ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WOONRUIMTE (November 2021)

Enige begrippen in deze voorwaarden

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

a. **Verhuurder**: Christelijke Woningstichting Patrimonium, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Groningen aan de Peizerweg 136 ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 02028302.

b. **Huurder**: De persoon of personen waarmee verhuurder een huurovereenkomst ter zake van woonruimte heeft gesloten.

c. **Woonruimte**: een voor bewoning bestemde zaak als bedoeld en beschreven in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.

d. **Het gehuurde**: De gehuurde woonruimte, inclusief eventuele aanhorigheden, met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, als nader beschreven in de huurovereenkomst.

e. **Medehuurder**: Zowel de contractuele als wettelijke medehuurder van huurder, zijnde de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en/of 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.

f. **Gemeenschappelijke ruimten**: ruimten zoals trappenhuizen, portalen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

g. **Gemeenschappelijke voorzieningen**: voorzieningen die verhuurder aan huurder en overige huurders/bewoners van een complex van woningen ter beschikking stelt zoals een intercominstallatie, beveiligingscamera's en verwarming en verlichting van gemeenschappelijke ruimten.

h. **Hoofdverblijf**: de woonstede van de huurder, derhalve de plaats waar de huurder daadwerkelijk woont, overnacht en verblijft met zijn gezin, waar hij de zetel van fortuin heeft en zijn zaken behartigt, zijn goederen en eigendommen beheert en waarnaar de huurder telkenmale terugkeert.

I **Exclusief hoofdverblijf**: de woonruimte alwaar de huurder gedurende tenminste 8 maanden per kalenderjaar zijn hoofdverblijf als bedoeld onder h. heeft.

j. **Aedes**: De brancheverenigingvan woningcorporaties in Nederland van welke vereniging verhuurder lid is (www.Aedes.nl)

k: **HPPG**: Huurders Platform Patrimonium Groningen, een overkoepelende huurdersorganisatie in de zin van de Wet overleg huurders verhuurder (www.hppg.nl)

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1.

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

1.2.

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Onder redelijke wijzigingen worden in ieder geval, doch niet uitsluitend begrepen: wijzigingen van tekstuele aard, wijzigingen naar aanleiding van wetswijzigingen, wijzigingen die hun grondslag vinden in een convenant gesloten met de overheid, Aedes of andere partijen, wijzigingen tot stand gekomen naar aanleiding van adviezen en / of aanwijzingen van Aedes en wijzigingen die tot stand zijn gekomen na overleg met de HPPG. Huurderis aan deze wijzigingen gebonden.

1.3
Verhuurder zal te allen tijde de meest recente versie van de Algemene Huurvoorwaarden aan de huurder beschikbaar stellen via haar website (www.patrimonium-groningen.nl).

Meer dan één huurder
Artikel 2
2.1.
De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.
Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3.
De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.4.
Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5.
Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

2.6.
Een verzoek tot wijziging van de tenaamstelling van de huurovereenkomst dient schriftelijk en ondertekend door alle huurders bij verhuurder te worden ingediend.

2.7.
Een verzoek voor medehuurderschap als bedoeld in artikel 7:267 van het Burgerlijk Wetboek kan bij verhuurder ingediend worden, indien de kandidaat medehuurder gedurende tenminste twee (2) jaren in de woonruimte zijn exclusieve hoofdverblijf heeft en gedurende deze periode een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd met de (hoofd)huurder. Het verzoek dient schriftelijk te worden ingediend ondertekend door de huurder en de kandidaat medehuurder.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
Artikel 3
3.1.
Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.
Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst heeft verhuurder een beschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde opgemaakt. Indien u hier vragen of opmerkingen over heeft, kunt u dit aan de verhuurder laten weten.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten
Artikel 4
4.1.
Huurder betaalt, indien overeengekomen c.q. van toepassing, maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en/of de servicekosten. In dat geval verstrekt verhuurder aan huurder jaarlijks, binnen zes maanden na het aflopen van het kalenderjaar, een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

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

4.2.
Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3.
Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.
Daaronder wordt onder meer verstaan zaken en diensten, zoals roerende zonnepanelen, die vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden.
Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de 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 levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of 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 wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder
Artikel 5
5.1
Verhuurder is verplicht huurder het rustig genot van het gehuurde te verschaffen. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren van feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

5.2
Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De verplichtingen van huurder
Artikel 6
6.1. <u>De huurprijs</u>
Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, doorbetaling van het verschuldigde bedrag. Huurder dient zorg te dragen dat de huur uiterlijk op deeerste dag van de maand op de bankrekening van verhuurder is bijgeschreven.

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

6.2.
Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3. <u>Het gebruik en de bestemming van het gehuurde</u>
Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt met inachtneming van de in artikel 7 van deze voorwaarden beschreven voorschriften. Indien huurder nalatig is in het onderhoud van het gehuurde en verhuurder huurder daaromtrent in gebreke heeft gesteld onder het stellen van een redelijke termijn waarbinnen huurder het onderhoud dient uit te voeren, is verhuurder gerechtigd dit onderhoud voor rekening van huurder uit te voeren of te doen uitvoeren.

Huurder is gehouden de voorschriften respectievelijk de instructies van verhuurder omtrent het gebruik van het gehuurde op te volgen en in acht te nemen. Verhuurder heeft het recht daartoe algemene instructies vast te stellen en via haar website (www.patrimonium-groningen.nl) te publiceren en voor huurder toegankelijk te maken zoals bijvoorbeeld, edoch niet beperkt tot:

- instructies en voorschriften omtrent het gebruik van algemene voorzieningen en algemene ruimten zoals bergingen, fietsenstallingen, groenvoorzieningen e.d.;
- het gebruik van in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
- voorschriften ter zake van tuinaanleg en-onderhoud (Tuinbeleid);
- voorschriften ter zake van door huurder aan het gehuurde aan te brengen wijzigingen c.q. voorzieningen (het zogenaamde ZAV-beleid);
- voorschriften ter zake van individuele complexen, bijvoorbeeld portiekregels als ook regels ter zake van de afvoer van afval, oud papier e.d.;
- voorschriften ter zake van de bejegening (het Protocol Omgangsvormen);

- voorschriften ter zake van geluidsisolatie bij het leggen van zogenaamde harde vloerbedekking in wooncomplexen.

6.4.
Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

6.5. Exclusief hoofdverblijf
Huurder zal het gehuurde gedurende de gehele huurtijd daadwerkelijk zelf bewonen al dan niet tezamen met de leden van zijn huishouden en daartoe in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden.

6.6. Onderverhuur / ingebruikgeving aan derden
Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel dan wel gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-- , onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

6.7. Omkering bewijslast exclusief hoofdverblijf
Indien verhuurder het gerechtvaardigd vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder voorafgaande toestemming van verhuurder geheel dan wel gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan wel het gehuurde heeft gebruikt of doen gebruiken voor toeristische verhuur of het gehuurde daartoe heeft aangeboden, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het exclusieve hoofdverblijf in het gehuurde heeft resp. heeft behouden op huurder.

6.8. Overlast / hinder
Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Meer in het bijzonder dient huurder de instructies van verhuurder hieromtrent als vastgelegd in het Protocol Omgangsvormen op te volgen (zie hiervoor artikel 6.3).

6.9. Drugs en wapens

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, handelshoeveelheden drugs c.q. verdovende middelen voorhanden te hebben c.q. te bewaren, drugs c.q. verdovende middelen te (doen) produceren in het gehuurde, deze vanuit het gehuurde te (doen) verhandelen dan wel andere activiteiten in of vanuit het gehuurde te (doen) verrichten, die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Voorts is het huurder niet toegestaan in het gehuurde wapens en/of munitie en/of explosieven te hebben, te bewaren of te (doen) verhandelen waarvan het bezit op grond van de Wet wapens en munitie strafbaar is gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsin¬dex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,-- , onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging

Bij ernstige verdenking op dit punt is de verhuurder gerechtigd, eventueel ondersteund door de politie, buiten de nachtelijke uren, het gehuurde te betreden ter controle. Huurder erkent dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden leidt tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarzetting en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de woonomgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

6.10. Aanleg en onderhoud tuin

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin zodanig te onderhouden dat deze - naar het oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast en/ of gevaar voor derden kunnen veroorzaken.

Verhuurder is gerechtigd omtrent de inrichting en onderhoud van de voor- en achtertuin algemene instructies en voorschriften uit te vaardigen, als bedoeld in artikel 6.3 van deze voorwaarden (Tuinbeleid), die huurder gehouden is na te leven.

Indien huurder nalatig is in het onderhouden van de tot het gehuurde behorende tuin, is verhuurder gerechtigd, nadat de huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en een redelijke termijn heeft gekregen het verzuim te herstellen, het onderhoud van deze tuin uit te voeren of te doen uitvoeren op kosten van huurder.

Verhuurder heeft het recht te verlangen, dat huurder bij het einde van de huur voor zijn rekening en risico door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting verwijdert of laat verwijderen, dan wel snoeit of laat snoeien overeenkomstig de aanwijzingen van verhuurder.

6.11. Opslag in buitenruimten

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden te hebben, op te slaan of te bewaren.

Het is huurder voorts niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(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 voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, rollators, handelswaren, afval,

afvalcontainers, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Onder omstandigheden, al naar gelang de mogelijkheden en eventuele alternatieven, kan verhuurderhuurder ontheffing verlenen ter zake van dit verbod voor wat betreft het stallen van kinderwagens, scootmobielen en/of rollators. Een dergelijke ontheffing dient schriftelijk door huurder te worden aangevraagd.

Indien huurder in strijd handelt met het hiervoor beschreven verbod, is verhuurder gerechtigd de door huurder onrechtmatig gestalde zaken te (doen) verwijderen voor rekening en risico van huurder. In beginsel zal verhuurder daartoe niet eerder overgaan dan nadat huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en gesommeerd de onrechtmatig gestalde zaken binnen een redelijke termijn te verwijderen echter is een dergelijke ingebrekestelling niet noodzakelijk indien het niet mogelijk isvast te stellen wie de eigenaar van de onrechtmatig gestalde zaken is, danwel uit hoofde van (brand)veiligheid onmiddellijke verwijdering naar mening van verhuurder noodzakelijk is.

6.12. Stoffering en meubilering
Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering.

In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is ter voorkoming van hinder en overlast als gevolg van contactgeluiden. Meer in het bijzonder is het huurder niet toegestaan om in gestapelde bouw een harde vloerbedekking aan te brengen zoals laminaat, zeil, linoleum, parket, hout, gietvloer e.d. zonder het aanbrengen van een ondervloer van een zodanige dikte, kwaliteit en geluidwerendheid, dat de contactgeluidreductie minimaal 10 dB bedraagt. Huurder is gehouden daarvan een bewijs/ certificaat op eerste verzoek aan verhuurder over te leggen.

6.13. Voorkomen en melden schade
Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

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

6.14. Inboedelverzekering
Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

6.15 Toegang en controle
In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uitte voeren werkzaamheden of controle, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt in dit verband mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen (hulp)personen zoals bijvoorbeeld inspecteurs, taxateurs, installateurs, timmerlieden e.d..

6.16. Melding einde huwelijk/ geregistreerd partnerschap
Indien het huurrecht c.q. medehuurderschap van (één van de) huurder(s) is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit

deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder op grond van het bepaalde in artikel 7:266 Burgerlijk Wetboek de huurovereenkomst als huurder voortzet, is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

6.17. Boetebepaling

Huurder en verhuurder zijn in de huurovereenkomst overeengekomen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit de huurovereenkomst en Algemene Huurvoorwaarden hij een direct opeisbare boete verbeurt. Ter zake van overtreding van de verplichtingen uit onderhavige Algemene Huurvoorwaarden gelden de boetes zoals hieronder vermeldt:

a. een boete van €20,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 6.3, 6.4 (gebruik), 6.10 (tuin), 6.11 (algemene ruimten), 6.13 (melden schade), 6.16 (melden echtscheiding, einde geregistreerd partnerschap), 15.2 (naleven voorschriften appartementsrecht) en 15.4 (aanvragen/overleggen WOZ beschikking) van de Algemene Huurvoorwaarden, met een maximum van € 4.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.
b. een boete van €35,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 6.5 (exclusief hoofdverblijf), 6.12 (stoffering/inrichting), 7 (huurdersonderhoud) artikel 9.3, 9.4, 9.5 (veranderingen/ toevoegingen) van de Algemene Huurvoorwaarden, met een maximum van €7.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.
c. een boete van €50,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 6.8 (overlast), 6.12 (stoffering, meubilering en vloeren), 8.1 en 8.3 (dringende werkzaamheden en renovatie), 11.1 (oplevering) van de Algemene Huurvoorwaarden, met een maximum van €10.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.
d. een boete van €1.500,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boet van €75,- per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 6.6 ((tijdelijke) onderverhuur) van de Algemene Huurvoorwaarden, met een maximum van €15.000,- onverminderd i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en iii) de verplichtingtot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod.
e. een boete van €5.000,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van €100,- per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 6.9 (hennepkwekerij / drugs / wapens en munitie) van de AlgemeneHuurvoorwaarden, met een maximum van €25.000,- onverminderd i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en ii) verhuurders recht op (aanvullende)schadevergoeding, en iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen zoals bedoeld in artikel 7:240 van het Burgerlijk Wetboek nader beschreven in de Bijlage bij het Besluit kleine herstellingen. Deze bijlage is te vinden op onze website.

7.2.
Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Indien huurder de werkzaamheden niet vakkundig uitvoert of laat uitvoeren, is verhuurder gerechtigd na behoorlijke en schriftelijke ingebrekestelling door verhuurder aan huurder, de werkzaamheden op kosten van de huurder deugdelijk te laten uitvoeren.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder
Artikel 8
8.1.
Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale c.q. gemeenschappelijke ruimten en/ of voorzieningen toestaan en daaraan zijn medewerking verlenen.

8.2.
Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3.
Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt 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 (8) 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 aan de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4.
Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

8.5
Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.1 van deze huurvoorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning tevens gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder kunnen de aangebrachte voorzieningen door de verhuurder ook aangemerkt worden als renovatie/verbeteringen als bedoeld in artikel 8.3 van deze voorwaarden.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder
Artikel 9
9.1
Verhuurder heeft ter nadere uitwerking en uitleg van onderstaande artikelen, algemene instructies en aanwijzingen opgesteld ter zake van zelf aangebrachte voorzieningen aan het gehuurde, vastgelegd in het document: ZAV beleid (zie ook artikel 6.3 van deze voorwaarden). Dit ZAV beleid wordt zo nodig geactualiseerd en gepubliceerd op de website van verhuurder (www.patrimonium- groningen.nl).

9.2.
Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Voorafgaande toestemming is niet nodig als het gaat om kleine veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, tenzij die veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden kunnen opleveren.
Artikel 7:215 leden 1, 2, 4 en 5 BW zijn niet van toepassing indien het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde.

9.3.
De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

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

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.4.
Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.5.
Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen, vervanging en /of vernieuwing aan of van de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

9.6.
Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

9.7.
Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

9.8.
Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

De beëindiging van de huur
Artikel 10
10.1.
Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk en ondertekend door alle contractanten.

De huurder is bevoegd de huurovereenkomst digitaal op te zeggen middels gebruikmaking van het door verhuurder ter beschikking gestelde (digitale) formulier en / of het door verhuurder ingerichte digitale platform: klantenportaal.

10.2.
Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen**.**

10.3
Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4.
De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5.
Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur
Artikel 11
11.1
Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuur- de aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2.
Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport door verhuurder worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van dit opnamerapport.

11.3.
Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;

d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

11.4.
Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5.
In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

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

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder
Artikel 12
12.1.
Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

12.2.
Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid vanverhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder
Artikel 13
13.1.
Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2.
Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert

deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,-- verschuldigd zal zijn.

Belastingen en andere heffingen
Artikel 14
Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

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

Overige bepalingen
Artikel 15
15.1.
Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

15.2.
Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurderverplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

15.3.
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 verplichtingen uit die overeenkomst na te komen tenzij partijen in de huurovereenkomst iets anders hebben bedongen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst 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.

15.4
Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen, dan wel gehouden verhuurder schriftelijk te verzoeken een dergelijke beschikking binnen een redelijke termijn van minimaal 14 dagen over te leggen.

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.