



# ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

DE VESTE STUDENTENHUISVESTING CAMPUS TERSCHELLING

MEI 2017

# ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

## ARTIKEL 1 | ALGEMEEN

### TOEPASSINGSBEREIK

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden, vastgesteld 1 mei 2017, 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.
- 1.2 De verhuurder is bevoegd met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid deze algemene bepalingen te wijzigen. De verhuurder zal huurder van eventuele wijzigingen schriftelijk in kennis stellen. Huurder is gebonden aan alle toekomstige wijzigingen, door de verhuurder naar redelijkheid en billijkheid tot stand gebracht.
- 1.3 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex, zullen zowel de verhuurder als de huurder steeds ook met de belangen van andere huurders die in het complex wonen rekening moeten houden.

### DEFINITIE STUDENT

- 1.4 Onder student wordt, gezien de specifieke bestemming van het gehuurde, verstaan:
  - eerstejaars student ingeschreven bij het Maritiem Instituut Willem Barentsz als student.
  - tweedejaars student ingeschreven bij het Maritiem Instituut Willem Barentsz als student.

Huurovereenkomsten van studentenwoningen worden door verhuurder altijd aangegaan voor bepaalde tijd, namelijk voor de periode dat een huurder een student is die voldoet aan de definitie van student in de vorige zin.

### BEWIJS VAN INSCHRIJVING ALS EERSTEJAARS OF TWEEDEJAARS STUDENT

- 1.5 Verhuurder is bevoegd aan huurder te verzoeken aan te tonen dat hij nog steeds voldoet aan de definitie van student zoals benoemd in artikel 1.4. Huurder is dan verplicht om binnen één maand kenbaar te maken wat zijn status is.
- 1.6 Verhuurder is bevoegd, minimaal éénmaal per jaar, navraag te doen bij de onderwijsinstelling over het al dan niet ingeschreven staan van huurder als eerstejaars of tweedejaars student aan het Maritiem Instituut Willem Barentsz.



## **ARTIKEL 2 | DE TER BESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE**

- 2.1 Verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
- 2.2 Verhuurder en huurder stellen samen vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst een opnamestaat vast. Deze opnamestaat omvat een nauwkeurige beschrijving van de staat van het gehuurde en het termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.
- 2.3 Verhuurder en huurder ontvangen beiden een van de datum voorzien en door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat. De opnamestaat maakt deel uit van de huurovereenkomst.
- 2.4 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 2.2 bedoelde opnamestaat.

## **ARTIKEL 3 | HUURPRIJS EN BETALINGSVERPLICHTING**

- 3.1 Huurder voldoet de te betalen huurprijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling voor de eerste van de maand waarop de huur betrekking heeft door middel van een automatische incasso. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn van deze maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 3.2 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op enige verrekening, behoudens bij na een door huurder gedaan reparatieverzoek in gebreke blijven van verhuurder, zoals bedoeld in artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- 3.3 De huurprijs kan worden gewijzigd op grond van artikel 7:246 e.v. Burgerlijk Wetboek indien van toepassing.
- 3.4 Indien en voor zover artikel 7:246 e.v. Burgerlijk Wetboek op de wijziging van de huurprijs niet van toepassing is, wordt de huurprijs door de verhuurder jaarlijks verhoogd met het (de) in de huurovereenkomst overeengekomen percentage (index). Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

## **ARTIKEL 4 | SERVICEKOSTEN**

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks, naast de netto huur, een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.
- 4.2 De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in artikel 4.1 aan huurder is verstrekt.
- 4.3 Huurder is gebonden aan een wijziging van de bijkomende leveringen en diensten en het daarbij gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen 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 instemt, kan binnen acht weken na 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.



- 4.4 Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de bijkomende leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:
- Het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en;
  - Verhuurder huurder over de wijzigingen tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

## **ARTIKEL 5 | VERPLICHTINGEN VAN VERHUURDER**

- 5.1 Verhuurder is verplicht - gedurende de huurtijd - het rustig woongenot van het gehuurde te verschaffen aan huurder. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn woongenot door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
- 5.2 Verhuurder zal het gehuurde in goed staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de Algemene Huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
- 5.3 Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder kunnen worden geveerd, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.
- 5.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een gebrek dat na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en hem niet kan worden toegerekend. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor schade ontstaan aan door de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen in het gehuurde of ten gevolge van gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
- 5.5 Indien verhuurder, ter nakoming van haar verplichtingen op grond van dit artikel, aan gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig groot-onderhoudsplan op complexniveau zal verhuurder huurder daarvoor tijdig informeren en met huurder en huurderorganisatie overleggen.

## **ARTIKEL 6 | VERPLICHTINGEN VAN HUURDER**

- 6.1 Het gehuurde is uitsluitend en alleen bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor eerstejaars en tweedejaars studenten van het Maritiem Instituut Willem Barentsz. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder overeenkomstig die bestemming gebruiken en zal de bestemming niet wijzigen. Huurder is verplicht het gehuurde zelf daadwerkelijk te bewonen en er voortdurend zijn hoofdverblijf te hebben. Huurder zal steeds de voorschriften (van verhuurder en van andere bevoegde instanties) ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen.
- 6.2 Huurder zal omwonenden geen hinder of overlast bezorgen. Huurder is verplicht ervoor te zorgen dat zijn bezoek evenmin hinder of overlast voor omwonenden veroorzaakt.
- 6.3 Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. 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.
- 6.4 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex waartoe ruimten en terreinen behoren, waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ervoor zorgdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en dat ze overeenkomstig hun bestemming kunnen worden gebruikt. Het is huurder niet toegestaan voertuigen, fietsen en andere voorwerpen, elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen een balkon te kloppen of uit te hangen.



- 6.5 Indien het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt beschikt over een gemeenschappelijk parkeerterrein, mag huurder dat parkeerterrein uitsluitend gebruiken voor het parkeren van personen auto's en/of motoren. Het is huurder niet toegestaan dit parkeerterrein te gebruiken voor stalling van bijvoorbeeld caravans, sloopauto's en/of opslag van goederen, van welke aard dan ook. Huurder zal geen auto's, motoren, bromfietsen, fietsen en andere goederen stallen buiten de daarvoor bestemde plaatsen. Met het oog op de behoorlijke nakoming van brandweervoorschriften heeft verhuurder te allen tijde het recht om, na schriftelijke waarschuwing, fietsen en andere obstakels van de galerijen, gemeenschappelijke ruimtes of andere plaatsen waar deze objecten ingevolge deze algemene voorwaarden niet mogen worden geplaatst, te (doen) verwijderen. Voor de gevolgen daarvan aanvaardt verhuurder geen enkel risico. De gemaakte kosten voor het doen verwijderen zullen voor rekening van huurder zijn.
- 6.6 Huurder is verplicht het gehuurde - daaronder mede begrepen de eventuele gemeenschappelijke ruimten - voortdurend in schone staat te houden.
- 6.7 Het is huurder verboden om in enig gedeelte van de campus - het gehuurde, gemeenschappelijke ruimten en directe omgeving - hennep te telen of andere gewassen te kweken, in welke hoeveelheid dan ook, die op grond van de Opiumwet verboden zijn alsmede om in of nabij het gehuurde te handelen in verdovende middelen (zoals bijvoorbeeld softdrugs, harddrugs en pepmiddelen) dan wel door anderen in dergelijke verdovende middelen te laten handelen. Het is huurder voorts verboden om in of nabij het gehuurde andere handelingen te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn. Bij constatering van deze activiteiten zal bij de kantonrechter ontbinding van de huurovereenkomst worden gevraagd waarbij onverkort de huurpenningen voor de duur van het studiejaar verschuldigd zijn.
- 6.8 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde, onverwijld aan huurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen. Bij herstel van de gebreken door verhuurder zal huurder zijn medewerking verlenen. Schade als gevolg van het niet meewerken aan herstel van het gebrek komt voor rekening en risico van huurder.
- 6.9 Huurder zal op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor het naleven van brandweervoorschriften voor zowel het gehuurde als de bijbehorende algemene ruimtes van het gehuurde. Huurder zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld. Hij wordt geacht binnen een redelijke termijn overeenkomstig de voorschriften te handelen. Bij het niet uitvoeren van de benodigde handelingen zal verhuurder zorgdragen voor de uitvoering hiervan, waarbij gemaakte kosten voor rekening van huurder zullen komen.
- 6.10 Op zijn balkon en/of binnenplaats mag huurder uitsluitend meubilair plaatsen dat gemaakt en geschikt is voor buitengebruik. Alle andere zaken zullen door huurder op eerste verzoek van verhuurder verwijderd worden, bij gebreke waarvan verhuurder daarvoor - op kosten van huurder - zal zorgdragen.
- 6.11 Huurder mag in of bij het gehuurde geen (huis)dieren houden die door hun grootte, gedrag, eigenschappen en/of aantal overlast kunnen veroorzaken. Huurder zal geen huisdieren los laten lopen op de galerijen, in de trappenhuisen en/of andere gemeenschappelijke ruimten, binnenterreinen en/of tuinen. Huurder moet er op eerste aanmaning van verhuurder voor zorgen dat aan de overlast een einde komt.
- 6.12 Het is huurder niet toegestaan om in enig gedeelte van het gehuurde een beroep of bedrijf uit te oefenen of door andere te laten uitoefenen.

## **ARTIKEL 7 | HERSTELLINGEN DOOR HUURDER**

- 7.1 Voor rekening van huurder komen kleine herstellingen zoals beschreven in artikel 7:217 van het Burgerlijk Wetboek. Het verrichten van kleine herstelwerkzaamheden komen niet voor rekening van de huurder als deze herstellingen noodzakelijk zijn, omdat de verhuurder een gebrek niet tijdig heeft verholpen.
- 7.2 Huurder zal de in artikel 7.1 bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en daarbij door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.



- 7.3 Herstellingen aan centrale verwarmingsinstallaties, warm-waterinstallaties en elektrische installaties, voor zover deel uitmakende van de huurovereenkomst, mogen uitsluitend door of vanwege verhuurder worden verricht.
- 7.4 Verhuurder is bevoegd voor de in artikel 7.1 genoemde werkzaamheden een gemeenschappelijke regeling te treffen, bijvoorbeeld in de vorm van een collectieve verzekering of deelname aan een zogenaamd fonds. Huurder is alsdan verplicht de daarop betrekking hebbende periodieke bijdrage te betalen. Verhuurder zal deze bijdrage(n) opnemen in de servicekosten. Voor zover een gemeenschappelijke regeling is getroffen, zullen de desbetreffende werkzaamheden door of namens verhuurder worden uitgevoerd.
- 7.5 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder der partijen die voorzieningen voor zijn/haar rekening te nemen, die moeten worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik door die partij of personen voor wie hij/zij verantwoordelijk is.

## **ARTIKEL 8 | AANSPRAKELIJKHEID EN INFORMATIEPLICHT HUURDER**

- 8.1 Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.
- 8.2 Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimten is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Wanneer echter valt te achterhalen wie de schade heeft aangericht, zal verhuurder de schade dienen te verhalen op die persoon. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden.
- 8.3 Als huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of er schade aan het gehuurde dreigt te ontstaan of als derden huurder in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde pretenderen, moet huurder verhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte brengen, bij gebreke waarvan huurder verplicht is aan verhuurder de schade te vergoeden die door zijn nalatigheid is ontstaan.

## **ARTIKEL 9 | HET ONDERHOUD EN REPARATIES DOOR VERHUURDER**

- 9.1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 9.2 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan.
- 9.3 Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van die werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
- 9.4 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 9.5 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 vermoed 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 weken na de schriftelijke kennisgeving van de 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.
- 9.6 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.



## ARTIKEL 10 | VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR VERHUURDER

- 10.1 Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde veranderen. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
- 10.2 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:
- Een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en;
  - De voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht, en;
  - Verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd, en;
  - Het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden. Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering. Indien de verandering wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen, is huurder bevoegd de overeenkomst te ontbinden.
- 10.3 Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd. Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

## ARTIKEL 11 | VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR HUURDER

- 11.1 Voor het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken.
- 11.2 Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming voor zover het veranderingen aan de binnenzijde van de woning betreft slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:
- De belangen van verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders schaadt;
  - In strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
  - Onrechtmatig is jegens derden;
  - Leidt tot een waardedaling van de woning.
- 11.3 Verhuurder zal zijn beslissing, en in geval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen, schriftelijk aan huurder mededelen.
- 11.4 Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden en de oplevering bij het einde van de huur.
- 11.5 Huurder is verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is uitgesloten. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
- 11.6 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan.



11.7 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

## **ARTIKEL 12 | OPLEVERING**

12.1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.

12.2 Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder wordt opgeleverd en indien blijkt dat:

- Huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 7 is nagekomen;
- Huurder de woning oplevert in dezelfde staat als deze het gehuurde bij ingang van de huurovereenkomst heeft verkregen;
- Huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor deze op grond van artikel 8 aansprakelijk is, heeft hersteld;
- Veranderingen als bedoeld in artikel 11 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist;
- Door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.

12.3 Huurder zal de sleutels op de laatste huurdag, waarop deze het gehuurde ontruimt, vóór 12:00 uur aan verhuurder afgeven. Als de verhuurder de sleutels niet tijdig ontvangt, zal verhuurder het recht hebben om zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en is huurder verplicht om alle schade van verhuurder te vergoeden die door de toerekenbare tekortkoming van huurder is ontstaan, waaronder in ieder geval een vergoeding die gelijk is aan de huurprijs en de overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist.

12.4 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst zaken in het gehuurde heeft achterlaat, wordt huurder geacht de eigendom van die zaken prijs te hebben gegeven en is verhuurder bevoegd om over die zaken als zijn eigendom te beschikken zonder dat verhuurder daarover enige verantwoording aan huurder schuldig is en zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Verhuurder heeft het recht om al deze zaken op kosten van huurder te verwijderen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor beschadiging of het verloren gaan van deze zaken.

## **ARTIKEL 13 | INSPECTIE**

13.1 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

13.2 Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

13.3 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.

13.4 Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn, doch uiterlijk bij gelegenheid van de oplevering als bedoeld in artikel 13.3 in goede staat heeft gebracht is hij van rechtswege in verzuim en is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen, onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de schade die voortvloeit uit het niet tijdig kunnen beschikken over het gehuurde. Die schade wordt geacht minimaal gelijk te zijn aan de laatst geldende maandhuurprijs voor iedere maand of gedeelte van een maand dat verhuurder niet vrijelijk over het gehuurde kan beschikken.





## **ARTIKEL 14 | HET IN VERZUIM ZIJN VAN HUURDER EN VERHUURDER**

14.1 Indien een 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.

14.2 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 ten minste 15% van de uit handen gegeven vordering met een minimum van € 40,- vermeerderd met het geldende BTW percentage.

## **ARTIKEL 15 | INSPRAAK EN OVERLEG**

15.1 Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over beleids- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn, welke zijn vastgelegd in de geldende participatie overeenkomst met huurdersvertegenwoordiging.

15.2 Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

## **ARTIKEL 16 | OVERIGE BEPALINGEN**

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 wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

## **DE VESTE**

tel. (0529) 45 25 88  
fax (0529) 45 56 05  
e-mail [info@veste.nl](mailto:info@veste.nl)  
internet [www.veste.nl](http://www.veste.nl)

### POST ADRES

Postbus 132, 7730 AC Ommen,

### BEZOEK ADRES

Burg. Reedekerstraat 19, 8881 BZ WEST-TERSCHELLING

### KANTOOR GEOPEND

Op afspraak geopend.

Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met onze woonconsulenten: tel. (0529) 45 25 88.

