

**ALGEMENE  
HUURVOORWAARDEN**

**ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**

*perspectief in wonen*

woningstichting  
weststellingwerf



## INHOUDSOPGAVE

- Artikel 1** Enige begrippen in deze voorwaarden
- Artikel 2** Het toepassingsbereik van deze voorwaarden
- Artikel 3** Meer dan één huurder
- Artikel 4** De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
- Artikel 5** Servicekosten
- Artikel 6** De algemene verplichtingen van verhuurder
- Artikel 7** De algemene verplichtingen van huurder
- Artikel 8** De herstellingen door huurder
- Artikel 9** Het uitvoeren van onderhoud en dringende werkzaamheden door verhuurder
- Artikel 10** Het aanbrengen van veranderingen door huurder
- Artikel 11** De beëindiging van de huur
- Artikel 12** De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur
- Artikel 13** De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder
- Artikel 14** Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder
- Artikel 15** Overige bepalingen
- Artikel 16** Boetebeding

## ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

### Artikel 1

#### **Enige begrippen in deze voorwaarden**

In deze Algemene Huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1** *Verhuurder*: Woningstichting Weststellingwerf statutair gevestigd te Wolvega aan de Keiweg 14.
- 1.2** *Huurder*: De natuurlijke perso(o)n(en) of rechtspersoon waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3** *Zelfstandige woonruimte*. Als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek (BW).
- 1.4** *Het gehuurde*: De gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- 1.5** *Gemeenschappelijke ruimten*: ruimten zoals trappenhuisen, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten, gemeenschappelijke huiskamers, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.
- 1.6** *Medehuurder*: De natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het BW.

### Artikel 2

#### **Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

- 2.1** 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.
- 2.2** Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. De huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

### Artikel 3

#### **Meer dan één huurder**

- 3.1** 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.
- 3.2** De huurprijs en het voorschot voor servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 3.3** Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst voortvloeien.

- 3.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen plaatsvinden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 3.5 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.

#### Artikel 4

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

- 4.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. De woning zal in dat geval op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 4.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt (voorzien van of bestaand uit foto's). Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 4.3 Huurder verklaart het gehuurde in goede staat te hebben ontvangen en dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert.

#### Artikel 5

##### **Servicekosten**

- 5.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van de in verband met de bewoning geleverde zaken en diensten (servicekosten), waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingestelde verzekering of voorziening. Met betrekking tot deze verzekering of voorziening geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 5.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 5.3 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 5.4 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 berekenings-

methodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

1. 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
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.  
De verhuurder kan voorgestelde wijziging voorleggen aan de rechter om een beslissing van de rechter te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

#### Artikel 6

##### **De algemene verplichtingen van verhuurder**

- 6.1 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken 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.
- 6.2 Verhuurder is niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt (bijvoorbeeld voor stankoverlast door nabijgelegen boerenbedrijf). Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
- 6.3 Indien verhuurder, ter nakoming van zijn verplichtingen op grond van dit artikel, aan het gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig grootonderhoudsplan op complexniveau zal verhuurder huurder, en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex, daarover tijdig informeren en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie overleggen.

#### Artikel 7

##### **De algemene verplichtingen van huurder**

- 7.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, voor de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag via een incassomachtiging tenzij een andere betalingswijze is afgesproken. Indien een andere betalingswijze wordt afgesproken, of de incassomachtiging wordt ingetrokken of om enigerlei reden de betaling op grond van de incassomachtiging niet plaatsvindt, wordt het totaal verschuldigde door huurder uiterlijk op de eerste van de maand voldaan, door storting/overschrijving op het rekeningnummer van verhuurder. Verhuurder behoudt zich het recht voor administratiekosten te berekenen. Huurder is bij het uitblijven van betaling vanaf de eerste dag van de maand voor die maand in verzuim en is hierover wettelijke rente verschuldigd.
- 7.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het BW.
- 7.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

*Hieronder wordt ondermeer verstaan dat huurder:*

- de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te onderhouden en te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling

- van caravans, boten, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
  - de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden (voor zover niet anders overeengekomen) en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, gevaarlijke- of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
  - gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, hierop geen poorten of andere obstakels te plaatsen, eventuele overhangende heggen en dergelijke te snoeien en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken, tenzij een andere bestemming is overeengekomen;
  - recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze;
  - niet is toegestaan waar dan ook in het gehuurde hennep te kweken, of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld;
  - het niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën; een en ander behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend.
  - Verhuurder is gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden te verwijderen op kosten van huurder, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.
- 7.4** Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Hij zal het gehuurde voldoende meubileren en stofferen ter voorkoming van geluidsoverlast. Voor de toepassing van 'harde vloerbedekking' geldt de algemeen aanvaarde 10 dB contactgeluidseis.
- 7.5** Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het 'in gebruik geven aan derden' wordt in de ruimste zin des woords gelijk gesteld aan onderverhuur. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de kamer die onderverhuurd wordt en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.
- 7.6** 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.
- 7.7** Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hieronder wordt onder meer verstaan:
- iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie, in of nabij het gehuurde;
  - (huis)dieren die overlast veroorzaken, verwaarlozing van de tuin of woonef.

- 7.8** Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
- a. het gebruik van het gehuurde;
  - b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
  - c. het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.
- 7.9** 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 en dergelijke calamiteiten. 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 deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.
- 7.10** Met het oog op controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden zal huurder verhuurder, indien verhuurder hiertoe een dringende aanleiding ziet, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Verhuurder zal zich deugdelijk legitimeren. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 7.11** Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen.
- 7.12** Indien het, voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van één of meer burens van huurder, noodzakelijk is van de tuin of erf van huurder tijdelijk gebruik te maken, is huurder verplicht dit na behoorlijke kennisgeving en tegen eventuele schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor huurder gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.
- 7.13** Voor rekening van huurder komen belastingen, heffingen en dergelijke ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten, voor zover deze belastingen en heffingen niet al via de huurprijs of servicekosten in rekening worden gebracht en voor zover de bovengenoemde kosten voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde.

## Artikel 8

### De herstellingen door huurder

- 8.1** Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, voor zover niet anders overeengekomen, als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen, artikel 24o Boek 7 BW.
- 8.2** Indien ten aanzien van één of meer van de in het Besluit kleine herstellingen genoemde werkzaamheden door verhuurder een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen partijen in een nadere overeenkomst overeengekomen.
- 8.3** Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

## Artikel 9

### Het uitvoeren van onderhoud en dringende werkzaamheden door verhuurder

- 9.1** Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie.
- 9.2** Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aan direct aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden.
- 9.3** Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 9.4** 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, indien 70% van de huurders van het complex of bouwkundige eenheid daarmee instemt. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

## Artikel 10

### Het aanbrengen van veranderingen door huurder

- 10.1** Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 10.2** Verhuurder geeft binnen 4 weken nadat huurder de voorgenomen verandering heeft aangevraagd, schriftelijk aan of toestemming wordt gegeven, welke voorwaarden daarbij gelden, of de verandering bij het einde van de huur ongedaan moet worden gemaakt en of een vergoedingsregeling van toepassing is voor de verandering.
- 10.3** Alle aangebrachte veranderingen dienen voorts te voldoen aan de wettelijke bouw, veiligheids- en milieuvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven. Bij gebreke hiervan is huurder gehouden de veranderingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, dan wel deze ten genoegen van verhuurder in overeenstemming te brengen met de (wettelijke) voorschriften. Indien in verband met de aangebrachte veranderingen een hogere premie van brand- of opstalverzekering aan verhuurder in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere aan verhuurder vergoeden. Tevens dient huurder zich ten aanzien van de aangebrachte veranderingen of voorzieningen afdoende te verzekeren tegen wettelijke aansprakelijkheid.
- 10.4** De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die o.m. 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.

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

- 10.5** Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 10.6** 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.
- 10.7** Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.
- 10.8** Verhuurder kan bij het einde van de huurovereenkomst een vergoeding verstrekken voor veranderingen die huurder zelf heeft aangebracht.

## Artikel 11

### De beëindiging van de huur

- 11.1** Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk per brief, via huurdersportaal, middels aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 11.2** Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, op elke dag van een kalendermaand, mits dit een werkdag is. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 11.3** 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. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 11.4** 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.

## Artikel 12

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

- 12.1** Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd, schoon, schadevrij en in goede staat aan verhuurder op te leveren. Normale slijtage is voor rekening en risico van verhuurder. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 12.2** Verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het rapport.



- 12.3** Ten aanzien van tijdens de huurtijd door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 10 door huurder ongedaan gemaakt worden;
  - huurder is niet verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, waarvan verhuurder schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, mits deze in goede staat verkeren en geen sprake is van overlast;
  - het bepaalde onder b. is alleen van toepassing indien de veranderingen en toevoegingen zijn aangebracht met inachtneming van de voorschriften, zoals bedoeld in artikel 10;
  - onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond.
- 12.4** Indien huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en toevoegingen, niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf 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.
- 12.5** 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 schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

### Artikel 13

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

- 13.1** 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 van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.
- 13.2** Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde 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 de 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.

### Artikel 14

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

- 14.1** 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 an-

dere 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 tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,00 vermeerderd met het geldend btw-percentage.

### Artikel 15

#### **Overige bepalingen**

- 15.1** Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden 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, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften in strijd met de huurovereenkomst.
- 15.3** Verhuurder is verplicht om huurder zo spoedig mogelijk in het bezit te stellen van de hiervoor bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.
- 15.4** Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake 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. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst terzake 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.
- 15.5** 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.

### Artikel 16

#### **Boetebeding**

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,00 (niveau 2021, te indexeren volgens CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

**Aldus vastgesteld, na advisering van  
huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland.  
april 2021, Woningstichting Weststellingwerf.**

Woningstichting Weststellingwerf is een actieve, dynamische corporatie. Wij zijn een klantgerichte maatschappelijke organisatie met bijna 2700 woningen. Wij geven met daadkracht en sociale bevoegenheid richting aan tal van nieuwe ontwikkelingen. Naast herstructurerings- en nieuwbouwprojecten besteden wij veel zorg aan onderhoud van het bestaande woningbezit. Wij zijn volop bezig met het verder ontwikkelen van onze producten en diensten, zijn financieel gezond en bieden een prettig werkklimaat voor onze medewerkers.

*perspectief in wonen*

Onze dienstverlening voldoet aan de normen van het KWH - huurlabel



woningstichting  
weststellingwerf

