

ALGEMENE VOORWAARDEN

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Stichting Trudo

ARTIKEL 1 - TOEPASSINGSBEREIK / RANGORDE

- 1.1 Deze Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Woonruimte maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard tussen Stichting Trudo (hierna te noemen: 'Verhuurder') en huurder(s).
- 1.2 Indien de bepalingen in de huurovereenkomst en bijzondere bepalingen afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Woonruimte, dan geldt de volgende rangorde regeling: primair de huurovereenkomst, subsidiair de bijzonder bepaling en meer subsidiair de Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Woonruimte.
- 1.3 Wanneer in deze Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Woonruimte wordt gesproken over *het gehuurde* wordt daarmee bedoeld het gehuurde zoals omschreven in de huurovereenkomst in de breedste zin van het woord, met inbegrip van individuele tuin(en), schuur/berging, balkon(s) en gemeenschappelijke ruimten. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, schuren, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder niet het exclusieve gebruiksrecht van deze ruimten heeft, maar het gebruik daarvan met huurders of gebruikers van andere (woon)ruimten deelt.
- 1.4 Het Besluit kleine herstellingen maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Algemene Voorwaarden Huurovereenkomst Woonruimte.

ARTIKEL 2 – TERBESCHIKKINGSTELLING / AANVAARDING

- 2.1 Verhuurder zal zoveel mogelijk het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 2.2 Indien vanwege omstandigheden die niet aan verhuurder te wijten zijn, het gehuurde later aan huurder opgeleverd wordt, heeft deze datum als overeengekomen ingangsdatum te gelden en zal van een tekortkoming van de zijde van verhuurder geen sprake zijn. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij nieuw op te leveren woningen.
- 2.3 Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst kan tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde zijn opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beginopnamestaat. Voor zover op de beginopnamestaat niet anders is vermeld, wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder gebreken en dat de eventueel aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.

ARTIKEL 3 – BETALINGSVERPLICHTING

Betalingsverplichting

- 3.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn van die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 3.2 Huurder mag zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichtingen niet beroepen op opschorting, verrekening dan wel tot feitelijke verrekening overgaan, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd, dan wel indien er zich een situatie als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 BW voordoet. Huurder kan zich slechts op deze situatie beroepen indien hij verhuurder hiervan voorafgaand per aangetekende brief op de hoogte heeft gesteld.

Prijs voor levering van zaken en diensten

- 3.3 Met betrekking tot de in de huurovereenkomst omschreven en voor rekening van huurder komende bijkomende leveringen en diensten geldt dat verhuurder jaarlijks beziet of zij over de verschuldigde bedragen een korting verleent. Huurder erkent dat het verhuurder vrij staat om op jaarbasis te bepalen wat de omvang van deze korting zal zijn. Tevens erkent huurder dat het verhuurder vrij staat om jaarlijks te bezien of zij deze korting ook in het volgende servicekostenjaar toepast of dat zij deze beëindigt. Indien verhuurder besluit de korting in enig jaar niet te verlenen of te beëindigen, dan deelt zij dat aan huurder mee uiterlijk op 1 november voorafgaande aan het

- servicekostenjaar waarin de korting niet wordt toegepast of wordt beëindigd. Indien Verhuurder de kortingsregeling al dan niet gewijzigd wenst voort te zetten, dan deelt zij dat uiterlijk op 31 december voorafgaand aan het betreffende servicekostenjaar aan huurder mee. Indien verhuurder op enig moment besluit om de korting in het volgende jaar niet toe te passen of te beëindigen, dan kan huurder geen recht op voortzetting ontlenen aan de eventueel lange tijd dat de korting op dat moment is toegepast. De korting op de verschuldigde servicekosten wordt pas gegeven nadat alle Trudo-huurders in het complex waarin de door huurder gehuurde woonruimte is gelegen, hebben ingestemd met toepassing van de in de artikelen 3.3 en 3.4 bedoelde regeling.
- 3.4 Met betrekking tot de door huurder te betalen vergoeding voor de door verhuurder gemaakte servicekosten, verstrekt verhuurder elk jaar aan huurder desgewenst een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten, met vermelding van de wijze van berekenen. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid niet worden verrekend, tenzij verhuurder voor het betreffende jaar heeft besloten om de in artikel 3.4 van onderhavige Algemene Voorwaarden bedoelde korting in het geheel niet te verlenen. Van de door huurder betaalde vergoedingen, welke in de huurovereenkomst als niet verrekenbaar staan omschreven, worden de werkelijk gemaakte kosten geacht gelijk te zijn aan de door huurder betaalde bedragen. Ditzelfde geldt indien de betaalde vergoedingen krachtens artikel 3.4 van de onderhavige Algemene Voorwaarden niet verrekenbaar zijn.
- 3.5 Naast het geval als hierna bedoeld in artikel 3.6 van onderhavige Algemene Voorwaarden kunnen de voor de hiervoor genoemde levering van zaken en diensten verschuldigde bedragen door verhuurder worden gewijzigd – en/of de berekeningswijze van deze bedragen worden gewijzigd – met ingang van de maand, volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het vorige lid, aan huurder is verstrekt.
- 3.6 Verhuurder kan te allen tijde aan huurder een voorstel doen tot wijziging/uitbreiding van het pakket aan levering van zaken en diensten en eventueel daaruit voortvloeiend, van de daarvoor verschuldigde bedragen, en/of tot wijziging van de berekeningswijze van deze bedragen.
- 3.7 Huurder is aan het in artikel 3.6 van deze voorwaarden bedoelde voorstel van verhuurder gebonden, althans verklaart zich daarmee akkoord, mits:
- het belang van verhuurder bij dit voorstel in redelijke mate opweegt tegen het belang van huurder om zich daartegen te verzetten; en
 - verhuurder huurder en/of de bewonersvereniging hieromtrent tijdig heeft geïnformeerd en met de huurder en/of de bewonersvereniging overleg heeft gevoerd.
- 3.8 Indien de wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk kan worden geleverd en het merendeel van de huurders daarmee heeft ingestemd, is huurder zonder meer aan de wijziging gebonden. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat hierover overeenstemming is bereikt met het merendeel van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen voor wat betreft de redelijkheid van het voorstel als bedoeld in artikel 3.5 van deze voorwaarden.

ARTIKEL 4 – BEWONING

Huwelijk / geregistreerd partnerschap

- 4.1 Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is, dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan en of deze partner hoofdverblijf heeft in het gehuurde. De partner wordt enkel medehuurder indien aan de wettelijke vereisten voor medehuur is voldaan. Huurder zal de persoons- en inkomensgegevens van zijn partner aan verhuurder vooraf opgeven.
- 4.2 Indien na het aangaan van de huurovereenkomst de burgerlijke staat van huurder wijzigt, en/of het hoofdverblijf van de partner wijzigt, dient huurder dit terstond schriftelijk aan verhuurder te melden, onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

Samenwonen

- 4.3 Huurder dient verhuurder schriftelijk te verzoeken toestemming te verlenen voor het aangaan van een samenwoning in het gehuurde. Enkel nadat verhuurder huurder schriftelijk toestemming heeft verleend, is het huurder toegestaan de samenwoning in het gehuurde aan te gaan. De toestemming van verhuurder geldt enkel voor de aangevraagde samenwoner en geldt nooit voor meer dan één samenwoner. De samenwonende partij ontleent hieraan geen huurrechten. Huurder informeert verhuurder wanneer de samenwoning eindigt. In geval van een nieuwe voorgenomen samenwoning gelden wederom de eisen uit dit artikel.

Inwonen

- 4.4 Huurder dient verhuurder schriftelijk te verzoeken toestemming te verlenen voor het laten inwonen van een derde. Enkel nadat verhuurder huurder schriftelijk toestemming heeft verleend, is het huurder toegestaan een derde te laten inwonen. De toestemming van verhuurder geldt enkel voor de aangevraagde inwoner en geldt nooit voor meer dan één inwoner. De inwonende partij ontleent hieraan geen huurrechten. Huurder informeert verhuurder wanneer de inwoning eindigt. In geval van een nieuwe voorgenomen inwoning gelden wederom de eisen uit dit artikel.

Huisbewaring

- 4.5 Nadat verhuurder huurder schriftelijk toestemming heeft verleend, is het huurder toegestaan een huisbewaring aan te gaan. De toestemming van verhuurder geldt enkel voor de aangevraagde huisbewaarder en geldt nooit voor meer dan één huisbewaarder. De huisbewaarder ontleent hieraan geen huurrechten. Huurder informeert verhuurder wanneer de huisbewaring eindigt. In geval van een nieuwe voorgenomen huisbewaring gelden wederom de eisen uit dit artikel.

ARTIKEL 5 – BESTEMMING VAN HET GEHUURDE

Goed huurderschap

- 5.1 Huurder zal het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt, uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van de eventuele mondelinge dan wel schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

Bestemming

- 5.2 Het is huurder verboden het gehuurde, geheel of gedeeltelijk, te gebruiken in strijd met de in de huurovereenkomst opgenomen bestemming. Indien het gehuurde een woonbestemming heeft, is het huurder uitdrukkelijk verboden zonder schriftelijke toestemming van verhuurder bedrijfsactiviteiten te ontplooiën vanuit het gehuurde, waaronder in ieder geval doch niet uitsluitend wordt verstaan het drijven van handel, het bedrijfsmatig ontvangen van personen, het exploiteren van een praktijk, het exploiteren van een seksinrichting, het exploiteren van een hennepkwekerij, het in strijd met de Opiumwet gebruiken van het gehuurde en het gebruiken van het gehuurde voor opslag.

Hoofdverblijf

- 5.3 Huurder zal het gehuurde gedurende de looptijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde voortdurend zijn exclusieve hoofdverblijf houden.
- 5.4 Indien de verhuurder het vermoeden heeft dat huurder niet aan de verplichting onder 5.3 voldoet, het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik is gegeven of is onderverhuurd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, zal huurder op eerste schriftelijke verzoek van verhuurder dienen aan te tonen, onder overlegging van relevante bescheiden, dat hij zijn hoofdverblijf onafgebroken in het gehuurde heeft behouden en geen sprake is van geheel of gedeeltelijke ingebruikgave van het gehuurde aan een derde. Voorts is huurder gehouden mee te werken aan een eventueel onderzoek van verhuurder. De bewijslast dat huurder het onafgebroken hoofdverblijf heeft in het gehuurde rust op huurder.

Inrichting

- 5.5 Huurder zal het gehuurde voldoende gemeubileerd en gestoffeerd houden. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is en geen sprake van overlast of hinder voor andere bewoners in de directe omgeving of het complex.

Sancties

- 5.6 Verhuurder treedt streng op tegen gebruik van het gehuurde in strijd met het bepaalde in dit artikel. Het handelen in strijd met dit artikel is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
- 5.7 Huurder is, voor het in strijd handelen met hetgeen is bepaald in dit artikel, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- per overtreding, te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000 per overtreding.

ARTIKEL 6 – GEBRUIK VAN HET GEHUURDE

Verbod onderverhuur

- 6.1 Het is huurder uitdrukkelijk verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, af te staan of in gebruik te geven aan derden. Daaronder valt tevens het aanbieden van (een gedeelte van) het gehuurde op Airbnb of vergelijkbare websites, waarbij enkel het aanbieden van het gehuurde reeds een overtreding van dit artikel oplevert en niet relevant is of huurder het gehuurde daadwerkelijk heeft verhuurd/in gebruik heeft gegeven of een vergoeding voor dat gebruik heeft ontvangen.

Overlast

- 6.2 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden alsmede aan medewerkers van verhuurder geen overlast, hinder, fysiek of verbaal geweld, agressiviteit dan wel ander wangedrag wordt veroorzaakt door hemzelf, zijn huisgenoten, (huis)dieren of door derden die zich vanwege huurder, met goedkeuring van huurder of medeweten van huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder is volledig verantwoordelijk voor het gedrag van deze derden. Het in strijd handelen met deze verplichtingen leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

Gebruik van het gehuurde

- 6.3 Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten, inclusief eventuele tuin(en), gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon, veilig en opgeruimd te houden en afsluitbare ruimten regelmatig goed te ventileren. Dit ter voorkoming van bijvoorbeeld schimmelvorming, vervuiling en (overlast door) ongedierte.
- 6.4 Het houden van één of slechts enkele huisdieren is toegestaan mits het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt.
- 6.5 Het is huurder verboden zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op (platte) daken, in goten, in dienstruimten of overige plaatsen waar dit niet tot het normale gebruik van het gehuurde behoort. Dit verbod geldt niet indien huurder deze plaatsen dient te betreden in verband met zijn (onderhouds)verplichtingen als huurder.
- 6.6 Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten, behoudens voor zover zulks tot zijn onderhoudsplicht behoort.
- 6.7 Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Het is huurder niet toegestaan afvalcontainers in de voortuin of op een niet tot het gehuurde behorende plek te stallen.
- 6.8 Het is huurder niet toegestaan (potentieel) gevaarlijke stoffen te houden, op te slaan of voorhanden te hebben in het gehuurde. Daaronder is ook begrepen lachgas en vuurwerk. In gasvrije woningen is het huurder bovendien niet toegestaan losse gasflessen te houden, op te slaan, te gebruiken of voorhanden te hebben.

Calamiteiten

- 6.9 Huurder dient in geval van brand of andere calamiteiten de instructies te volgen van de bevoegde instanties. Alle door verhuurder verstrekte of geïnstalleerde brandalarmen en middelen dienen te allen tijde ongehinderd te kunnen functioneren, respectievelijk gebruikt te kunnen worden. De huurder dient hierop toe te zien.

Energie

- 6.10 Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichting uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

Gemeentelijke basisadministratie

- 6.11 Huurder is verplicht zich uiterlijk binnen twee werkdagen na aanvang van huurovereenkomst als bewoner in de Basisregistratie Personen te laten inschrijven. Huurder dient op verzoek van verhuurder binnen vijf werkdagen na inschrijving in de Basisregistratie Personen een bewijs van die inschrijving aan de verhuurder ter hand stellen.

Sanctie

- 6.12 Huurder is, voor het in strijd handelen met hetgeen bepaald in dit artikel, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt te rekenen vanaf de dag van overtreding, met een maximum van € 15.000,- per overtreding.

ARTIKEL 7 – ZERO TOLERANCE BELEID DRUGS

Zero tolerance beleid drugs

- 7.1 Verhuurder hanteert een zero tolerance beleid ten aanzien van soft- en harddrugs en synthetische drugs, hierna te noemen ‘drugs’. Het is huurder uitdrukkelijk verboden drugs te (laten) telen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, verstrekken, vervoeren, te vervaardigen, af te (laten) leveren, aanwezig te (laten) hebben, in, rondom of vanuit het gehuurde dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het is huurder tevens uitdrukkelijk verboden in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten, een deel daarvan, of in de directe omgeving die tot het gehuurde behoort of het gehuurde in te richten als bijvoorbeeld een hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij.
- 7.2 Het is huurder tevens uitdrukkelijk verboden voorbereidingshandelingen in of rondom het gehuurde te verrichten die potentieel kunnen leiden tot de in 7.1 opgenomen verboden gedragingen. Het is huurder onder andere verboden om voorwerpen, stoffen en andere attributen voorhanden te hebben in of rondom het gehuurde die bestemd zijn voor een (voorbereidings)handeling zoals verboden in dit artikel.
- 7.3 Het is huurder tevens uitdrukkelijk verboden betrokken te zijn bij de in dit artikel verboden (voorbereidings)handelingen in een andere woning van verhuurder.
- 7.4 Het is huurder uitdrukkelijk verboden derden het gehuurde te laten gebruiken in strijd met het bepaalde in dit artikel. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden dan wel medeweten daarop bevinden ongeacht of huurder wetenschap heeft van die gedragingen. Huurder dient er op toe te zien dat derden het gehuurde niet gebruiken in strijd met het bepaalde in dit artikel.
- 7.5 Huurder is bekend met het feit dat het in strijd handelen met de bepalingen van dit artikel leidt of kan leiden tot schade aan het gehuurde, tot ongewenste criminaliteit en overlast en tot gevaarstelling ten aanzien van het gehuurde, huurder(s), omwonenden en medewerkers van verhuurder. Voor het zero tolerance beleid van verhuurder is het niet relevant of een gevaar of risico zich uiteindelijk heeft voorgedaan en of verhuurder en/of derden daarvan nadeel heeft/hebben ondervonden.
- 7.6 Verhuurder hanteert niet het gedoogbeleid softdrugs en coffeeshops van de Rijksoverheid en huurder is bekend met het feit dat verhuurder in plaats van dit gedoogbeleid een zero tolerance beleid voert.

Sancties

- 7.7 Het zero tolerance beleid van verhuurder houdt in ieder geval in dat indien huurder in strijd handelt met hetgeen bepaald in dit artikel, in welke mate of vorm dan ook, verhuurder maatregelen zal treffen. Het in strijd handelen met dit artikel kan, nu verhuurder een duidelijk en vooraf aan huurder kenbaar gemaakt zero tolerance beleid hanteert, niet worden aangemerkt als een tekortkoming van bijzondere of geringe aard zoals bedoeld in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek. Het handelen in strijd met dit artikel is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
- 7.8 Huurder is bij overtreding van dit artikel een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 7.500,- per overtreding, te vermeerderen met € 100,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,- per overtreding.

ARTIKEL 8 – GEBRUIK PARKEERPLAATSEN / GARAGEBOXEN / BERGINGEN

Verboden

- 8.1 Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen dient te geschieden in de daartoe bestemde parkeervakken. Het parkeren van caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijken is niet toegestaan.
- 8.2 Het is huurder verboden op de parkeerterreinen of in stallingen bij het complex waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt, wrakken te plaatsen of te laten staan.
- 8.3 Het is huurder niet toegestaan (potentieel) gevaarlijke stoffen te houden, op te slaan of voorhanden te hebben in een garagebox of berging. Daaronder is ook begrepen lachgas en vuurwerk.

Zero tolerance beleid

- 8.4 Het zero tolerance beleid van verhuurder zoals neergelegd in artikel 7 geldt onverkort voor garageboxen en bergingen in de breedste zin van het woord. Indien huurder naast een huurovereenkomst voor woonruimte een separate huurovereenkomst heeft gesloten met verhuurder voor de huur van een garagebox en/of berging, treden de gevolgen zoals neergelegd in artikel 7 bij overtreding van het zero tolerance beleid ook in ten aanzien van de woonruimte.

ARTIKEL 9 – AANVULLENDE BEPALINGEN APPARTEMENTENCOMPLEX

Aanvullende voorschriften

- 9.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de voorschriften uit de splitsingsakte, statuten en (toekomstige en gewijzigde) (huishoudelijke) reglementen evenals eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die betrekking hebben op een gebruiker, na te leven.

Gemeenschappelijke ruimten

- 9.2 Huurder mag geen voorwerpen (laten) plaatsen in een gemeenschappelijke ruimte. Tot deze voorwerpen worden onder andere maar niet limitatief gerekend; kinderwagens, brommers, fietsen, andere voertuigen, vuilnisvaten, -zakken, -bakken, groenbakken, planten, meubels, scootmobielen, rolstoelen / rollators etc. Indien huurder dit verbod negeert en verhuurder huurder schriftelijk heeft gesommeerd tot verwijdering over te gaan én huurder hieraan geen gehoor heeft gegeven, dan is het verhuurder toegestaan tot verplaatsing en/of verwijdering van deze voorwerpen over te gaan, zulks voor rekening en risico van huurder. In geval van calamiteiten, kan verhuurder te allen tijde tot verwijdering overgaan, eveneens voor rekening en risico van huurder.
- 9.3 Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties en armaturen, in meterkasten e.d. welke aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienstruimten. Huurder zal zorgvuldig omgaan met de liften en geen schade aanbrengen aan de liften.

Dierenverblijven

- 9.4 Het is huurder niet toegestaan om in, aan, of op veranda's, galerijen of balkons dierenverblijven aan te brengen of te houden.

ARTIKEL 10 – AANBRENGEN VERANDERINGEN DOOR HUURDER

Toestemming verhuurder

- 10.1 Het is huurder verboden om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aan te brengen aan het gehuurde, met uitzondering van hetgeen zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kan worden aan de binnenzijde.
- 10.2 Huurder dient voor alle gewenste veranderingen aan het gehuurde vooraf schriftelijk toestemming te vragen aan verhuurder. Ieder verzoek van huurder wordt afzonderlijk beoordeeld. Indien huurder toestemming krijgt van verhuurder om (onder bepaalde voorwaarden) een verandering aan te brengen, wordt deze verandering aangemerkt als een *zelfaangebrachte voorziening*.

Zelfaangebrachte voorziening

- 10.3 Het onderhoud, vervanging en vernieuwing van zelfaangebrachte voorzieningen komt voor rekening en risico van huurder. Zelfaangebrachte voorzieningen dienen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt te worden door huurder, tenzij verhuurder schriftelijk anders aangeeft. Deze verwijderingsverplichting geldt eveneens voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Schade die door de verwijdering aan het gehuurde wordt toegebracht, dient door huurder te worden hersteld en bij uitblijven tijdig herstel voor einde huurovereenkomst dienen de kosten van herstel aan verhuurder te worden vergoed.
- 10.4 Huurder kan jegens verhuurder geen aanspraak maken op een vergoeding voor het verwijderen of het achterlaten van de zelfaangebrachte voorziening. Hiermee wordt afgeweken van artikel 6:212 BW en dat artikel is ook uitgesloten.
- 10.5 Indien verhuurder onderhoudswerkzaamheden, dan wel andere werkzaamheden dient te verrichten aan het gehuurde en de zelfaangebrachte voorziening daarvoor dient te worden verwijderd of indien wet- en regelgeving voorschrijft dat de zelfaangebrachte voorziening verwijderd dient te worden, zal huurder hiertoe op eerste verzoek van verhuurder, voor eigen rekening en risico dienen over te gaan.
- 10.6 Huurder is tegenover verhuurder en derden aansprakelijk voor elke schade die wordt veroorzaakt door een verandering van het gehuurde en vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden.

Beginopnamestaat

- 10.7 De staat van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst wordt omschreven in de beginopnamestaat. Indien er nog een zelfaangebrachte voorziening van een voormalig huurder aanwezig is, krijgt huurder de mogelijkheid deze over te nemen. Indien huurder deze zelfaangebrachte voorziening niet wenst over te nemen, zal deze worden verwijderd door verhuurder. Indien huurder deze zelfaangebrachte voorziening overneemt, geldt hetgeen bepaald in dit artikel voor die zelfaangebrachte voorziening.

ARTIKEL 11 – TOESTAAN ONDERHOUD EN WERKZAAMHEDEN

Toegang verlenen

- 11.1 Met het oog op controle door verhuurder op onder andere naleving van de verplichtingen uit de huurovereenkomst door huurder, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle op technische en andere gebreken, meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Dringende werkzaamheden

- 11.2 Huurder zal alle dringende, al dan niet van overheidswege opgelegde, werkzaamheden aan het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten toestaan, alsook die aan de daartoe behorende (centrale) voorzieningen of aan direct aangrenzende woningen. Huurder zal bovendien, op verzoek van verhuurder, voor eigen rekening en risico alle medewerking verlenen die noodzakelijk is teneinde de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.
- 11.3 Ten aanzien van een gemeenschappelijke ruimte, is het verhuurder te allen tijde toegestaan zonder toestemming van huurder onderhouds- en renovatiewerkzaamheden te verrichten.

- 11.4 Huurder heeft in het geheel geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de werkzaamheden als genoemd in dit artikel.

ARTIKEL 12 – AANSPRAKELIJKHEID HUURDER

Schade aan het gehuurde

- 12.1 Huurder is aansprakelijk voor alle schade die aan het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimte is ontstaan, dan wel die verhuurder of derden anderszins lijden, tenzij huurder kan aantonen dat er sprake is van een situatie zoals bedoeld in 6:75 BW. Het gehuurde wordt – echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de tot het gehuurde behorende grond.
- 12.2 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten aan onder andere leidingen, sanitair, installaties, rioleringen etc.
- 12.3 Huurder dient de – door welke oorzaak dan ook – ontstane of dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimte, onverwijld aan verhuurder te melden. Melding dient schriftelijk te gebeuren, doch kan – indien noodzakelijk – op welke wijze dan ook gebeuren. Bij nalatigheid van huurder in deze meldingsplicht, zal alle schade die daardoor voor verhuurder of derden is ontstaan, voor rekening van huurder komen.
- 12.4 Huurder vrijwaart verhuurder voor iedere vorm van schade van verhuurder en/of derden waarvoor huurder aansprakelijk is.

Inboedelverzekering

- 12.5 Huurder dient een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden voor de duur van de looptijd van de huurovereenkomst. Voor schade die valt onder de inboedelverzekering, dient huurder deze verzekering aan te spreken. Huurder realiseert zich dat verzekeringen verschillende voorwaarden en dekkingen bieden en huurder daarin zelf een weloverwogen beslissing dient te nemen. Wanneer huurder zich niet verzekert of zich voor bepaalde schade niet verzekert, komt dit niet voor rekening en risico van verhuurder.

Gedragingen derden

- 12.6 Huurder is op gelijke wijze als voor eigen gedragingen, jegens verhuurder aansprakelijk voor de gedragingen van hen, die vanwege huurder het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.

ARTIKEL 13 – BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Eén maand opzegtermijn

- 13.1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging beëindigen, met in acht neming van een opzegtermijn van één maand, met dien verstande dat de opzegging tegen iedere willekeurige, doch eerst mogelijke, werkdag plaatsvindt. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Meerdere huurders

- 13.2 Indien sprake is van meerdere huurders en één van de contractuele huurders de huurovereenkomst ten aanzien van zichzelf wenst te doen eindigen, dienen zowel de achterblijvende contractuele huurder als verhuurder – eventueel onder nader door verhuurder te stellen voorwaarden – schriftelijk met deze beëindiging in te stemmen, tenzij sprake is van een situatie in de zin van artikel 7:266 lid 5 BW of artikel 7:267 lid 7 BW. Na de schriftelijke instemming van verhuurder of een onherroepelijke dan wel uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak van de rechter duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort. Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen afzonderlijk geschieden per aangetekend schrijven. Vindt de opzegging aan of door één, of een aantal van hen, plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort, onverminderd het bepaalde in dit artikel.

ARTIKEL 14 – OPLEVERING / INSPECTIE

Opleveren in goede staat

- 14.1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de goede staat - behoudens normale slijtage en vanwege verhuurder aangebrachte veranderingen - en geheel ontruimd en schoon aan verhuurder teruggeven. Onder schoon wordt in ieder geval verstaan; de woning stofzuigen, ramen wassen, hout- en tegelwerk vetvrij maken, sanitair ontdoen van aanslag, van welke aard dan ook, tuin, balkon, achterpad, galerij vuil- en onkruidvrij maken en de berging vegen.

Inleveren sleutels

- 14.2 Op de dag waarop hij de woning ontruimt zal huurder de sleutels en eventuele keycards en transponders, die toegang geven tot het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten, aan verhuurder afgeven.

Afstand van roerende zaken

- 14.3 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen/te laten vernietigen. Op verhuurder rust geen bewaarplicht. Alle kosten van verwijdering/vernietiging van de zaken zijn voor rekening van huurder. Het voornoemde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder mededeling is gedaan. Voor deze laatste zaken is verhuurder niet aansprakelijk.

Eindafrekening

- 14.4 Na beëindiging van de huurovereenkomst ontvangt huurder een eindafrekening.

Sanctie

- 14.5 Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in de goede staat heeft gebracht, dan wel indien zich alsdan voor het eerst gebreken voordoen die huurder eveneens had moeten herstellen, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de noodzakelijke (herstel-) werkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

ARTIKEL 15 – OVERIGE BEPALINGEN

- 15.1 Huurder kan schriftelijk een klacht over Trudo indienen bij de Klachtencommissie.
- 15.2 De persoonsgegevens van huurder(s) worden in een persoonsregistratie opgenomen en kunnen gedeeld worden op grond van de uitvoering van de huurovereenkomst. Op schriftelijk verzoek van huurder wordt inzicht gegeven in zijn geregistreerde gegevens. Verhuurder heeft het recht deze gegevens tussentijds op juistheid te controleren.
- 15.3 Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene voorwaarden niet of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen, hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat huurder en verhuurster overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben. Het voorgaande is niet van toepassing indien, en voor zover, in de huurovereenkomst al is voorzien in afwijkende of aanvullende gevolgen voor het geval specifieke bepalingen van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar zouden blijken te zijn.
- 15.4 Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene voorwaarden.
- 15.5 Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.