

Algemene huurvoorwaarden woonruimte

Sint Joseph
daar voel je je thuis

1. Toepasselijkheid

Algemene Huurvoorwaarden, definities en wijzigingen

1.1 Onderdeel huurovereenkomst

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard en gelden voor alle woningen die Sint Joseph vanaf 1 april 2022 verhuurt. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan gelden de bepalingen in de huurovereenkomst.

1.2 Begrippen

- Met 'huurder' bedoelen we iedere huurder afzonderlijk en alle huurders samen. Dat is ook zo als er 'hij', 'hem' en 'zijn' staat. Met 'hij', 'hem' en 'zijn' bedoelen we mannen en vrouwen. Als er echtgenoot staat bedoelen we ook geregistreerde partners.
- Met 'het gehuurde' bedoelen wij alles dat u van ons huurt.
- Met 'verhuurder' bedoelen wij Woningstichting Sint Joseph Almelo.

2. Meerdere huurders

2.1 Rechten

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Dit oefenen zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uit.

2.2 Hoofdelijk aansprakelijk

Elk van de huurders vermeld op de huurovereenkomst is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van

de huurprijs én voor de nakoming van alle overige verplichtingen die uit deze overeenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.

2.3 Huurprijs

De huurprijs en de bijkomende kosten die uit de overeenkomst voortvloeien zijn slechts enkelvoudig door de huurder verschuldigd.

2.4 Einde medehuuderschap

Wanneer de huurovereenkomst van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd.

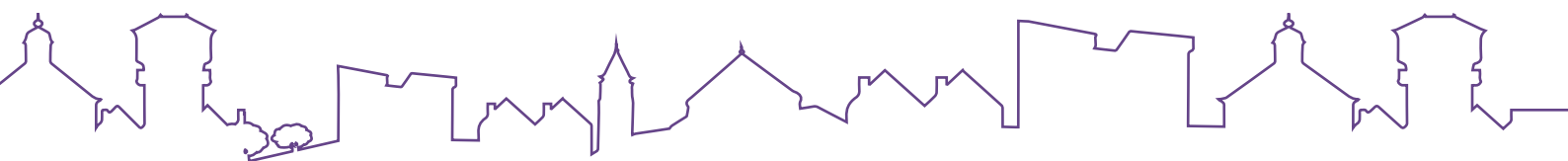
3. Huurprijs en heffingen

3.1 Huurprijs

De huurprijs van sociale en geliberaliseerde woonruimte wijzigt jaarlijks overeenkomstig de bij of volgens de wet bepaalde wijze. Voor huurwoningen in de sociale sector wordt jaarlijks een maximale huurprijsverhoging vastgesteld. Sint Joseph heeft de bevoegdheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

3.2 Bijkomende kosten

Voor rekening van de huurder komen alle wettelijk toegestane belastingen, heffingen, rechten en dergelijke die van overheidswege worden opgelegd in verband met het gebruik of de bewoning van het gehuurde. En, voor zover van toepassing, het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimtes. Hiertoe worden in elk geval maar niet uitsluitend voor de toepassing van deze bepaling gerekend eventuele als belasting geheven rioolheffing als bedoeld in artikel 228a Gemeentewet, eventueel door de gemeente als retributie berekend rioolrecht, verdere gemeentelijke milieuheffingen of -rechten, zoals reinigingsheffing of -recht en afvalstoffenheffing, eventuele verdere geheven rechten als bedoeld in artikel 229 Gemeentewet, en



door waterschappen geheven verontreinigingsheffing en andere bijdragen, omslagen of lasten. Dit geldt onverschillig of deze belastingen, heffingen, rechten en dergelijke (zoals bedoeld in de eerste zin) bij de huurder of bij Sint Joseph worden geïnd of gefactureerd. Sint Joseph brengt deze belastingen, heffingen, rechten en dergelijke maandelijks bij de huurder in rekening wanneer deze belastingen, heffingen, rechten en dergelijke bij Sint Joseph worden gefactureerd of geïnd. Het bedrag kan jaarlijks, tussentijds, worden aangepast. Op verzoek van de huurder kan Sint Joseph een specificatie verstrekken.

4. Servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen

4.1 Nutsvoorziening

De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. De hoogte van dit voorschot staat in de huurovereenkomst. Jaarlijks verstrekt Sint Joseph aan de huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen.

4.2 Verrekening kosten

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten verrekent Sint Joseph met de huurder., Behalve als het om een vergoeding gaat voor een door ons ingesteld fonds, zoals het Abonnement klein onderhoud. 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.

4.3 Voorschotbedrag

Het geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, op basis van 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.

4.4 Rente

Over de ontvangen voorschotten en betaalde kosten vergoed Sint Joseph geen rente en brengen wij geen rente in rekening.

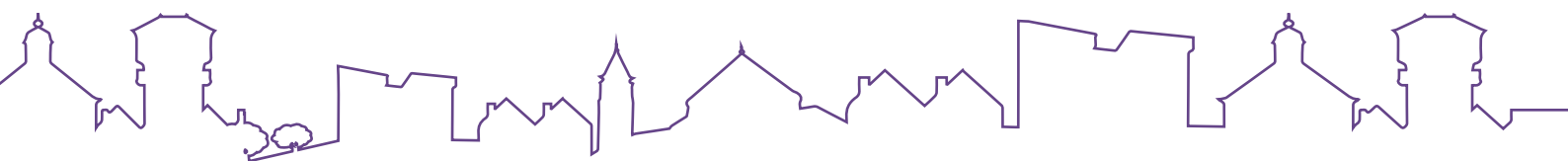
4.5 Wijziging

De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van service, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde service, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, wanneer die wijziging betrekking heeft op service die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kan worden en wanneer 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 Sint Joseph dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

4.6 Service

Wanneer niet tenminste 70% instemming is bereikt, is de huurder gebonden aan een wijziging van de levering van service, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde service, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, wanneer:

- a) 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
- b) verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met de huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.



Sint Joseph
daar voel je je thuis

4.7 Glasverzekering

De huurder neemt van Sint Joseph een glasverzekering af. Daarbij geldt dat vervanging en/of herstel van het glas uitsluitend plaatsvindt via het door Sint Joseph aangewezen bedrijf.

5. Opleveren van de woning

5.1 Ontvangst sleutels

De huurder ontvangt de sleutels van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Vanaf dat moment kan de huurder het gehuurde gebruiken. Het gehuurde wordt in goede staat aan de huurder opgeleverd. De staat van de woning bij aanvang van de huur wordt vastgelegd in een opnamestaat. Deze opnamestaat ondertekenen Sint Joseph en de huurder. Beiden ontvangen daarna een ondertekend exemplaar.

5.2 Overmacht

Wanneer het gehuurde op de overeengekomen datum niet door de vorige huurder blijkt te zijn ontruimd, zal dat aan de zijde van de verhuurder overmacht opleveren. Eventuele schade voor de huurder als gevolg van verkeerd opleveren kan niet op de verhuurder verhaald worden. Sint Joseph mag in dat geval maatregelen treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

5.3 Verandering

Wanneer een verandering of toevoeging aan het gehuurde door de vorige huurder voor u is achtergelaten en deze wijziging een voor de bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening betreft en deze voorziening door ons moet worden vervangen, dan vervangt Sint Joseph in dat geval de voorziening 'slechts' op standaardniveau.

5.4 Overname

De huurder mag inventaris en/of veranderingen aan de woning die zonder veel kosten ongedaan gemaakt kunnen worden van de vorige huurder overnemen. Die overnames moet de huurder schriftelijk met de vorige huurder regelen met een overnameformulier. Sint Joseph bemoeit zich niet met de overnameprijs en eventuele (niet) nakoming van het overnameformulier door de huurder of de vorige huurder.

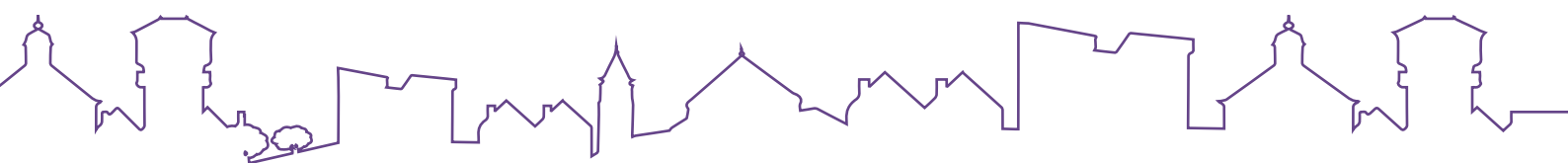
6. Verplichtingen Sint Joseph

6.1 Gebreken

Sint Joseph is verplicht om op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen. Dit geldt niet wanneer dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van ons gevraagd mogen worden, dan wel voor zover deze op grond van de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor uw eigen rekening komen.

6.2 Vergoeding schade

Onverminderd de toepasselijkheid van het eerste lid van dit artikel, is Sint Joseph slechts verplicht tot vergoeding van schade veroorzaakt door een gebrek, wanneer het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan ons is toe te rekenen of wanneer het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en Sint Joseph het kende of behoorde te kennen.



7. Verplichtingen huurder

7.1 Huurprijs en bijkomende kosten

De huurder voldoet de huurprijs en servicekosten in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door Sint Joseph aangegeven wijze.

7.2 Verzuim

Voldoet de huurder niet aan de in 7.1 genoemde verplichting dan is de huurder vanaf de eerste dag van de maand voor de termijn voor die maand in verzuim, zonder dat daartoe enige aanmaning, sommatie of ingebrekestelling is vereist.

7.3 Verrekening

Verrekening door huurder is uitgesloten, met uitzondering van het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

7.4 Toestemming onderhuur

Het is niet toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, tenzij er sprake is van voorafgaande schriftelijke toestemming van Sint Joseph. Een verzoek tot toestemming doet de huurder schriftelijk, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Wij zijn bevoegd aan onze toestemming voorwaarden te verbinden.

7.5 Onderhuur aan derden

Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde op internet (bijvoorbeeld via Airbnb of Marktplaats.nl) of anderszins aan derden te huur of voor gebruik aan te bieden.

7.6 Signalen van onderhuur

Zijn er duidelijke en aantoonbare vermoedens en/of signalen dat de huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan moet de huurder feiten en omstandigheden naar voren brengen en onderbouwen waaruit blijkt dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehouden.

7.7 Inkomsten van onderhuur

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt daarnaast dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan Sint Joseph moet afdragen.

7.8 Controle verplichtingen

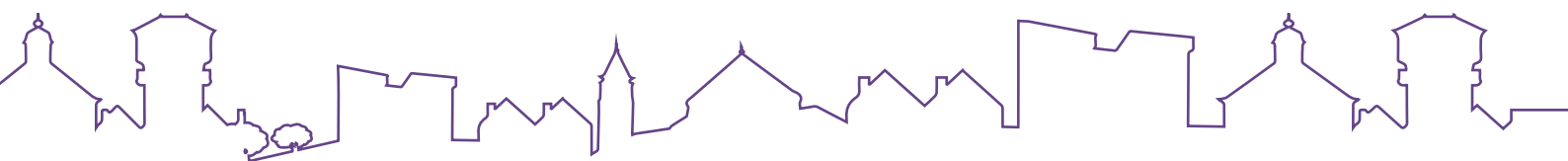
In verband met controle door Sint Joseph op de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, laat de huurder Sint Joseph in het gehuurde toe. Onder Sint Joseph wordt mede verstaan: de door of namens Sint Joseph aangewezen personen.

7.9 Leverancier gas, water, elektra

De huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst verplicht een overeenkomst tot levering van gas (indien van toepassing), water en elektriciteit voor het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. De huurder komt de verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst voor het gehuurde met de netbeheerder na. De huurder vrijwaart Sint Joseph altijd voor aanspraken van de netbeheerder en/of de energieleverancier.

7.10 Scheiding

Wanneer het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is de huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan Sint



Joseph, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald onherroepelijk is geworden. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover Sint Joseph aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit geldt ook voor de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is deze verplicht de verhuurder hiervan schriftelijk mededeling te doen.

7.11 Boetbedrag

Wanneer de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen genoemd in artikel 7.4 en 7.5 is hij aan de verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van €25,00 per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt. Het maximumbedrag van deze boete is € 5.000,00. 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.

8. Gebruik van het gehuurde

8.1 Omschrijving

De huurder gebruikt het gehuurde zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat (het) de huurder:

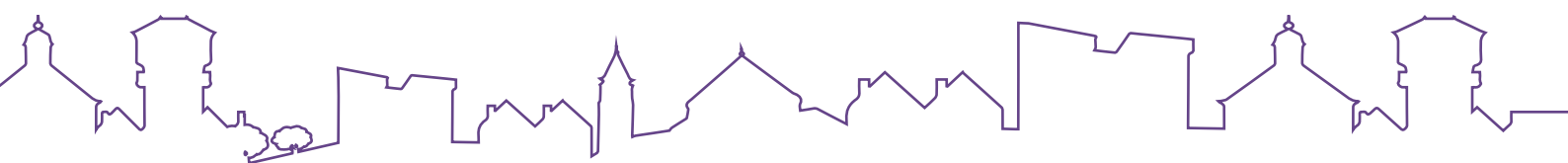
a. de eventueel tot de woning behorende voor- en achtertuin gebruikt en onderhoudt als siertuin. De huurder gebruikt deze niet voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken of andere zaken van welke aard dan ook. Onder een goed onderhouden tuin wordt tenminste verstaan:

- regelmatig maaien van het gras;
- regelmatig verwijderen van onkruid en/of dode beplantingen in de tuin, opritten, toegangspaden en terrassen;

- regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- vervangen van gebroken tegels;
- vervangen van kapotte planken of segmenten van (houten) erfafscheidingen en/of het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- een bestrate voortuin, die niet mag dienen als parkeerplaats;
- het vrijhouden van de tuin van afval en puin;

- b.** de eventueel tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimtes, zoals entrees, galerijen en bergingsgangen, zelf schoonhoudt. De stoepen, paden, gemeenschappelijke buitenruimten, entrees en galerijen, deel uitmakend van en behorend bij en rondom het gehuurde of het complex, sneeuw- en ijsvrij te houden. De verhuurder is gerechtigd deze zaken schoon te maken op kosten van de huurder;
- c.** de gemeenschappelijke ruimten niet mag gebruiken voor de stalling van o.a. tweewielers, kindervagens, rollators, scootmobiel, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. De verhuurder is gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van de huurder;
- d.** niet is toegestaan om zonder toestemming van Sint Joseph wandversieringen aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimtes;
- e.** huisdieren aangelijnd houdt in de gemeenschappelijke ruimtes;
- f.** gemeenschappelijke achterpaden schoonhoudt en geheel vrij houdt, daar geen andere obstakels plaatst en dit uitsluitend als voetpad of brandgang gebruikt.

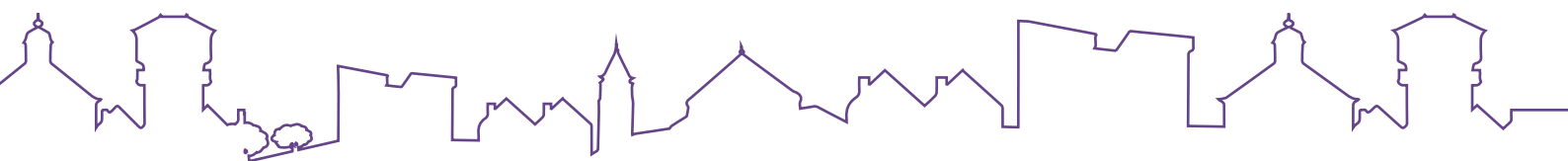
- g.** verboden is om in het gehuurde prostitutie-activiteiten te laten plaatsvinden. Dit wordt aangemerkt als een niet-nakoming van de huurovereenkomst die ontbinding rechtvaardigt.
- h.** verboden is om in het gehuurde hennep, andere (verdovende) middelen en/of aanverwante producten voorhanden te hebben, anders dan in kleine hoeveelheid voor eigen gebruik, te kweken, te bewerken en/of te verhandelen of derden daartoe de gelegenheid te bieden dan wel in of vanuit het gehuurde enige andere activiteit te



verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld. Evenmin is het de huurder toegestaan apparatuur te gebruiken, dan wel voorhanden te hebben, waarmee (dergelijke) kweek- en/of verwerkingsprocessen kunnen worden bevorderd. Het handelen in strijd met de verboden van dit artikel is dermate ernstig dat dit leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn en tot uitzetting uit het gehuurde zo nodig middels een kortgedingprocedure. De procedure wordt gestart ongeacht de vraag of de risico's verbonden aan hennep, verdovende middelen en/of aanverwante producten, zoals onder meer overlast, gevaarzetting en/of verpaupering van de woonomgeving, zich daadwerkelijk hebben voorgedaan. Daarnaast is huurder bij overtreding van deze bepaling een direct opeisbare boete van € 2.500,00 per overtreding aan verhuurder verschuldigd. 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;

- i.** niet is toegestaan het dak van de woning (of het complex) te betreden, tenzij met voorafgaande toestemming van Sint Joseph;
- j.** niet is toegestaan om gaten te boren en/of spijkers te slaan in vloeren;
- k.** niet is toegestaan om ventilatiekanalen dicht te zetten of af te sluiten;
- l.** niet is toegestaan om (huis)vuil en/of ander afval in en/of rondom de woning te hebben en/of te houden, anders dan vuil of afval dat binnen 24 uur wordt opgehaald door daardoor aangewezen (vuilnis) bedrijven. Huurder maakt gebruik van de daarvoor bestemde afvalcontainers;
- m.** niet is toegestaan de woning en/of toebehoren te vernielen;
- n.** niet is toegestaan om kunststof delen te schilderen;
- o.** eventueel door de huurder aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke moet bij het eindigen van de huurovereenkomst ongedaan worden gemaakt;

- p.** niet is toegestaan om de in gemeenschappelijke ruimtes te roken;
- q.** niet is toegestaan om harde vloerbedekking aan te brengen op de vloer van flats, etagewoningen, maisonnettes en andere gestapelde bouw, dit ter voorkoming van geluidsoverlast voor omwonenden. Onder harde vloerbedekking wordt onder andere verstaan: parket, houten vloeren, linoleum, marmoleum, laminaat, vinyl, tegels en plavuizen en verder alle vloerbedekking die geluidstrillingen kan geleiden. Onder omstandigheden kan Sint Joseph toestemming verlenen voor het aanbrengen van harde vloeren. Bijvoorbeeld als dit zwevend (los van de vloer en wanden) wordt aangebracht en is voorzien van een geluiddempende ondervloer met een aantoonbare isolatiewaarde van minimaal 10 decibel.
- r.** niet is toegestaan om eventueel tot het gehuurde behorend balkon, berging of loggia te gebruiken voor de opslag van afval of andere zaken of voor het uitlaten van honden;
- s.** niet is toegestaan om in gestapelde bouw openvuur te gebruiken, waaronder kolen-/gas- barbecue en vuurkorf.
- t.** niet is toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan het eventueel tot gehuurde behorend balkon. Hieronder wordt mede – maar niet uitsluitend – verstaan het schilderen van de buitengevel ter plaatse van het balkon, het aan de buitenzijde aanbrengen van bloempotten, wasrekken en/of andere zaken aan de balkonhekken;
- u.** niet is toegestaan om eventueel tot het gehuurde behorend balkon te reinigen of behandelen met chemicaliën, zout en/of andere chemische en/of agressieve middelen;
- v.** niet is toegestaan om eventueel tot het gehuurde behorende noodtrappen en -uitgangen te blokkeren dan wel - met uitzondering van noodsituaties te gebruiken;
- w.** niet is toegestaan om andere zaken of voertuigen dan personenauto's te parkeren en/of te plaatsen op de parkeerplaatsen van Sint Joseph.



8.2 Nakomen verplichtingen

Wanneer de huurder de verplichtingen genoemd in het eerste lid van dit artikel onder a t/m e na schriftelijke sommatie niet nakomt, dan is Sint Joseph bevoegd om deze werkzaamheden zelf uit te voeren en de kosten hiervan aan de huurder door te berekenen. Sint Joseph informeert de huurder vooraf over de hoogte van deze kosten. De huurder voldoet deze kosten binnen twee weken nadat Sint Joseph de factuur hiervan aan de huurder heeft verstuurd.

8.3 Overlast

De huurder zorgt ervoor dat aan omwonenden geen overlast en/of hinder wordt veroorzaakt door de huurder, de huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege de huurder in, nabij en/of rondom het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hieronder wordt onder meer maar niet uitsluitend verstaan iedere vorm van overlast in of nabij het gehuurde, zoals:

- geluidsoverlast (onder andere schreeuwen, schelden, slaan met deuren, harde muziek, blaffende honden, en dergelijke)
- stankoverlast (bijvoorbeeld als gevolg van afval in de tuin of uitwerpselen van dieren, en dergelijke);
- overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcohol- en/of drugsgebruik en/of drugshandel.

8.4 Aansprakelijkheid

De huurder is voor gedragingen van huisgenoten, huisdieren, of derden die zich vanwege de huurder in, nabij en/of rondom het gehuurde of gemeenschappelijke ruimten bevinden op gelijke wijze als voor de eigen gedragingen aansprakelijk.

8.5 Gedrag

De huurder gedraagt zich als goed huurder richting de medewerkers van Sint Joseph en/of de door Sint Joseph ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende

(juridische) maatregelen tegen de huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

8.6 Woonruimte

De huurder gebruikt het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor de huurder zelf en leden van het huishouden. De huurder houdt hier het hoofdverblijf. De huurder wijzigt het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming van woonruimte niet.

8.7 Voorschriften

De huurder neemt alle voorschriften, respectievelijk de instructies/aanwijzingen, van ons in acht voor het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.

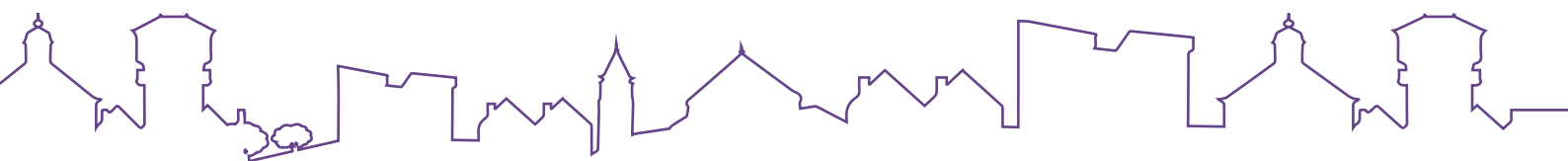
8.8 Aantal bewoners

Het maximale aantal toegestane bewoners is afhankelijk van het aantal slaapkamers in het gehuurde. Sint Joseph hanteert in haar huurwoningen een maximum van twee bewoners per slaapkamer. Een slaapkamer is een ruimte die op grond van het Bouwbesluit voldoet aan de eisen voor verblijfsruimtes.

9. Herstellingen door huurder

9.1 Herstellingen

De huurder is conform artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek verplicht voor eigen rekening kleine herstellingen te verrichten, waaronder de kleine herstellingen zoals bedoeld in het Besluit Kleine Herstellingen.



9.2 Uitvoering

Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd. De huurder neemt daarbij alle door de overheid of door Sint Joseph gegeven voorschriften, instructies/aanwijzingen in acht.

9.3 Kosten

Wanneer de huurder deze verplichting na schriftelijke sommatie niet nakomt, dan is Sint Joseph bevoegd om deze werkzaamheden zelf uit te voeren en de kosten hiervan aan de huurder door te berekenen. De huurder voldoet deze kosten binnen twee weken nadat Sint Joseph de factuur hiervan heeft verstuurd.

9.4 Abonnement klein onderhoud

De huurder kan een deel van de voor zijn rekening komende kleine herstellingen via een zogenaamd Abonnement klein onderhoud door Sint Joseph laten uitvoeren. Dit kan alleen wanneer de huurder daartoe een afzonderlijke overeenkomst met Sint Joseph heeft gesloten.

10. De door huurder te treffen voorzorgsmaatregelen, meldplicht en aansprakelijkheid

10.1 Schade

De huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en aanhorigheden, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten.

10.2 Verantwoordelijkheid huurder

De huurder zorgt voor de regelmatige doorstroming van de leidingen en de regelmatige ventilatie van het gehuurde en het werkend houden van de door Sint Joseph geplaatste rookmelders. De huurder meldt door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan Sint Joseph. Bij nalatigheid van de huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde, aanhorigheden als aan de eigendommen van derden voor rekening van de huurder komen.

10.3 Aansprakelijkheid

De huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde en aanhorigheden, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een aan de huurder toe te rekenen tekortschieten in nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Alle schade aan het gehuurde en aanhorigheden, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

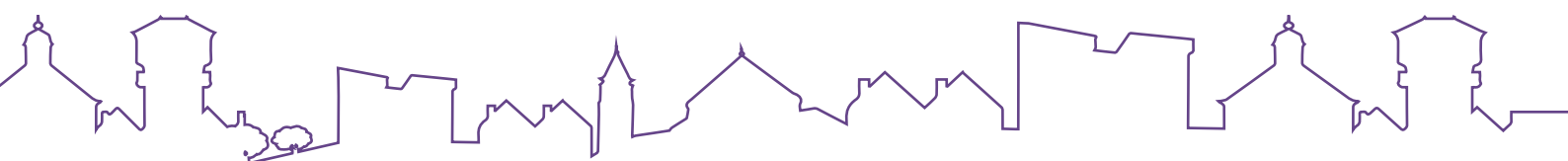
10.4 Leidingen, kabels en buizen

Het gehuurde wordt – uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden.

II. Dringende werkzaamheden

11.1 Onderhoud

De huurder verleent volledige medewerking aan alle werkzaamheden aan het gehuurde of van direct aangrenzende woningen en (algemene) ruimten en voorzieningen met betrekking tot onderhoud, reparatie, vernieuwing en andere werkzaamheden, die niet tot het einde van de huur kunnen worden uitgesteld of die door Sint Joseph noodzakelijk worden geacht. Hieronder valt ook het onderhoud aan gemeenschappelijke



voorzieningen in woongebouwen zoals standleidingen en ventilatiesystemen.

11.2 Verduurzaming

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 11.1 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 als bedoeld in artikel 12.1 van deze voorwaarden.

11.3 Uitvoeren werkzaamheden

Met het oog op mogelijk door Sint Joseph uit te voeren werkzaamheden stelt de huurder ons, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid het gehuurde te betreden. De huurder stelt Sint Joseph op verzoek tevens in de gelegenheid het gehuurde op technische en andere gebreken te (laten) controleren en de standen van warmtemeters en dergelijke op te nemen. Onder 'Sint Joseph' wordt mede verstaan: de door of namens Sint Joseph aangewezen personen.

11.4 Werkzaamheden

Tenzij de veiligheid van u, omwonenden en/of het gehuurde in het geding is, vinden deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – slechts plaats op werkdagen tussen 7.30 en 18.00 uur en worden van tevoren aangekondigd.

11.5 Recht

De huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van onderhoud- en reparatie- vernieuwings- en andere werkzaamheden.

12. Renovaties

12.1 Renovatievoorstel

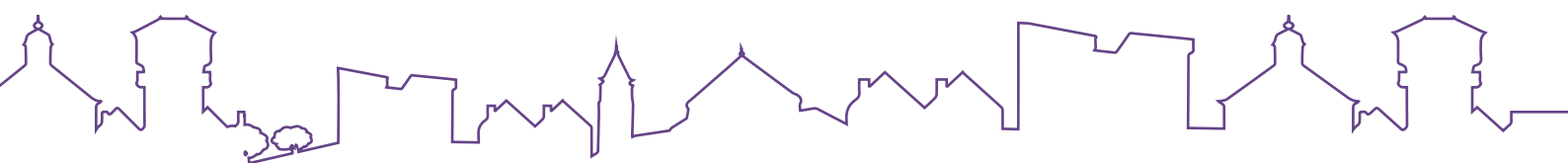
Wanneer Sint Joseph over wil gaan tot renovatie van het gehuurde, doet Sint Joseph schriftelijk een renovatievoorstel aan de huurder.

12.2 Renovatie

Onder renovatie als bedoeld in dit artikel wordt verstaan het gedeeltelijk vernieuwen van een woning of gebouw door verandering of toevoeging, al dan niet uitgevoerd in combinatie met (groot) onderhoud. De vernieuwing betreft voorzieningen die voor het aanbrengen niet aanwezig waren of voorzieningen die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven. Renovatie leidt tot comfortverbetering.

12.3 Uitvoeren werkzaamheden

De huurder stelt Sint Joseph in de gelegenheid de renovatie uit te voeren, wanneer het voorstel van Sint Joseph, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is. Wanneer de huurder niet meewerkt aan het (laten) uitvoeren van de renovatie, dan is de huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in artikel 17 van deze Algemene Huurvoorwaarden.



12.4 Verandering

Wanneer een verandering of toevoeging aan het gehuurde door de vorige huurder voor u is achtergelaten en deze wijziging een voor de bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening betreft en deze voorziening door ons moet worden vervangen, dan vervangt Sint Joseph in dat geval de voorziening 'slechts' op standaardniveau.

12.5 Instemming

Betreft de renovatie tien of meer (on)zelfstandige woonruimten en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt het in het eerste lid bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Wanneer de huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, kan de huurder binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Laat huurder dat na, dan stelt hij de verhuurder in de gelegenheid de renovatie uit te voeren. Wanneer de huurder niet meewerkt aan het (laten) uitvoeren van de renovatie, dan is de huurder ten behoeve van de verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in artikel 17 van deze Algemene Huurvoorwaarden.

12.6 Huurverhoging

In het geval als genoemd in het derde, vierde en zesde lid, kan Sint Joseph als gevolg van deze veranderingen en/of toevoegingen een huurverhoging in rekening brengen voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand, volgende op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

12.7 Medewerking

Aan werkzaamheden die nodig zijn door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde verandert, aangepast of

verbeterd moet worden, verklaart de huurder bij voorbaat medewerking te verlenen. Wanneer de huurder hieraan niet meewerkt, dan is de huurder ten behoeve van de verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in artikel 17 van deze Algemene Huurvoorwaarden. De verhuurder informeert tijdig voorafgaand aan deze werkzaamheden de huurder over het verrichten ervan.

12.8 Toepassing

De bepalingen uit de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden zijn van overeenkomstige toepassing ten aanzien van veranderingen en/of aanpassingen aan het gehuurde die zijn aangebracht in het kader van dringende werkzaamheden en/of renovaties.

13. Het aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde

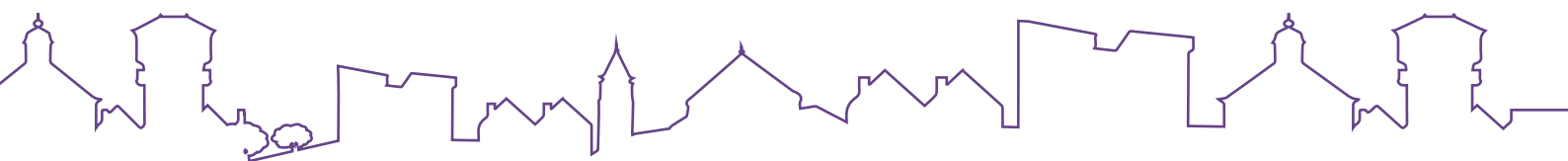
13.1 Veranderingen

Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve wanneer het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder en/of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

13.2 Voorwaarden

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.

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

13.3 Buiten

Het aanbrengen van buitenzonweringen en het plaatsen van buitenantennes, schotelantennes, zendmasten, buitencamera's, en dergelijke is alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Sint Joseph kan voorwaarden aan haar toestemming verbinden.

13.4 Aanbouw

Het plaatsen van aanbouwen, bergingen, garages, en dergelijke is alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Sint Joseph. Sint Joseph kan voorwaarden aan zijn toestemming verbinden.

13.5 Toestemming

Alle veranderingen en toevoegingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de door Sint Joseph gestelde voorwaarden zijn aangebracht, maakt de huurder op eerste aanzegging van Sint Joseph ongedaan.

13.6 Onderhoud

De huurder is verplicht zorg te dragen voor het onderhoud en herstel aan de veranderingen en toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.

13.7 Verwijdering

De huurder is verplicht voor eigen rekening de door de huurder aangebrachte veranderingen te verwijderen,

indien dit noodzakelijk is voor de door Sint Joseph uit te voeren dringende of renovatiewerkzaamheden.

13.8 Aansprakelijkheid

De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht of die door de huurder van een vorige huurder is overgenomen. De huurder vrijwaart Sint Joseph voor aanspraken van derden voor hieruit voortkomende schade.

13.9 Inspectie

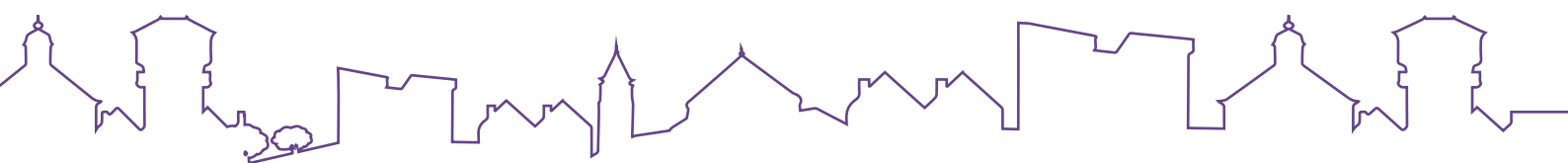
Wanneer gewenst door de huurder en/of verhuurder stelt de huurder de verhuurder in de gelegenheid om tijdens de uitvoering en/of na afronding van de werkzaamheden de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen te inspecteren.

13.10 Overname

De bepalingen uit dit artikel hebben eveneens betrekking op de door de huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

13.11 Vergoeding

Slechts in uitzonderingsgevallen waarin Sint Joseph profijt heeft van zelf aangebrachte voorzieningen vergoedt Sint Joseph aan het eind van de huurperiode (een deel van) de kosten van de zelf aangebrachte voorzieningen, namelijk voor zover Sint Joseph deze kosten bij nieuwe verhuur of verkoop kan doorberekenen. Een eventuele vergoeding wordt alleen betaald wanneer de huurder daarom uiterlijk bij de huurbeëindiging schriftelijk heeft verzocht onder vermelding van de zelf aangebrachte voorzieningen en de vermelding van de gewenste vergoeding zodat verhuurder een eventueel te betalen vergoeding kan verwerken in de nieuwe huurprijs van het gehuurde of ingeval van verkoop van het gehuurde, in de verkoopprijs. Te laat ingediende verzoeken worden niet in behandeling genomen.



14. Appartementen

14.1 Vereniging van Eigenaars

Wanneer het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten, huisregels of reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie (coöperatieve flatvereniging). Ook is de huurder gehouden om de besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Sint Joseph stelt de huurder op de hoogte van de inhoud van dergelijke besluiten.

14.2 Voorschriften

Sint Joseph draagt er zorg voor dat u in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften voor het gebruik.

15. Het einde van de huurovereenkomst

15.1 Opzegging

De huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De einddatum van de huur moet op een werkdag vallen.

15.2 Manier van opzeggen

De opzegging kan digitaal (bijvoorbeeld per e-mail) of per (aangetekende) brief gebeuren. Telefonische opzegging is niet mogelijk. De opzegging is pas door ons geaccepteerd en definitief nadat wij de opzegging schriftelijk (per e-mail dan wel per brief) aan de huurder hebben bevestigd. Wanneer meerdere huurders in de huurovereenkomst zijn opgenomen en alle huurders

vertrekken uit het gehuurde, moet in de opzegging nadrukkelijk worden opgenomen dat de opzegging geldt voor alle huurders. Slechts bij toestemming van ons is het mogelijk dat één persoon hoofdhuurder wordt, bijvoorbeeld in het kader van verbreking samenwoning.

15.3 Bezichtiging

De huurder is verplicht, als Sint Joseph na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

15.4 Nieuw adres

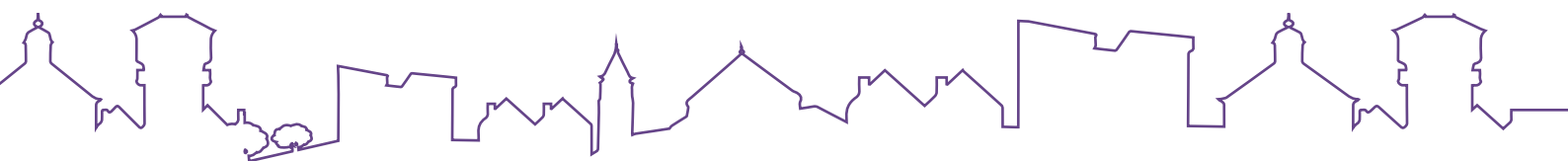
De huurder is gehouden uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, het adres van het nieuwe woon- of verblijfplaats schriftelijk aan Sint Joseph mede te delen, zodat Sint Joseph in de gelegenheid wordt gesteld eventuele correspondentie aan de huurder te richten.

15.5 Opzeggen huurovereenkomst

Sint Joseph kan de huurovereenkomst tegen de eerste dag van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Sint Joseph geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door Sint Joseph in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie tot maximaal zes maanden. De door Sint Joseph gehanteerde opzegtermijn is afhankelijk van de looptijd van uw huurovereenkomst.

15.6 Toestemmen beëindigen

Het huurcontract wordt door opzegging door Sint Joseph niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van ons de datum heeft bepaald waarop de overeenkomst zal eindigen.



15.7 Beëindiging

Sint Joseph en huurder kunnen de huurovereenkomst te allen tijde met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

15.8 Afzonderlijke huurovereenkomst

Wanneer de huurder op basis van een afzonderlijke huurovereenkomst (die gekoppeld is aan de huurovereenkomst van de woning) ook een stallingsruimte (waaronder garage, parkeerplaats, etc), berging of schuur huurt van de verhuurder, is de huurder gehouden deze afzonderlijke huurovereenkomst per dezelfde datum als de huurovereenkomst voor de woning op te zeggen en te ontruimen. Laat de huurder dit na dan wordt deze afzonderlijke huurovereenkomst geacht met wederzijds goedvinden geëindigd te zijn op dezelfde datum als waarop de huurovereenkomst van de woning is geëindigd.

15.9 Parkeerplaats

Wanneer de huurder van Sint Joseph naast de gehuurde parkeerplaats ook een woning huurt in een woongebouw en de parkeerplaats is gelegen op een parkeerterrein of in een parkeerkelder behorend bij dit woongebouw of gelegen nabij de gehuurde woning, eindigt de huur van de parkeerplaats van rechtswege, dus zonder dat er een afzonderlijke huuropzegging nodig zal zijn, tegelijk met de huur van de woning.

15.10 Abonnement klein onderhoud

Wanneer de huurder met Sint Joseph naast een huurovereenkomst voor een woning met betrekking tot deze woning een abonnement heeft afgesloten voor het klein onderhoud, eindigt dit abonnement van rechtswege, dus zonder dat opzegging daarvan nodig is, tegelijk met de huur van de woning.

16. De staat waarin de woning wordt teruggegeven

16.1 Teruggeven gehuurde

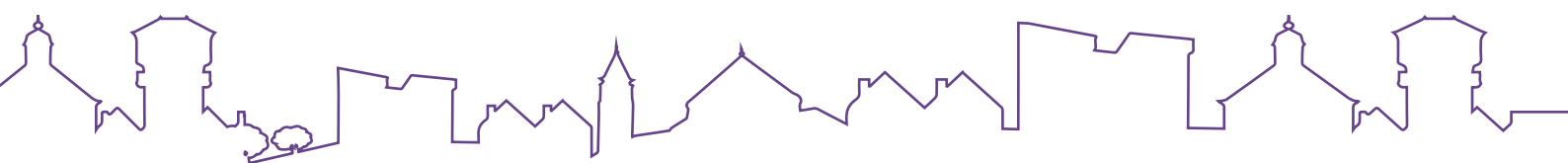
De huurder geeft bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde bezemschoon en geheel ontruimd aan Sint Joseph terug onder afgifte van alle sleutels pasjes en afstandsbedieningen, die van toepassing zijn. Het gehuurde verkeert (minimaal) in de staat, waarin de huurder deze bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage.

16.2 Inspectie

Vóór het einde van de huurovereenkomst inspecteren de huurder en de verhuurder het gehuurde. De huurder stelt Sint Joseph daartoe in de gelegenheid. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een vooropnamerapport worden gemaakt, waarin wordt vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel.

16.3 Verplichtingen

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



Sint Joseph
daar voel je je thuis

16.4 Verwijdering van zaken

In het geval de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten en deze niet heeft opgenomen op een overnameformulier, is Sint Joseph bevoegd deze zaken te verwijderen, zonder dat op Sint Joseph een bewaarplicht rust. Alle kosten van verwijdering van zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde geldt ook in het geval dat de huurder komt te overlijden en erfgenamen na sommatie nalatig blijven om het gehuurde te ontruimen.

17. Boetes

17.1 Nakoming

Wanneer de huurder tekortschiet in de nakoming van artikel 8.1 (met uitzondering van 8.1 onder g), 8.3, 8.5 t/m 8.8, 12.3, 12.4 en 12.6, is de huurder aan de verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 25,00 per dag – met een maximum van € 5.000,00 - voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt.

17.2 Aanspraken en rechten

De onmiddellijk opeisbare boete laat onverlet de overige aanspraken en rechten van Sint Joseph op grond van de wet en/of de overeenkomst, bestaande uit bijvoorbeeld maar niet uitsluitend een vordering tot nakoming of ontbinding (van de huurovereenkomst) en/of een vordering tot schadevergoeding.

17.3 Rechterlijke tussenkomst

De opeisbare boete is/de opeisbare boetes zijn zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd.

17.4 Lager bedrag

Sint Joseph kan ervoor kiezen, afhankelijk van (bijzondere) feiten en omstandigheden, om de boete niet bij de huurder in rekening te brengen, dan wel een lager

bedrag te hanteren. Het uitgangspunt is en blijft echter dat de boete verschuldigd is, tenzij Sint Joseph schriftelijk aangeeft daarvan (gedeeltelijk) af te zien.

18. Buitengerechtelijke kosten en wettelijke rente

18.1 Verzuim nakoming verplichting

Wanneer de huurder dan wel de verhuurder 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.

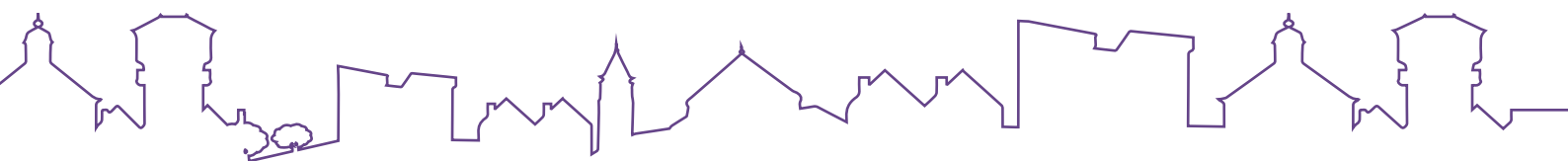
18.2 Vervaltermijn

Wanneer de huurder dan wel de verhuurder een uit hoofde van de huurovereenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij vanaf de vervaltermijn in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

18.3 Incassokosten

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijk incassokosten zijn verschuldigd na aanmaning. Vanaf dat moment is 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 volgens artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij ten minste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn,



althans volgens geldende regelgeving op het gebied van buitengerechtelijke kosten.

19. Woonplaats

De huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde. Voor het geval de huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan Sint Joseph blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van de huurder aangemerkt.

20. Persoonsgegevens

De huurder verstrekt tijdens het aangaan van deze huurovereenkomst en gedurende de looptijd van de huurovereenkomst persoonsgegevens.

Door ondertekening van de huurovereenkomst geeft de huurder toestemming aan de verhuurder om de persoonsgegevens van de huurder in een geautomatiseerd bestand op te nemen en te verwerken ter uitvoering van de huurovereenkomst. Sint Joseph neemt de privacyregelgeving in acht. De verhuurder gebruikt persoonsgegevens volgens hetgeen is omschreven in haar privacyverklaring.

21. Conversie

Wanneer een deel van de huurovereenkomst of van de Algemene Huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, wanneer zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

