen (alsmede caravans en aanhangwagens) te gebruiken.

Voor de woningen in Groot-Corlaer geldt als aanvullende bepaling dat het plaatsen en hebben van terreinafscheidingen anders dan door middel van beplanting slechts is toegestaan na vooraf gekregen toestemming van burgemeester en wethouders van Nijkerk, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden omtrent de hoogte, de te gebruiken materialen en dergelijke.

#### 6.6

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren, in huur af te staan of aan derden in gebruik te geven.

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, mits huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en houdt. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, diens sofi-nummer en wettig legitimatiebewijs, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuur-overeenkomst.

Verhuurder zal bij de beoordeling van een dergelijk verzoek de ervaringen met huurder en potentiële onderhuurders betrekken. Tevens mag er geen sprake zijn van overbewoning waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden.

Indien huurder 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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur

verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 20 van deze voorwaarden.

#### 6.7

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Onder overlast wordt in ieder geval verstaan het veroorzaken van geluidshinder, stankoverlast en vervuiling, overlast als gevolg van drugsgebruik, alcoholgebruik, (huis)dieren die overlast veroorzaken en gedragingen die het gevoel van onveiligheid van omwonenden vergroten. Verhuurder behoudt zich het recht voor om het houden van huisdieren te verbieden of te beperken.

#### 6.8

Indien huurder ondanks het gestelde in lid 7 toch overlast aan omwonenden veroorzaakt, ondanks het feit dat hij door verhuurder is gesommeerd om de overlast te beëindigen, kan verhuurder hiervoor een boete als bedoeld in artikel 20 in rekening brengen, of andere (rechts)maatregelen nemen.

#### 6.9

Huurder zal het gehuurde voorzien van deugdelijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw zijn tegels, plavuizen en dergelijke in woon- en slaapvertrekken, in verband met overlast niet toegestaan. Bij het aanbrengen van overige harde en semi-harde vloerbedekking dient een voldoende geluidsisolerende tussenlaag, conform normen die verhuurder stelt, tussen vloer en vloerbedekking te worden aangebracht. Huurder verplicht zich hierover vooraf informatie in te winnen.

#### 6.10

Het is huurder niet toegestaan

- om in het gehuurde enig bedrijf uit te (laten) oefenen;
- om goten en daken te betreden, of anderen die niet namens verhuurder komen, daartoe gelegenheid te bieden;
- om wasgoed te laten drogen of beddengoed te luchten buiten de ramen van de voorgevel, over de verandaleuning en buiten de veranda's en balkons, op de galerijen, in de gemeenschappelijke ruimten en in de voortuinen;
- op de balkons aan de voorzijde teilen, emmers, trappen of andere dergelijke zaken te plaatsen;
- motoren, rijwielen, handelswaren, vuilnisbakken en vuilniszakken of andere zaken in de gemeenschappelijke ruimten of op de galerijen te stallen;

#### 6.11

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, zoals het kweken van hennep.

#### 6.12

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst.

### 6.13

Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld schriftelijk aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

### 6.14

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

### 6.15

Indien tot het gehuurde een berging behoort die voor de elektriciteitsvoorziening is aangesloten op het elektriciteitsnet ten behoeve van de algemene voorzieningen, meldt huurder vooraf de plaatsing (alsmede wijzigingen in grootte c.q. verwijdering) van een diepvriezer of ander regelmatig energieverbruikend apparaat. Huurder is verplicht binnen de door verhuurder aan te geven termijn de door verhuurder in rekening gebrachte bijdrage in de elektriciteitskosten te voldoen.

### 6.16

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, 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. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

## **De herstellingen door huurder**

### Artikel 7

#### 7.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Hiertoe wordt in ieder geval gerekend:

- a. het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
- b. het vervangen van gebroken of beschadigde spiegels;
- c. het eenmaal per jaar vegen van schoorsteen- en ventilatiekanalen;
- d. de aanleg en het onderhoud van bij het gehuurde behorende tuinen en erven, het onderhoud van erfafscheidingen, erfafsluitingen en poorten, het knippen van hagen, het snoeien van bomen en struiken, het maaien van gras en het onderhoud van terrassen en tegelpaden;

- e. het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vorst;
- f. het vervangen van beschadigde of gebroken glasruiten binnenshuis / buitenshuis en spiegels (ongeacht door wie of door welke oorzaak zij zijn gebroken of beschadigd);
- g. het schoonhouden van de bij het gehuurde behorende trappenhuizen, toegangsportalen en gemeenschappelijke ruimten (voorzover verhuurder hierin geen voorzieningen heeft getroffen);
- h. het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening (voorzover verhuurder hierin geen voorzieningen heeft getroffen);
- i. het openen en repareren van buitendeuren bij sleutelverlies en het vervangen van vermiste of gestolen sleutels;
- j. alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die op grond van het plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn of een gevolg zijn van opzettelijke vernieling door huurder;
- k. alle andere herstellingen, voor zover het gevolg van nalatigheid, onachtzaamheid of onjuiste bewoning van huurder en/of zijn huisgenoten.

## 7.2

Huurder zal de in het eerste lid genoemde werkzaamheden, indien en voorzover niet is overeengekomen dat deze tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig (laten) uitvoeren. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften en aanwijzingen in acht nemen. Vervanging van materialen moet plaatsvinden door materialen van dezelfde soort en kwaliteit.

## **Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder**

### Artikel 8

#### 8.1

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

#### 8.2

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.

#### 8.3

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt geacht redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

## 8.4

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

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

### Artikel 9

#### 9.1

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen, daaronder vallen ook schotelantennes en zendmasten.

#### 9.2

Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- uitvoering door erkend bedrijf;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

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.

#### 9.3

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

#### 9.4

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht, alsmede aan de zaken die met de veranderingen of toevoegingen verband houden.

#### 9.5

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

## **Voorschriften voor gebruik collectieve warmtelevering**

### Artikel 10

#### 10.1

Ten aanzien van de warmtelevering door middel van in de woning aangebrachte radiatoren e.d., gelden de volgende bepalingen en aanwijzingen:

- ter voorkoming van het bevriezen van het water in de installatie, is huurder verplicht de radiatoren bij bevroeringsgevaar niet af te sluiten;
- huurder is verplicht, bij het optreden van schade en lekkages aan leidingen en radiatoren, verhuurder hiervan onverwijld in kennis te stellen.

#### 10.2

Huurder zal geen werkzaamheden aan de installaties - waaronder het geheel of gedeeltelijk aftappen van het in de radiatoren aanwezige water - uitvoeren of laten uitvoeren anders dan door of vanwege verhuurder.

#### 10.3

Wanneer verhuurder door overmacht of overige omstandigheden, welke niet van haar afhankelijk zijn of door haar veroorzaakt worden, niet of slechts gedeeltelijk in staat is de nodige warmte te leveren, houdt haar verplichting tot warmtelevering op, tot het tijdstip waarop de belemmeringen zijn opgeheven. Huurder kan in een dergelijk geval geen aanspraak maken op schadeloosstelling in welke vorm dan ook.

#### 10.4

Verhuurder is bevoegd de levering van warmte, na voorafgaande schriftelijke waarschuwing, te beëindigen, indien huurder zich niet houdt aan de verplichtingen terzake door verhuurder gesteld.

## **Voorschriften voor gebruik cv-installatie**

### Artikel 11

#### 11.1

Ten aanzien van de warmtelevering door middel van een in de woning aangebrachte individuele gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie, gelden ten aanzien van het gebruik e.d. de bepalingen, opgenomen in de gebruiksaanwijzing van de centrale verwarmingsinstallatie behorende tot de inventaris van de woning. Huurder verklaart deze gebruiksaanwijzing te hebben ontvangen.

#### 11.2

Het herstellen van de schade aan de installatie, ontstaan door onoordeelkundig gebruik, door misbruik of door nalatigheid van huurder, alsmede door oorzaken niet nader te noemen of momenteel nog niet te voorzien, doch waarvoor naar het oordeel van verhuurder huurder aansprakelijk kan worden gesteld, komt ten laste van huurder.

## **Voorschriften voor gebruik vuilstortkoker**

### Artikel 12

#### 12.1

Indien bij de woning gelegenheid is tot gebruik van een vuilstortkoker, mag hierin slechts normaal huisvuil worden afgevoerd, tussen 08.00 uur en 20.00 uur, met inachtneming van de gemeentelijke voorschriften. Afval dient te worden verpakt in pedaalemmerzakken. As mag uitsluitend in de stortkoker worden gestort in koude toestand.

#### 12.2

Wanneer door te grote stukken e.d. de koker verstopt raakt, zullen de kosten van het ontstoppen voor rekening van de bewoners van het desbetreffende complex komen. De reinigingsrechten en andere rechten betrekking hebbende op het ophalen van huisvuil zijn voor rekening van huurder.

## **Voorschriften voor gebruik liftinstallatie**

### Artikel 13

Indien bij de woning een liftinstallatie aanwezig is, gelden met betrekking tot het gebruik de voorschriften, zoals deze in de lift op de wand of vanwege verhuurder zijn of zullen worden aangebracht.

## **Voorschriften voor gebruik heetwaterapparatuur**

### Artikel 14

#### 14.1

Indien in de woning een heetwaterapparaat door of vanwege verhuurder is aangebracht, gelden ten aanzien van de aanleg, het gebruik en het onderhoud, de bepalingen, die door de installateur bij overeenkomst aan verhuurder zijn opgelegd. Huurder is bevoegd, inzage van deze bepalingen te verkrijgen ten kantore van verhuurder. Deze bepalingen dienen (in beknopte vorm) bij het betrekken van de woning te worden verstrekt. Huurder verklaart deze te hebben ontvangen.

#### 14.2

Voor het geval op die bepalingen een beroep wordt gedaan zal een eventueel door huurder voorgegeven onbekendheid met deze geen consequenties ten nadele van verhuurder kunnen hebben. De verplichtingen door de installateur aan verhuurder opgelegd, zijn volledig op huurder-gebruiker van toepassing.

#### 14.3

Indien de heetwaterapparaten eigendom zijn van verhuurder gelden ten aanzien van deze apparaten dezelfde bepalingen als hierboven genoemd met dien verstande, dat de door de installateur gestelde voorschriften, verplichtingen en aanwijzingen, moeten worden aangemerkt als zijnde gegeven door verhuurder.

#### 14.4

Behoudens de geheven vergoeding komen voor rekening van huurder die kosten, die een gevolg zijn van:

- het niet gebruiken van het toestel overeenkomstig de bestemming, het niet behoeden van het apparaat voor bevriezing en het niet opvolgen van de aanwijzingen, door of namens de installateur omtrent de bediening gegeven;
- het (doen) uitvoeren van herstellingen en wijzigingen van het toestel anders dan door of vanwege de installateur;
- het nalaten van maatregelen door huurder, die naar het oordeel van de installateur nodig zijn om een behoorlijk onderhoud door of vanwege de installateur mogelijk te maken;
- het anders dan door of vanwege de installateur verbreken van door hem aangebrachte zegels.

### **De beëindiging van de huur**

#### Artikel 15

##### 15.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

##### 15.2

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

##### 15.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

##### 15.4

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

##### 15.5

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

### **De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

#### Artikel 16

##### 16.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle bijbehorende sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de

staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

#### 16.2

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

#### 16.3

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

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

#### 16.4

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

#### 16.5

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

## **De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder**

### Artikel 17

#### 17.1

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde (inclusief de daartoe behorende gemeenschappelijke ruimten), waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

#### 17.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan personen of aan zaken van huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, molest en andere calamiteiten.

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

### Artikel 18

#### 18.1

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

#### 18.2

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- (niveau 2003, jaarlijks te indexeren volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

## **Overige bepalingen**

### Artikel 19

#### 19.1

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

## 19.2

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

### Artikel 20

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, jaarlijks te indexeren volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Nijkerk, december 2003

Woningstichting Nijkerk



### **Woningstichting Nijkerk**

Van 't Hoffstraat 40

Postbus 98

3860 AB Nijkerk

Telefoon: (033) 247 74 00

Fax: (033) 247 74 10

Service: (033) 247 74 20

E-mail: [info@wsnijkerk.nl](mailto:info@wsnijkerk.nl)

Internet: [www.wsnijkerk.nl](http://www.wsnijkerk.nl)