

# ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

## BRABANTWONEN

### Artikel 1: Toepassing algemene voorwaarden, definities

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van uw huurovereenkomst. Mocht de inhoud van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene voorwaarden, dan geldt wat in de huurovereenkomst staat.
- 1.2 De Algemene Huurvoorwaarden gelden voor twee partijen: de huurder en verhuurder. De huurder noemen wij in de rest van dit document 'u', verhuurder noemen wij 'verhuurder' of 'wij'. Verder gebruiken wij de volgende termen:
  - Het gehuurde: alles wat u huurt van verhuurder volgens de huurovereenkomst. Hieronder vallen ook, voor zover van toepassing, (medegebruik van) gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen en de zogenaamde 'onroerende aanhorigheden', zoals een galerij, tuin, garage en/of schuur.
  - Gemeenschappelijke ruimtes: ruimtes die u deelt met andere huurders of gebruikers. Zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, tuinen, achterpaden, brandgangen.
  - Centrale voorzieningen: voorzieningen zoals glasvezelnetwerk, centrale antenne, telefoonsysteem, ventilatiesysteem, alarmering, (blok)verwarming, rookmeldinstallaties en telecomverbindingen.
- 1.3 Indien verhuurder beleid heeft ontwikkeld over hoe met bepaalde zaken wordt omgegaan dan moet u ermee rekening houden dat verhuurder dit beleid van tijd tot tijd kan herzien. Aan zo'n wijziging bent u gebonden. Het geldende beleid kunt u opzoeken op de website van verhuurder of kunt u bij verhuurder navragen.

### Artikel 2: Meer dan één (contractuele) huurder

- 2.1. Huurt u samen met een andere huurder (contractuele medehuurder), dan heeft ieder van u een zelfstandig en volledig huurrecht. U heeft dit recht gelijktijdig en moet elkaars huurrecht respecteren.
- 2.2. U bent hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van het volledige huurbedrag en de servicekosten. Dat betekent dat u en de andere huurder, ieder tegenover verhuurder verplicht bent tot het betalen van het gehele bedrag. Als de één heeft betaald, hoeft de ander niet meer te betalen. Als de andere huurder niet betaalt, moet u het gehele bedrag betalen. De verplichtingen uit deze huurovereenkomst zijn niet splitsbaar tussen de huurders. Als de overeenkomst voor u of de andere huurder eindigt, moet de blijvende huurder het gehele bedrag blijven betalen.
- 2.3. U bent tevens hoofdelijk aansprakelijk voor alle andere verplichtingen die volgen uit de wet of huurovereenkomst.
- 2.4. U kunt de huur alleen eindigen samen met de andere medehuurder(s). U en de andere huurders zullen apart moeten opzeggen. Pas dan eindigt de huurovereenkomst.
- 2.5. Ook als verhuurder de huurovereenkomst wil opzeggen, moet de opzegging gedaan worden aan alle (mede)huurders. Zegt verhuurder alleen aan één van de huurders op, dan blijft de overeenkomst voor de andere huurder gewoon gelden.
- 2.6. De huurovereenkomst kan alleen door de huurders samen worden opgezegd. Verhuurder kan wel toestemming geven dat slechts één

- huurder opzegt. Deze toestemming moet schriftelijk gegeven worden. Verhuurder kan aan die toestemming voorwaarden verbinden.
- 2.7. Bij een scheiding stelt de rechter vast wie in het gehuurde mag blijven wonen. Als uw huurrecht hierdoor eindigt, bent u verplicht dit schriftelijk door te geven aan verhuurder. Zolang u dat niet heeft gedaan, blijft u aansprakelijk voor alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. ( U moet dan dus ook de huurprijs blijven betalen). Dit geldt ook als een geregistreerd partnerschap eindigt.
- 2.8. U bent verplicht aan verhuurder te melden indien er iemand bij u komt inwonen. Verhuurder kan tegen een dergelijke inwoning, indien daarvoor redenen zijn, bezwaar maken. Inwoning mag nooit leiden tot niet toegestane onderverhuur. Een inwoner zal (normaliter) tot uw huishouden moeten behoren. De inwoner is verplicht zichzelf in te schrijven bij de gemeentelijke basisadministratie. U kunt ons vragen of een inwoner medehuurder mag worden. Voor toewijzing moet voldaan zijn aan de eisen die de wet voorschrijft voor toewijzing van een vordering tot medehuuderschap. Een belangrijke wettelijke eis houdt in dat sprake moet zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding gedurende tenminste twee jaar.

### **Artikel 3: Oplevering en aanvaarding**

- 3.1 De huurovereenkomst gaat in op de dag die in de huurovereenkomst vermeld staat. Vanaf die dag bent u verplicht huur te betalen.
- 3.2. Voor of bij het begin van de huur, zal verhuurder samen met u het gehuurde inspecteren en samen met u een beschrijving van het gehuurde opstellen. Beide partijen ondertekenen die beschrijving en ontvangen een exemplaar.

### **Artikel 4: Huurprijswijziging**

- 4.1 De huurprijs bij aanvang die betrekking heeft op woonruimte kan, afhankelijk van de hoogte daarvan, geliberaliseerd of niet geliberaliseerd (sociale huurwoning) zijn. Bij duurdere

huurwoningen kan die huurprijs geliberaliseerd zijn.

- 4.2. Indien geen sprake is van een geliberaliseerde huurprijs met betrekking tot woonruimte dan wordt de huurprijs jaarlijks aangepast overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke regels.
- 4.3. Indien sprake is van een geliberaliseerde huurprijs met betrekking tot woonruimte of van een huurprijs met betrekking tot niet-woonruimte dan wordt de huurprijs jaarlijks per 1 juli aangepast op basis van het ter zake geldende beleid van verhuurder.

### **Artikel 5: Kosten nutsvoorzieningen met individuele meter en servicekosten**

- 5.1 U betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor (indien van toepassing) de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde. In de huurovereenkomst staat welke kosten dat zijn.
- 5.2. Jaarlijks krijgt u van verhuurder een overzicht van de werkelijk gemaakte in art. 5.1 genoemde kosten. Als er een verschil zit tussen de werkelijk gemaakte kosten en de bij u in rekening gebrachte voorschotbedragen wordt dat met u verrekend. U krijgt geld terug als u te veel voorschot heeft betaald of u moet een bedrag bijbetalen als u te weinig voorschot heeft betaald. Dit is bijvoorbeeld het geval bij energiekosten en schoonmaakkosten.
- 5.3. Er zijn ook niet verrekenbare servicekosten. Dat zijn bijvoorbeeld kosten voor een fonds, abonnement of verzekering. U betaalt hiervoor een vast bedrag per maand en ontvangt hiervan geen eindafrekening.
- 5.4. Het maandelijks voorschotbedrag van de servicekosten kan verhuurder alleen verhogen met ingang van de maand die volgt op de maand waarin u het overzicht (zie 5.2) heeft gekregen.
- 5.5. Als verhuurder het pakket van te leveren zaken of diensten met het daarbij behorende

voorschotbedrag wil wijzigen dan bent u daaraan gebonden:

- als het gaat om zaken of diensten die alleen aan een groep huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, én
- als ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Heeft u niet met de voorgestelde wijziging ingestemd, dan kunt u - binnen acht weken nadat verhuurder u schriftelijk heeft laten weten dat er overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van die huurders - aan de rechter een beslissing vragen over de redelijkheid van het voorstel.

5.6. Als verhuurder het pakket van te leveren zaken of diensten wil wijzigen, bent u bij voorbaat akkoord:

- als het belang van verhuurder bij de wijziging zo groot is dat u - alle belangen in aanmerking nemend - uw toestemming niet mag weigeren én
- als verhuurder u binnen een redelijke termijn over de verandering heeft geïnformeerd en overleg heeft gevoerd met u en de vertegenwoordigers van huurders.

#### **Artikel 6: De verplichting van verhuurder om gebreken te herstellen**

6.1 Verhuurder is verplicht om, als u dat vraagt, gebreken aan het gehuurde te verhelpen. Dit hoeft niet als:

- dit onmogelijk is of leidt tot onredelijk hoge uitgaven voor verhuurder;
- sprake is van kleine herstellingen die voor uw rekening komen (zie het Besluit kleine herstellingen);
- u als huurder aansprakelijk bent voor het ontstaan van die gebreken.

6.2. Als u hinder ondervindt van andere mensen, niet zijnde huurders van BrabantWonen dan geldt dat niet als gebrek. Verhuurder hoeft dit dus niet te verhelpen.

6.3. Verhuurder is niet verplicht de schade die u lijdt door een gebrek aan het gehuurde te vergoeden, tenzij u ons kunt verwijten dat

wij dat gebrek al kenden toen u met ons de huurovereenkomst sloot of wij dat gebrek op dat moment behoorden te kennen, dan wel het gebrek aan ons toerekenbaar is.

#### **Artikel 7: De algemene verplichtingen van u als huurder**

##### **Betalingen**

7.1 U bent de huurprijs en de servicekosten voor het gehuurde per de eerste van de maand verschuldigd. U dient deze uiterlijk in één geheel vooruit, voor de vijfde van de maand via automatische incasso te betalen. Als u niet (tijdig) betaalt, heeft u een huurachterstand. In dat geval geldt artikel 13 van deze overeenkomst.

7.2. U dient de huur en de servicekosten maandelijks volledig te betalen. Mocht u een vordering hebben op verhuurder dan kunt u deze niet in mindering brengen op de huur of servicekosten, tenzij de wet anders bepaalt.

##### **Gebruik en bewoning**

7.3. U bewoont, gebruikt, en onderhoudt het gehuurde zoals van een goede huurder verwacht mag worden. Dat houdt ook in dat u het gehuurde naar algemene maatstaven schoon en opgeruimd houdt. U moet het eventueel bij het gehuurde behorende balkon / galerij goed onderhouden en schoonhouden en deze uitsluitend als balkon / galerij gebruiken. Dit goed huurderschap houdt ook in dat u zich in de omgang met verhuurder en omwonenden op een correcte wijze gedraagt.

7.4. U woont zonder langdurige onderbreking in het gehuurde en gebruikt deze als hoofdverblijf voor uzelf en (indien van toepassing) de leden van uw huishouden. U zal er met alle leden van uw huishouden het hoofdverblijf hebben. Het is niet toegestaan het gehuurde als tweede woning te hebben. U moet uzelf inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het gehuurde.

7.5. U gebruikt het gehuurde waarvoor het bestemd is en mag die bestemming niet wijzigen.

Het is niet toegestaan bedrijfsactiviteiten in het gehuurde uit te voeren, tenzij u hiervoor schriftelijke toestemming heeft van verhuurder.

- 7.6. Als het gehuurde een etagewoning is, mag u sommige delen van het gebouw niet betreden, onder meer om risico of schade te voorkomen. Deze delen zijn onder meer het dak, de ruimtes voor technisch onderhoud en ruimtes waarin gemeenschappelijke installaties zijn ondergebracht (zoals ketelhuizen, ruimte voor liftaandrijvingsapparatuur en de waterpompruimte).
- 7.7. Wanneer u wenst dat iemand bij u komt inwonen geldt het bepaalde in artikel 2.8.
- 7.8. Wanneer u gedurende enige tijd niet of minder goed bereikbaar bent dient u zorg te dragen voor een contactpersoon, die de beschikking heeft over een sleutel van het gehuurde. U moet dan de gegevens van deze contactpersoon doorgeven aan verhuurder.

#### **Onderverhuur**

- 7.9. Onderverhuur van het gehuurde (geheel of gedeeltelijk) is niet toegestaan. Alleen met schriftelijke toestemming van verhuurder mag u (delen van) het gehuurde onderverhuren, aan derden in gebruik geven of, bijvoorbeeld via internet, aan anderen te huur aanbieden. Die toestemming moet u schriftelijk aanvragen, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de ruimte die u wilt onderverhuren, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder kan goedkeuring aan onderhuur onthouden of daaraan voorwaarden verbinden. U moet de onderhuurder verplichten zich ook aan deze Algemene Huurvoorwaarden te houden. In alle gevallen blijft u verantwoordelijk en aansprakelijk voor de onderhuurder. Voorwaarden voor toestemming zijn in ieder geval dat u zelf het hoofdverblijf in het gehuurde behoudt en er geen sprake is van overbewoning of overlast.

- 7.10. Als verhuurder vermoedt dat u het gehuurde

zonder toestemming onderverhuurt of laat gebruiken door anderen, bent u verplicht mee te werken aan een onderzoek daarnaar. U moet ons alle relevante stukken en gegevens, onder meer de persoonsgegevens van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) geven. Ook moet u één of meer bezoeken van verhuurder aan het door u gehuurde toestaan.

- 7.11. Als u zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of in gebruik heeft gegeven, berust op u de bewijslast dat u zonder langdurige onderbreking het hoofdverblijf van het gehuurde heeft behouden. Als er sprake is van niet-toegestane onderhuur, moet u alle inkomsten die u daarmee heeft verkregen aan verhuurder afdragen.
- 7.12. Verder bent u bij niet-toegestane onderhuur een onmiddellijke opeisbare boete schuldig ter hoogte van één maand kale huur. Daar komt een boete van € 50,00 per dag bij voor iedere dag dat u in overtreding blijft. Daarnaast kan verhuurder aanspraak maken op schadevergoeding.

#### **Overlast**

- 7.13. Als huurder moet u ervoor zorgen dat omwonenden geen overlast of hinder hebben van u, uw huisgenoten, huisdieren of bezoekers die zich in of bij het gehuurde bevinden (goed huurderschap). Ook tegenover verhuurder en door verhuurder ingeschakelde derden dient u zich als goed huurder te gedragen. Lichamelijk en/of geestelijk geweld of ander wangedrag kan leiden tot juridische maatregelen en tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 7.14. U moet het gehuurde dusdanig inrichten dat geluidoverlast aan omwonenden wordt voorkomen. Verhuurder kan hieraan nadere voorwaarden stellen en kan deze voorwaarden van tijd tot tijd herzien. U kunt het geldende beleid van verhuurder navragen bij verhuurder of u kunt dit op de website van verhuurder opzoeken.
- 7.15. U mag geen bloembakken, beddengoed,

wasgoed, tapijten en dergelijke op- of uithangen of uitkloppen buiten het gehuurde. Dit betekent onder meer dat er geen zaken buiten het balkon of op de galerij mogen hangen, tenzij verhuurder daarvoor toestemming heeft gegeven.

- 7.16. U mag in het gehuurde geen hennep hebben, kweken, drogen of knippen of andere drugs hebben of activiteiten (laten) plaatsvinden, die strafbaar zijn vanwege de Opiumwet. De handel - en het toelaten daarvan - in drugs of vergelijkbare middelen in / vanuit / rondom het gehuurde is niet toegestaan. Dit is voor verhuurder onacceptabel en kan leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst. Verder bent u bij overtreding een onmiddellijk opeisbare boete schuldig van € 750,00. Daar komt een boete van € 50,00 per dag bij voor iedere dag dat u in overtreding blijft. Verhuurder behoudt hierbij het recht u aansprakelijk te stellen als bedoeld in artikel 12 van deze voorwaarden. Ook mag u in het gehuurde geen bij wet verboden zaken of stoffen aanwezig hebben en mag het gehuurde niet worden gebruikt voor bij wet verboden activiteiten.

#### **Tuin en bomen, parkeerplaatsen, garages, hobbyruimten**

- 7.17. Wanneer tot het gehuurde een tuin behoort dan gebruikt u die tuin (zowel de voor- als de achtertuin) als sier- of moestuin en zorgt u ervoor dat deze tuin er - naar het oordeel van verhuurder - verzorgd uitziet. U mag geen bomen of struiken planten, die overlast voor anderen kunnen veroorzaken. U mag in die tuin zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen spullen opslaan of schuurtjes of andere bouwwerken plaatsen.
- 7.18. Waaraan het onderhoud van uw tuin, oprit, erfafscheiding en brandgang minimaal moet voldoen, kunt u lezen in het Besluit Kleine Herstellingen. U kunt het geldende beleid van verhuurder navragen bij verhuurder.
- 7.19. Opslagruimten, stallingen en garages zijn

bestemd voor opslag of stalling en dus niet voor bewoning.

- 7.20. Indien u van ons (ook) een parkeerplaats huurt dan zult u die parkeerplaats alleen gebruiken voor het parkeren van één functionerende auto of motor. Een dergelijke geparkeerde auto of motor mag de omgeving niet ontsieren. Er mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van het parkeren van een sloopauto. De parkeerplaats mag onder meer niet worden gebruikt voor de stalling of het plaatsen van een caravan, kampeerwagen, aanhangwagen, container etc. Parkeren houdt ook in dat u het geparkeerde vervoermiddel gebruikt en van tijd tot tijd verplaatst. Er mag geen onderhoud aan vervoermiddelen worden uitgevoerd dat normaliter in een werkplaats of garage wordt uitgevoerd.
- 7.21. Indien u van ons (ook) een garage huurt dan zult u die garage alleen gebruiken voor het daarin stallen van een personenauto en/of motoren, brommers of fietsen en voor de opslag van voor eigen gebruik bestemde gebruiksgoederen. Onder dat laatste zijn met name begrepen tuinmeubilair en gereedschappen. Het is niet toegestaan de garage te gebruiken voor bewoning of als bedrijfsruimte. De opslag van brandbare of explosieve stoffen of stoffen die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid in de garage of elders in het gehuurde is niet toegestaan.
- 7.22. Indien u van ons (ook) een zogenaamde "hobbyruimte" huurt dan geldt hetgeen is bepaald voor een garage maar in een hobbyruimte mag u geen vervoermiddelen stallen.

#### **Toegang tot uw woning**

- 7.23. Als huurder bent u verplicht verhuurder in het gehuurde toe te laten, in het geval wij
- redenen hebben om aan te nemen dat u uw verplichtingen uit de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden niet nakomt;
  - werkzaamheden moeten verrichten of de meterstanden en dergelijke moeten opnemen;

- in het kader van voorgenomen verkoop of verhuur van het gehuurde. Personeel van verhuurder moet zich bij deze bezoeken kunnen legitimeren. Met verhuurder bedoelen wij in dit geval ook medewerkers van bedrijven die wij inschakelen.

7.24. Als verhuurder of uw directe burens voor schoonmaak- of herstelwerkzaamheden gebruik moeten maken van uw tuin, of andere delen van het gehuurde, bent u verplicht hieraan mee te werken. U moet daarvan wel vooraf voldoende op de hoogte zijn gesteld.

#### **Overlijden huurder**

- 7.25: Indien een huurder overlijdt en hij woont de woning samen met een (contractuele) medehuurder, dan zet deze medehuurder de huur voort.
- 7.26: Indien een huurder overlijdt en hij woont de woning samen met een niet (contractuele) medehuurder (is samenwoner), dan kan de niet contractuele medehuurder binnen zes maanden na het overlijden van de huurder een vordering indienen bij verhuurder om voortzetting van de huurovereenkomst te vragen. De vordering kan worden toegewezen als de niet contractuele medehuurder wel aan alle voorwaarden voldoet om als contractuele medehuurder te worden aangemerkt.
- 7.27: De huurovereenkomst eindigt door het overlijden van huurder aan einde van de tweede maand na het overlijden als er geen medehuurder of samenwoner is, tenzij erfgenamen eerder hebben opgezegd.

#### **Artikel 8: De herstellingen door u als huurder (huurdersonderhoud)**

- 8.1. Voor uw eigen rekening komen de kleine herstellingen, die omschreven staan in het op de wet gebaseerde Besluit Kleine Herstellingen.
- 8.2. U bent verantwoordelijk voor het onderhouden van alle veranderingen die u zelf heeft aangebracht of die u van een vorige huurder/bewoner heeft overgenomen. Onder 'onderhouden' wordt ook verstaan het, indien

nodig, plegen van vervangingsonderhoud en het herstel van gebreken. Deze veranderingen heeft u voor eigen rekening en risico aangebracht of overgenomen. Onder veranderingen worden ook toevoegingen verstaan.

- 8.3. Alle werkzaamheden die u zelf uitvoert moet u vakkundig uitvoeren, volgens de voorschriften van de overheid, daartoe bevoegde instanties en verhuurder.

#### **Gemeenschappelijke ruimtes**

- 8.4. U bent - samen met andere huurders c.q. appartementseigenaren - verantwoordelijk voor het schoonhouden en opgeruimd houden van gemeenschappelijke ruimtes. Dat moet u in overleg doen met de andere gebruikers (huurders, gebruikers, eigenaren) en - als wij dat nodig vinden - volgens onze aanwijzingen. Als dit bij herhaling niet gebeurt, kan verhuurder een andere partij opdracht geven schoon te maken en op te ruimen. De kosten daarvoor moeten de huurders gezamenlijk betalen, zij zijn daarvoor hoofdelijk aansprakelijk.
- 8.5. U gebruikt de gemeenschappelijke ruimtes waar ze voor bedoeld zijn. Ook een eventuele gemeenschappelijke tuin of andere buitenruimte is niet bestemd voor bewoning of opslag. U mag geen voorwerpen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimtes, of er bijvoorbeeld was laten drogen. Dit mag alleen met schriftelijke toestemming van verhuurder. Plaatst u toch zonder toestemming spullen in de gemeenschappelijke ruimte, dan doet u daarmee afstand van uw eigendom. Wij kunnen de spullen uit de gemeenschappelijke ruimtes verwijderen, opslaan of vernietigen. De kosten hiervan zijn voor u en andere huurders, of voor alle huurders van het complex gezamenlijk.

#### **Artikel 9: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie**

- 9.1. Dringende werkzaamheden aan het gehuurde of het complex waarin het gehuurde is gelegen of aangrenzende woningen of centrale

voorzieningen moet u toestaan.

- 9.2. Als verhuurder het gehuurde of het complex waarin het gehuurde is gelegen geheel of gedeeltelijk wil renoveren, doet wij u daarvoor een schriftelijk voorstel. Als "complex" wordt, voor wat betreft dit artikel, aangemerkt vijf of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen.
- Als tenminste 70% van de huurders van het complex daarmee instemt, wordt dit voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn. Heeft u niet ingestemd dan brengt verhuurder u er schriftelijk van op de hoogte dat 70% of meer van de andere huurders akkoord is. Binnen acht weken kunt u dan bij de rechter een beslissing vragen over de redelijkheid van het voorstel. Doet u dit niet, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. Een renovatie kan leiden tot een hogere huurprijs.
- 9.3. U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of een renovatie.

#### **Artikel 10: Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen**

- 10.1. Als huurder mag u zonder toestemming van verhuurder slechts veranderingen aanbrengen aan de binnenzijde van het gehuurde, als die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Deze veranderingen mogen geen gevaar of hinder voor verhuurder of anderen kunnen opleveren. Voor overige veranderingen heeft u altijd vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.
- 10.2. Veranderingen aan de buitenkant van het gehuurde (denk aan het aanbrengen van schotelantennes) zijn niet toegestaan, tenzij verhuurder daarvoor vooraf zijn schriftelijke toestemming geeft.
- 10.3. Verhuurder kan aanvragen om veranderingen aan te brengen weigeren of aan de toestemming voorwaarden verbinden. In alle gevallen ontvangt u een schriftelijke reactie van

verhuurder.

- 10.4. U kunt het geldende beleid van verhuurder over deze veranderingen navragen bij verhuurder of u kunt dit op de website van verhuurder opzoeken.
- 10.5. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, moet u ongedaan maken, zodra wij dat van u verlangen.
- 10.6. U bent verplicht om alle onderhoud aan veranderingen die u zelf heeft aangebracht (zie artikel 8.2) uit te voeren. U brengt een verandering aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe wij ons bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk hebben verbonden. Onder 'onderhoud' is ook begrepen vervangingsonderhoud en het herstel van gebreken.
- 10.7. U moet een door u aangebrachte verandering of een van de vorige huurder overgenomen verandering verwijderen als verhuurder dit van u vraagt in verband met het kunnen verrichten van onze werkzaamheden. Tenzij verhuurder u bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft aangegeven moet u ook de veranderingen waarvoor u toestemming heeft verkregen of die u heeft overgenomen van een andere huurder bij het einde van de huurovereenkomst wegnemen. U moet zelf de kosten en schade betalen van het verwijderen.
- 10.8. Als er schade ontstaat door een verandering die u hebt aangebracht, moet u die schade verhelpen en daarvan de kosten betalen. Dat geldt ook voor een verandering die in het gehuurde aanwezig was toen u er kwam wonen, maar waarvan in de huurovereenkomst is aangegeven dat deze voor uw eigen rekening en risico is.
- 10.9. Onder 'veranderingen', zoals bedoeld in dit artikel, vallen ook 'toevoegingen'.



## **Artikel 11: Beëindiging van de huur**

- 11.1. U dient de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot op te zeggen of anderszins met wederzijds goedvinden tussen u en verhuurder.
- 11.2. De opzeggingstermijn is tenminste één maand, te rekenen vanaf de dag dat de opzegging is ontvangen en geregistreerd door verhuurder.
- 11.3. Indien sprake is van de verhuur van woonruimte dan kan verhuurder de huurovereenkomst alleen opzeggen op grond van één of meer in de wet genoemde redenen en moet daarbij een termijn van tenminste drie maanden hanteren. Bij deze termijn komt nog één maand extra voor elk jaar, dat u onafgebroken in het gehuurde hebt gewoond, tot ten hoogste zes maanden. De wet noemt als opzeggingsgronden onder meer de opzegging van een huurovereenkomst van woonruimte die bestemd is voor studenten, gehandicapten of ouderen.

## **Artikel 12: De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst**

- 12.1. Bij het einde van de huur moet u het gehuurde ontruimd, schoon, aan verhuurder opleveren en alle sleutels overhandigen. De gevolgen van ouderdom komen voor rekening van verhuurder. Voor veranderingen die u zelf heeft aangebracht, geldt lid 3 van dit artikel.
- 12.2. Vóór het einde van de huur inspecteren wij samen met u het gehuurde (dit is de voorinspectie). Bij die gelegenheid stelt verhuurder een opnamestaat op. Hierin staat welke herstellingen u eventueel nog voor de eindinspectie moet verrichten. Verhuurder kan daarbij ook de geschatte kosten aangeven. U ontvangt een exemplaar van deze opnamestaat en wij vragen u deze te ondertekenen. U dient beschikbaar te zijn voor zo'n voorinspectie en u dient daaraan mee te werken. De voorinspectie is van belang om u de gelegenheid te geven het gehuurde tijdig in goede staat aan ons op te leveren. Overigens kunnen bij de eindinspectie eventueel nog andere opleverpunten geconstateerd worden.

- 12.3. Voor de door u aangebrachte veranderingen geldt het volgende:
  - a. Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door u te worden verwijderd (dus u moet bijvoorbeeld zelf spiegels, planken, lamellen etc verwijderen), tenzij een opvolgende huurder deze van u overneemt;
  - b. Verhuurder kan van u vragen dat door u aangebrachte veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht of niet voldoen aan de daaraan gestelde voorwaarden, door u worden verwijderd;
  - c. U bent verplicht veranderingen ongedaan te maken als verhuurder dit bij het verlenen van de toestemming schriftelijk heeft gemeld aan u;
  - d. U mag door u zelf aangebrachte veranderingen altijd ongedaan maken. U moet de woning dan wel terug leveren in dezelfde staat als waarin u deze bij aanvang van de huur heeft ontvangen, tenzij verhuurder bij het verlenen van de toestemming anders heeft vermeld. Als u aan het einde van de huur niet aan uw verplichtingen (herstel, ontruiming en eventueel ongedaan maken van veranderingen) heeft voldaan, heeft verhuurder het recht om de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden op uw kosten uit te (laten) voeren. Verhuurder kan u een (nadere) termijn stellen om het gehuurde alsnog in goede staat te brengen. Voorwerpen die u na het beëindigen van de huurovereenkomst in het gehuurde heeft achtergelaten, mogen wij verwijderen en hoeven wij niet te bewaren. De kosten van het verwijderen zijn voor uw rekening. Dit geldt niet voor zaken die u heeft overgedragen aan de nieuwe huurder en die staan vermeld op de overnameverklaring en waarvan verhuurder op de hoogte is gesteld.
- 12.4. Bij een gedwongen ontruiming zet verhuurder alle voorwerpen die zich nog in en om het gehuurde bevinden aan de straat of wij voeren ze af. Verhuurder en de deurwaarder die de ontruiming uitvoert sluiten iedere



aansprakelijkheid voor beschadiging, vermissing of diefstal van deze zaken uit.

- 12.5. Bij de feitelijke ontruiming en het verlaten van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst blijft u verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gehuurde en bent u tevens aansprakelijk voor de schade die ontstaat als derden zonder toestemming van verhuurder het gehuurde in gebruik nemen/betreden.

#### **Artikel 13: De aansprakelijkheid van de huurder en verhuurder**

- 13.1. U bent verplicht maatregelen te nemen die schade aan het gehuurde voorkomen. Als er door welke oorzaak dan ook schade ontstaat of dreigt te ontstaan, of als het gehuurde gebreken vertoont, moet u dat direct melden aan verhuurder.
- 13.2. Verhuurder gaat ervan uit dat alle schade die tijdens de huur in en aan het gehuurde ontstaat, behalve brandschade, ontstaat doordat u een verplichting uit de huurovereenkomst niet bent nagekomen en dit u is toe te rekenen. De kosten van het herstel van deze schade aan het gehuurde en van uw eigen schade moet u zelf betalen.
- 13.3. U bent op gelijke wijze aansprakelijk - als voor uw eigen gedragingen- voor de gedragingen van diegenen die vanwege u het gehuurde gebruiken of zich daarop bevinden.
- 13.4. Wij verhelpen op uw verzoek de gebreken aan het gehuurde die voor onze rekening komen maar wij zijn niet altijd aansprakelijk voor de vergoeding van uw schade of de schade van derden (de vervolgschade).

#### **Artikel 14: Verzuim van de huurder of verhuurder**

- 14.1. Wanneer u niet aan uw verplichtingen uit de wet of uit de huurovereenkomst voldoet en daardoor kosten gemaakt moeten worden voor een gerechtelijke procedure of andere maatregelen, moet u de kosten daarvan betalen. Wanneer verhuurder niet aan zijn verplichtingen voldoet, zijn die kosten voor verhuurder.

- 14.2. Als u de huur of andere afgesproken bedragen niet, niet op tijd of niet volledig betaalt, bent u in verzuim. Verhuurder mag u vanaf dat moment vragen wettelijke rente te betalen. Ook moet u de incassokosten betalen die verhuurder moet maken om u alsnog te laten betalen overeenkomstig het Besluit vergoeding buitengerechtelijke incassokosten.

#### **Artikel 15: Energie, verwarming, warmtelevering**

- 15.1. U sluit het gehuurde aan op de aanwezige nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit) binnen vijf dagen na ingang van de huurovereenkomst en zorgt ervoor dat het gehuurde daar niet van wordt afgesloten.
- 15.2. Als het gehuurde een individuele verwarming heeft, moet u deze verwarming als enige hoofdverwarming gebruiken. U mag geen andere hoofdverwarming in het gehuurde gebruiken of aanleggen.
- 15.3. Maakt u gebruik van collectieve warmtevoorziening, dan moet u ervoor zorgen dat u daarop aangesloten blijft en moet u deze verwarming als enige hoofdverwarming gebruiken. U mag geen andere hoofdverwarming in het gehuurde aanleggen. Verder moet u hiervoor de warmteleveringsovereenkomst afsluiten die u op tijd en volledig moet nakomen, zolang u in het gehuurde woont. Wanneer u uw verplichtingen uit de warmteleveringsovereenkomst niet correct nakomt komt u ook uw verplichtingen uit de huurovereenkomst niet correct na.

#### **Artikel 16: Overige bepalingen**

- 16.1. Op de huurovereenkomst is het Privacyreglement van verhuurder van toepassing. U geeft daarnaast ook toestemming aan de belastingdienst om verhuurder informatie te verstrekken over uw inkomensgegevens en u geeft toestemming aan burgemeester, het college van burgemeester en wethouders, politie, justitie en ander bevoegd gezag, om uw persoonsgegevens aan

verhuurder ter beschikking te stellen wanneer u de Opiumwet overtreedt.

- 16.2. Wanneer een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden niet meer geldig is, blijven alle andere artikelen wel gelden.
- 16.3. Als het complex waarin het gehuurde is gelegen naast verhuurder nog meerdere eigenaren heeft, dan is het beheer van het complex in handen van een Vereniging van Eigenaars. Verhuurder kan dan niet meer alleen beslissen over het complex en het gehuurde, maar moet zich houden aan de zogenoemde splitsingsakte, het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement en eventuele latere besluiten. U als huurder moet zich ook aan deze verplichtingen houden. Verhuurder moet er alles aan doen om te voorkomen dat de verplichtingen uit deze stukken in strijd zijn met de huurovereenkomst.

#### **Artikel 17: Belastingen en andere heffingen**

- 17.1. De volgende heffingen zijn voor uw rekening:
- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover ze gelden voor het gehuurde;
  - overige bestaande of toekomstige belastingen, lasten en heffingen die voor het gehuurde gelden;
  - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewater en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen vanuit andere milieuwetgeving.
- 17.2. Ook wanneer de hierboven genoemde belastingen, heffingen en dergelijke niet direct bij u terecht komen, maar via verhuurder worden afgehandeld, moet u ze aan verhuurder betalen.

#### **Artikel 18: Boetebeding**

Wanneer u een verplichting uit deze Algemene Huurvoorwaarden niet nakomt, moet u voor elke dag dat u in verzuim bent een boete betalen aan verhuurder van € 25,00 tenzij in deze voorwaarden al een bijzondere boete is bepaald. Deze boete staat los van de eventuele schadevergoeding die het gevolg

is van het verzuim. De boete zal zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn.

#### **Artikel 19: Klachten**

Indien u en verhuurder een verschil van mening hebben proberen wij er eerst samen uit te komen. Voor klachten geldt een interne klachtenprocedure. Op verzoek zenden wij u daarover informatie of u kunt deze downloaden van de website. Als wij er samen niet uitkomen, kunt u ook een klacht indienen bij de onafhankelijke klachtencommissie c.q. de huurcommissie. Ook hiervoor geldt dat wij u op verzoek hierover informatie toezenden, dan wel dat u deze kunt downloaden van de website.

#### **Artikel 20: Aanschrijven huurder**

Tot u aan ons schriftelijk een ander adres doorgeeft kunnen wij u aanschrijven op het laatst bij ons bekende adres. Na het einde van de huur is dat het adres van het gehuurde. Wij gaan ervanuit dat de post aan u wordt doorgestuurd. Als u de post niet of niet tijdig ontvangt zijn de gevolgen voor uw rekening. Wij kunnen u ook aanschrijven op het laatst bekende e-mail adres.



**BrabantWonen Oss**

Postbus 151  
5340 AD Oss

Venusstraat 2  
5345 LP Oss

Telefoon (0412) 66 49 11  
E-mail [info@brabantwonen.nl](mailto:info@brabantwonen.nl)

**BrabantWonen 's-Hertogenbosch**

Postbus 1703  
5200 BT 's-Hertogenbosch

Graafseweg 294  
5213 AS 's-Hertogenbosch

Telefoon (073) 681 45 00  
E-mail [info@brabantwonen.nl](mailto:info@brabantwonen.nl)