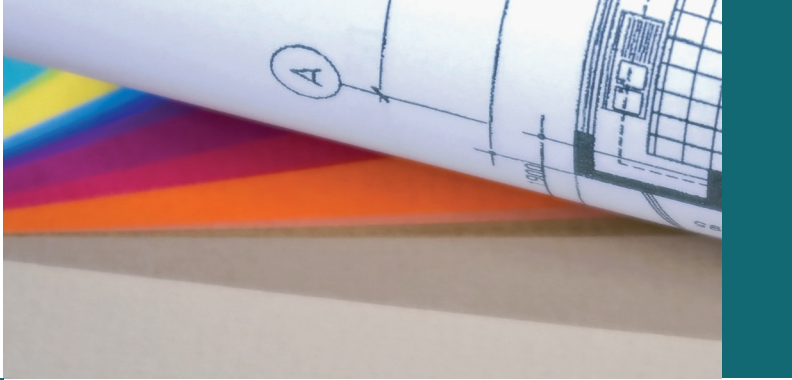




Algemene Huurvoorwaarden

Huurovereenkomsten zelfstandige woonruimte Woonwenz

Wanneer gelden de Algemene Huurvoorwaarden?

Artikel 1

1.1

Deze Algemene Huurvoorwaarden horen bij de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen uit de huurovereenkomst voor.

1.2

Het is Woonwenz toegestaan wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. U dient zich aan deze wijzigingen te houden.

Meer dan één huurder?

Artikel 2

2.1

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met respectering 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 de huurovereenkomst en/of de wet voortvloeien.

2.3

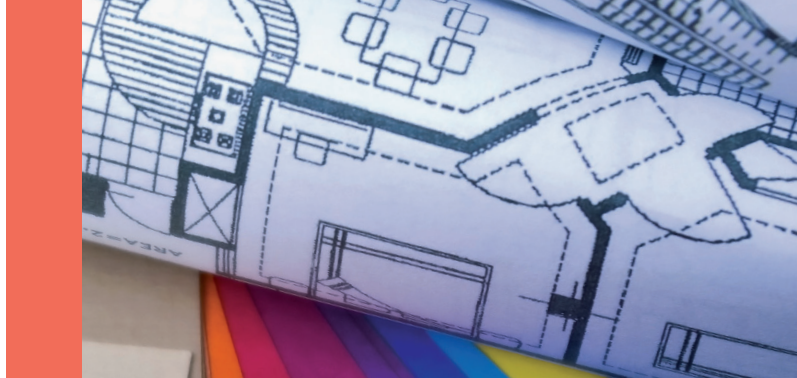
De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het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

2.4

Om de huurovereenkomst te beëindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders kunnen slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij Woonwenz uitdrukkelijk akkoord gaat met een enkelvoudige beëindiging van de huurovereenkomst door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5

Indien Woonwenz op grond van een wettelijke of contractuele bepaling verplicht is tot het verrichten van een prestatie ten behoeve van u, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, Woonwenz van haar (betalings)verplichting.



Hoe verloopt de terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde?

Artikel 3

3.1

Woonwenz stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst aan u ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is, in dat geval wordt het gehuurde op de eerstvolgende werkdag aan u ter beschikking gesteld.

3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen u en Woonwenz een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. U en Woonwenz ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Hoe zit het met de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten?

Artikel 4

4.1

U betaalt, indien van toepassing, maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt Woonwenz aan u een overzicht van de in voorgaand kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.

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

4.2

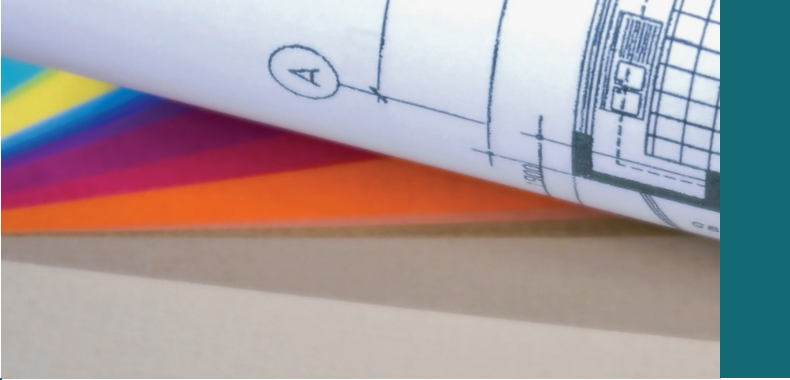
Het tussen Woonwenz en u geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen Woonwenz en u aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in artikel 4.1 bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3

U bent gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, of aan een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien de 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.

Heeft u niet met de wijziging ingestemd, dan kunt u binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van Woonwenz 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, bent u desondanks gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en/of diensten, of aan een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken en/of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:

1. het belang van Woonwenz bij de wijziging zodanig is dat u - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - uw toestemming daaraan niet mag onthouden en
2. Woonwenz u over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met u, de eventueel aanwezige bewonerscommissie en, indien nodig, de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Wat zijn de algemene verplichtingen van Woonwenz?

Artikel 5

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

Wat zijn uw algemene verplichtingen?

Artikel 6

6.1

U betaalt de verschuldigde prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de betreffende maand op de door Woonwenz aangegeven wijze. U machtigt daartoe Woonwenz om het verschuldigde bedrag automatisch te incasseren.

Wanneer u niet op tijd of niet volledig betaalt, bent u vanaf de eerste dag van de maand voor de huurtermijn voor die maand in verzuim en bent u de wettelijke rente verschuldigd.

6.2

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

6.3

U gebruikt en onderhoudt het gehuurde als een goed huurder. U neemt daarbij de voorschriften van Woonwenz met betrekking tot de in de woning aanwezige installaties en voorzieningen in acht.

6.4

U gebruikt het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming en wijzigt deze bestemming niet. U mag geen bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten (doen) uitvoeren.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover u het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.



6.5

U bewoont het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk en gebruikt de woonruimte daadwerkelijk voor uzelf en de leden van uw huishouden. U heeft in het gehuurde uw exclusieve hoofdverblijf.

6.6

Het is u alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van Woonwenz toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of in 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. Woonwenz is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor niet toegestane onderhuur geldt dat u een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd bent van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-- , onverminderd het recht van Woonwenz op nakoming en/of schadevergoeding.

Bij een beroep op dit boetebeding kan Woonwenz geen beroep doen op een ander boetebeding in deze Algemene Huurvoorwaarden met betrekking tot dezelfde gedraging.

6.7

Als Woonwenz het vermoeden heeft dat u in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van Woonwenz geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient u feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat u onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

6.8

U zorgt ervoor dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door uzelf, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege u in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

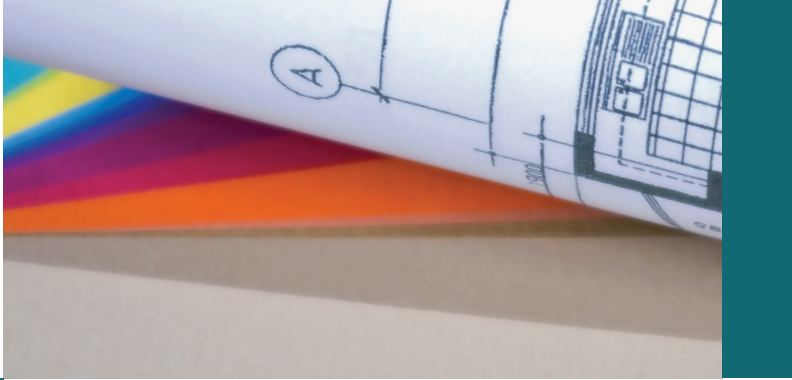
Ook gedraagt u zich als een goed huurder naar medewerkers van Woonwenz en/of door Woonwenz ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen tegen u, die kunnen leiden tot beëindiging van uw huurovereenkomst.

6.9

U mag in het gehuurde geen hennep (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn. U bent bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-- , onverminderd het recht van Woonwenz op nakoming en/of schadevergoeding.

Bij een beroep op dit boetebeding kan Woonwenz geen beroep doen op een ander boetebeding in deze Algemene Huurvoorwaarden met betrekking tot dezelfde gedraging.

Ook wordt u en overige betrokkenen gedurende een periode van 5 jaar geen andere woonruimte door Woonwenz ter beschikking gesteld, gerekend vanaf de datum dat de huurovereenkomst is beëindigd.



6.10

U gebruikt uw voor- en achtertuin als sier- of moestuin en onderhoudt deze zodanig dat deze - naar het oordeel van Woonwenz - een verzorgde indruk maakt. U brengt geen bomen, struiken of andere beplanting aan die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Woonwenz heeft het recht om u te verplichten om - in het kader van de leefbaarheid in de wijk - uw voortuin 'groen(er)' te maken en te houden, hetgeen inhoudt dat u de voortuin in voldoende mate voorziet van planten en/of gras, een en ander ter volledige beoordeling van Woonwenz.

Woonwenz heeft het recht van u te vorderen dat u bij het einde van de huurovereenkomst op uw kosten door u geplante bomen en/of hoogopschietende of woekerende beplanting verwijdt of laat verwijden.

6.11

U mag in het gehuurde geen gevaarlijke of milieubelastende zaken, waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, wapens in de zin van de Wet wapens en munitie, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden hebben, opslaan of bewaren.

Ook mag u de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) niet gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en andere zaken van welke aard dan ook.

Verder mag u de gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindwagens, scootmobielen, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet u dat toch, dan is Woonwenz gerechtigd deze zaken te verwijderen op uw kosten.

6.12

U voorziet het gehuurde van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.13

U bent verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. U moet, door welke oorzaak dan ook, ontstane of dreigende schade, en gebreken aan het gehuurde, meteen aan Woonwenz melden.

Bij uw nalatigheid, komt de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor uw rekening.

6.14

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



6.15

Als u gebreken aan het gehuurde ontdekt, welke gebreken op basis van wettelijke en/of contractuele bepalingen door Woonwenz dienen te worden hersteld, bent u verplicht deze meteen bij Woonwenz te melden. Meldt u de gebreken niet, of niet op tijd, terwijl u de gebreken toch wist of had moeten weten, dan bent u verplicht de door uw nalatigheid ontstane schade aan Woonwenz te vergoeden.

6.16

U bent vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie met betrekking tot het gehuurde en u bent verplicht een overeenkomst tot levering van energie met betrekking tot het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleverancier(s) en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Ook dient u uw verplichtingen uit de aansluit- en transportovereenkomst met betrekking tot van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. U vrijwaart Woonwenz altijd voor aanspraken van de netbeheerder en/of de energieleverancier.

6.17

In verband met controle door Woonwenz van de naleving van uw verplichtingen op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, of in verband met mogelijk door Woonwenz uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, laat u Woonwenz in het gehuurde toe. Onder Woonwenz wordt mede verstaan: de door of namens Woonwenz aangewezen personen.

Bij een voorgenomen veiling of verkoop van het gehuurde, en in de laatste drie maanden voor het einde van uw huurovereenkomst, bent u verplicht na een voorafgaande mededeling door of namens Woonwenz, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 09.00 uur tot 17.00 uur op werkdagen en ook op de veilingdagen en u gedooft gebruikelijke “te huur” en “te koop” borden of biljetten aan of bij het gehuurde.

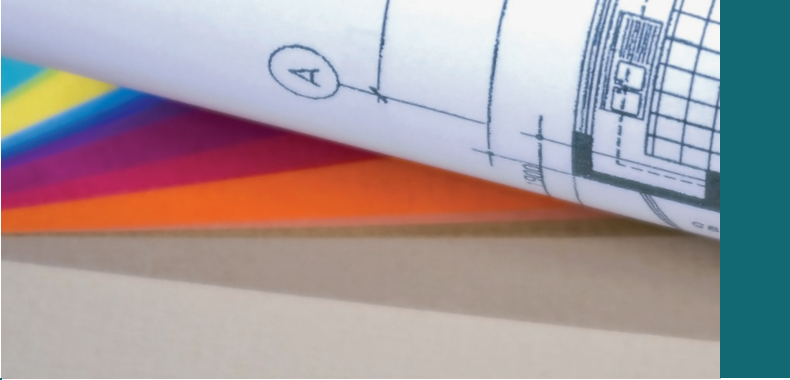
6.18

Indien uw huurrecht is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, bent u verplicht van de beëindiging van uw huurrecht Woonwenz schriftelijk te informeren, meteen nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang u deze mededeling niet heeft gedaan, blijft u tegenover Woonwenz aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht Woonwenz hiervan meteen schriftelijk te informeren.

6.19

U bent verplicht binnen twee maanden na de wettelijke trouwdatum of de datum van het geregistreerd partnerschap schriftelijk aan Woonwenz te melden met wie u gehuwd bent of een geregistreerd partnerschap bent aangegaan.



Wat moet u zelf herstellen?

Artikel 7

7.1

Voor uw rekening komen de kleine herstellingen.

Tenzij anders is overeengekomen, bent u in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

7.2

Alle door u te verrichten werkzaamheden worden vakkundig uitgevoerd. U neemt daarbij de door overheid en/of Woonwenz gegeven voorschriften in acht.

Wat in het geval van dringende werkzaamheden?

Artikel 8

8.1

U gedooft alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen en aan de centrale voorzieningen daarvan.

8.2

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

8.3

Indien Woonwenz het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, doet Woonwenz u daartoe een schriftelijk voorstel. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als u met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van Woonwenz, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, bent u hieraan gebonden. U bent 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. Woonwenz heeft het recht om gemaakte (meer)kosten als gevolg van het niet nakomen van uw verplichting tot medewerking aan dringende- of renovatiewerkzaamheden, op u te verhalen.

8.5

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



Welke regels gelden er bij door u gewenste veranderingen en toevoegingen?

Artikel 9

9.1

Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde heeft u vooraf schriftelijke toestemming van Woonwenz nodig. Deze 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, behalve als die veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor Woonwenz 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.

9.2

Woonwenz kan aan haar 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.

Bij het verlenen van toestemming geeft Woonwenz aan of de verandering of toevoeging aan het einde van de huurovereenkomst door u ongedaan moet worden gemaakt.

9.3

Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van Woonwenz zijn aangebracht, maakt u op eerste verzoek van Woonwenz ongedaan.

9.4

U bent verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van alle gebreken en het uitvoeren van alle herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door u zijn aangebracht.

9.5

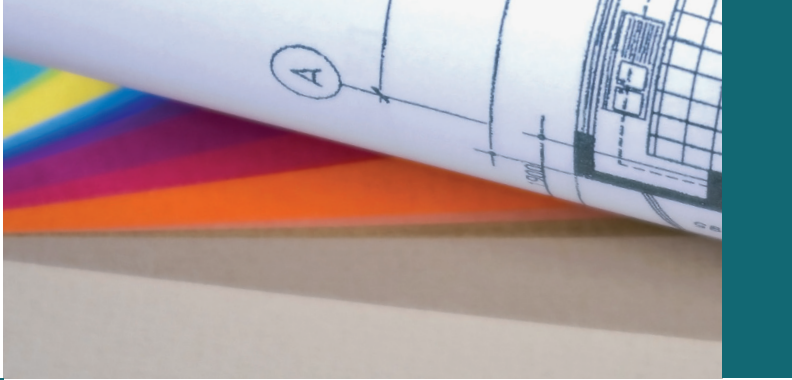
U bent verplicht, voor uw eigen rekening en risico, door u aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen op eerste verzoek van Woonwenz te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van dringende- of renovatiewerkzaamheden.

9.6

U bent aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door u is aangebracht. U vrijwaart Woonwenz voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door u aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

9.7

Dit artikel heeft ook betrekking op door u, in overleg met Woonwenz, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.



Hoe wordt de huurovereenkomst opgezegd?

Artikel 10

10.1

De huurovereenkomst moet schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot worden opgezegd.

10.2

U kunt de huurovereenkomst zonder reden opzeggen per elke dag van een kalendermaand, tenzij deze dag valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. U neemt een opzeggingstermijn van tenminste één maand in acht.

10.3

Wanneer Woonwenz de huurovereenkomst opzegt, hanteert zij een opzegtermijn van minimaal drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat u onafgebroken de woning huurde tot ten hoogste zes maanden.

10.4

Woonwenz kan de huurovereenkomst alleen opzeggen op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5

U bent verplicht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde, indien Woonwenz na het einde van de huurovereenkomst het gehuurde opnieuw wil verhuren.

Hoe moet het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst worden opgeleverd?

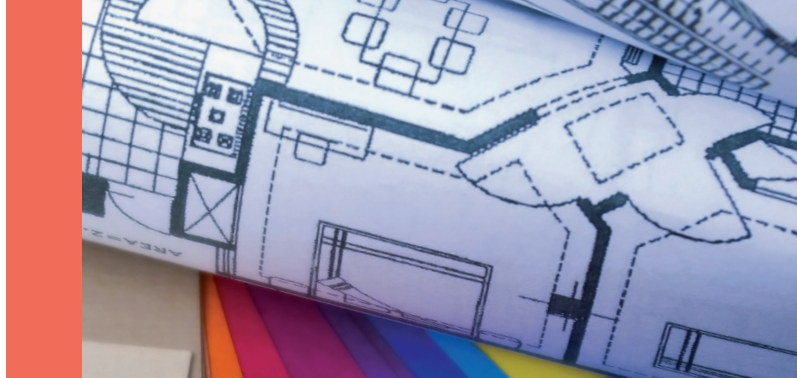
Artikel 11

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst bent u verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan Woonwenz op te leveren in de staat, waarin u het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behalve als er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van Woonwenz komt. Voor door u in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt wat onder artikel 11.3 van deze Algemene Huurvoorwaarden is bepaald.

11.2

Vóór het einde van de huurovereenkomst inspecteren u en Woonwenz samen het gehuurde. U stelt Woonwenz daartoe in de gelegenheid. Er wordt dan een opnamerapport opgemaakt, waarin wordt vastgelegd welke herstellingen door u en op uw kosten voor het einde van de huurovereenkomst moeten worden verricht, en de geschatte kosten van herstel. U en Woonwenz ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.



11.3

Ten aanzien van door u tijdens de huurtijd met of zonder toestemming van Woonwenz aangebrachte veranderingen en toevoegingen, gelden bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels:

- a. Woonwenz kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door u ongedaan worden gemaakt;
- b. u bent verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst weg te nemen, indien Woonwenz dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk als voorwaarde heeft gesteld;
- c. u bent gerechtigd door u aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits u het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 van deze Algemene Huurvoorwaarden bij de aanvang van de huurovereenkomst bevond, tenzij Woonwenz bij het verlenen van toestemming schriftelijk andere voorwaarden heeft gesteld;
- d. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, moet u bij einde van de huurovereenkomst verwijderen. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen en jaloezieën.

11.4

Als u bij het einde van de huurovereenkomst niet aan uw verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen heeft voldaan, is Woonwenz gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op uw kosten zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. U verplicht zich reeds nu voor alsdan deze kosten te betalen. Ook overige schade, ontstaan door uw nalatigheid, komt voor uw rekening.

11.5

Als u bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is Woonwenz bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op Woonwenz een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor uw rekening. Het in dit artikel 11.5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die u heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits deze overdracht schriftelijk aan Woonwenz is medegedeeld.

Hoe zit het met de aansprakelijkheid van u en Woonwenz?

Artikel 12

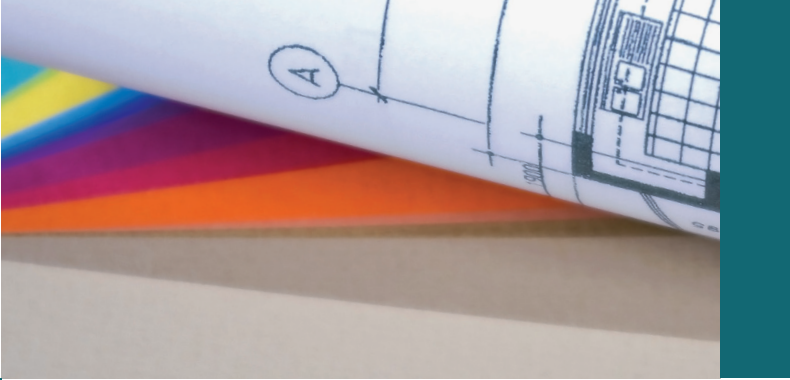
12.1

U bent aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een u 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.

U bent jegens Woonwenz op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege u het gehuurde gebruiken of zich vanwege u daarop bevinden.

12.2

Woonwenz is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van u en/of uw 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 Woonwenz krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.



Hoe zit het met het in verzuim zijn van u en Woonwenz?

Artikel 13

13.1

Als u of Woonwenz in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, die op grond van de wet en/of de huurovereenkomst op deze partij 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

Als u of Woonwenz een 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 en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van een beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met inachtneming 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 € 40,00 verschuldigd is.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijke persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15 % van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,00.

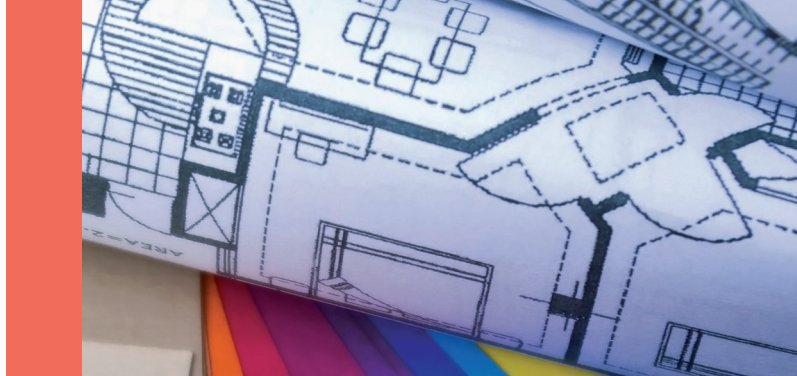
Hoe zit het met de belastingen en andere heffingen?

Artikel 14

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor uw rekening, ook als Woonwenz daarvoor wordt aangeslagen:

- De afvalstoffen en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijke 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 uw zaken;
- 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 uw rekening komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij Woonwenz worden geïnd, moeten deze door u op eerste verzoek aan Woonwenz worden voldaan.



Welke overige bepalingen zijn er?

Artikel 15

15.1

Als een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan heeft dat geen gevolg voor de geldigheid van de overige artikelen. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen u met Woonwenz zou hebben afgesproken als u en Woonwenz de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

15.2

Als het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, bent u verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement voortvloeiende voorschriften met betrekking tot het gebruik in acht te nemen. Ook bent u verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Woonwenz verplicht zich u zo spoedig mogelijk over deze besluiten te informeren.

15.3

U bent gebonden aan wijzigingen in het door Woonwenz gevoerde beleid, indien deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.

15.4

Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan bent u, voordat u een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.

Is er ook een boeteregeling?

Artikel 16

16.1

Als u één of meer bepalingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, bent u aan Woonwenz een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd uw verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van Woonwenz op nakoming en/of schadevergoeding. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

Deze boete is, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd.

Venlo, 1 januari 2022

Stichting Woonwenz