

ALGEMENE VOORWAARDEN BIJ DE HUUROVEREENKOMST VAN UW WOONRUIMTE bij Eitens Hofje

Artikel 1: Waarop zijn deze voorwaarden van toepassing?

1. Deze Algemene Voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden kunnen, voor zover deze collectief gelden, met toestemming van Eitens Hofje Holding BV. worden overeengekomen.
3. Indien bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van deze Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Artikel 2: Omschrijving van de begrippen

1. Verhuurder: Eitens Hofje Holding B.V., gevestigd te Sellingen.
2. Huurder: De persoon of personen met wie de verhuurder een huurovereenkomst van een zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
3. Zelfstandige woonruimte: Gebouwde onroerende zaak zoals in artikel 7:233 en zelfstandige woning zoals in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek staat vermeld.
4. Het gehuurde: De gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.
5. Gemeenschappelijke ruimten: Ruimten die de huurder met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen, zoals trappenhuizen, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, hallen, recreatieruimten, ontmoetingsruimte en gemeenschappelijke huiskamers.
6. Medehuurder: De persoon zoals in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek staat vermeld.

Artikel 3: Meer dan één huurder

1. De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs en het voorschot voor de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur rechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft/blijven de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van alle bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs, de servicekosten en voor alle verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit de overeenkomst en de wet voortvloeien, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met enkelvoudige beëindiging.
4. Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door alle in de aanhef genoemde huurders geschieden. De huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de huurovereenkomst genoemde huurders.

5. Indien de verhuurder volgens een wettelijke of contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de huurovereenkomst genoemde huurders verhuurder van haar verplichting.

Artikel 4: Medehuurders

1. De echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner van de huurder is van rechtswege medehuurder. Dit geldt ook als het huwelijk of geregistreerd partnerschap is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst.
2. Andere huisgenoten dan in artikel 4.1 genoemd zijn niet automatisch medehuurder. Een huisgenoot die de woning als hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, kan samen met de huurder aan de verhuurder verzoeken als medehuurder te worden aangemerkt. Ze doen hiertoe samen een schriftelijk verzoek met overlegging van identiteitsbewijs (BSN afgeschermd toegestaan, bijv. via KopieID-app) en een inkomensverklaring van de Belastingdienst van de huisgenoot.
3. Verhuurder zal binnen drie maanden na ontvangst van een verzoek als in artikel 4.2 genoemd een beslissing nemen en deze schriftelijk aan de verzoekers meedelen.
4. Bij opzegging/overlijden van huurder kan de aangewezen medehuurder huurder worden. Verhuurder beslist binnen drie maanden schriftelijk.

Artikel 5: Levering en aanvaarding van het gehuurde

1. Verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum ter beschikking stellen, tenzij door overmacht dit niet gerealiseerd kan worden.
2. Voor of bij aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en de staat van het gehuurde en de bijbehorende voorzieningen in een beschrijving vastleggen. Huurder en verhuurder ondertekenen deze beschrijving en krijgen elk een exemplaar. Hierop wordt vermeld wanneer eventuele gebreken zullen zijn verholpen.
3. Huurder verklaart het gehuurde in overeenstemming met de beschrijving te hebben ontvangen.

Artikel 6: Huurprijs en bijkomende (service)kosten

1. Wijziging van de huurprijs vindt plaats volgens toepasselijke wet- en regelgeving.
2. De huurprijs kan jaarlijks worden aangepast conform toepasselijke wet- en regelgeving (reguleringsregime/ministeriële maximering). Indien en voor zover vrije sector van toepassing is, geschiedt indexatie per **1 juli** op basis van de wettelijk toegestane methode.
3. Verhuurder verstrekt jaarlijks een overzicht van de servicekosten, inzage in de onderliggende stukken is op verzoek mogelijk, die met de bewoning te maken hebben.
4. Verhuurder kan het bedrag dat huurder maandelijks verschuldigd is voor de in artikel 6.2 genoemde kosten wijzigen met ingang van de eerste maand na de afrekening, tenzij huurder en verhuurder hier een afwijkende overeenkomst over hebben gesloten.

5. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en het door de huurder betaalde voorschot worden jaarlijks verrekend, tenzij het betreft:
 - Een vooraf met huurder overeengekomen vast bedrag voor een specifieke dienst, of
 - Voor zover en zolang dit op grond van de toepasselijke wet- en regelgeving (waaronder regels van de Huurcommissie) is toegestaan: een bijdrage aan een reserve voor toekomstig onderhoud of vervanging van gemeenschappelijke installaties, mits:
 1. Het doel van de reserve,
 2. De wijze van berekening, en
 3. Een eventueel opgebouwde reservering blijft eigendom van verhuurder en wordt niet individueel met huurder verrekend, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Indien en zodra op grond van wet- en regelgeving of beleid/jurisprudentie van de Huurcommissie blijkt dat (onderdelen van) deze reserve niet als servicekosten in rekening mogen worden gebracht, worden deze onderdelen niet (meer) aan huurder doorbelast.Indien het bedrag van de door huurder betaalde voorschotten minder dan € 5,00 lager of minder dan € 2,00 hoger is dan de werkelijk gemaakte kosten, vindt er geen verrekening plaats.
6. De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek en de daarbij behorende voorschotbedragen, indien de wijziging zaken en diensten betreft die alleen aan een aantal huurders samen geleverd kunnen worden en tenminste 65% van de 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 65% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.
7. Indien niet tenminste 65% is bereikt, is de huurder daarnaast gebonden aan een wijziging als bedoeld in artikel 6.5 indien:
 1. Het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat de huurder, met inachtneming van de belangen van beide partijen, zijn toestemming daaraan niet in redelijkheid mag onthouden en
 2. Verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie en, indien nodig, de huurdercommissie, overleg is gevoerd.
8. Voor zover en zolang dit op grond van toepasselijke wet- en regelgeving als servicekosten is toegestaan, mag een reservepot worden gevormd uit de servicekosten. De hoogte hiervan mag niet meer bedragen dan € 150.000 met een indexatie van de jaarlijkse inflatie. Indien blijkt dat (onderdelen van) deze reserve niet als servicekosten mogen worden aangemerkt, worden deze onderdelen niet (meer) via de servicekosten aan huurder doorbelast.
9. Huurder kan binnen 24 maanden na afloop van het kalenderjaar waarop de kosten betrekking hebben, de servicekosten en verdeling laten toetsen door de Huurcommissie.

10. Glasverzekering

Verhuurder kan een glasverzekering collectief afsluiten en de premie (voor zover toegestaan) via servicekosten doorbelasten, huurder blijft zelf verantwoordelijk voor eigen ruiten indien geen glasfonds geldt.

Artikel 7: Verplichtingen van de verhuurder

1. Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder kunnen worden gevraagd, dan wel voor zover deze uitgaven volgens de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
2. Indien sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW, meldt huurder dit onverwijld aan verhuurder. Een eventuele huurvermindering wordt toegepast overeenkomstig de wet en, indien van toepassing, na beslissing van de Huurcommissie of de rechter.

Artikel 8: Verplichtingen van de huurder ten aanzien van betaling

1. Huurder betaalt de huurprijs voor de woning maandelijks in zijn geheel, bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van de maand, door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze, bij voorkeur via automatische incasso.
2. Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 BW.
3. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder administratiekosten, kosten voor sommatie, incasso, huuropzegging en rechtskundige bijstand die verhuurder maakt in geval huurder een bepaling van deze overeenkomst niet nakomt, zijn voor rekening van huurder.
4. Bij niet-tijdige huurbetaling kunnen door verhuurder extra kosten, waaronder aanmaningskosten en buitengerechtelijke incassokosten, in rekening worden gebracht voor iedere maandelijkse huurbetaling waarmee huurder in gebreke blijft.
5. Vanaf de eerste dag na de vervaldag is huurder in verzuim en wettelijke rente verschuldigd.
6. Bij (voortdurende) niet-tijdige huurbetaling heeft verhuurder het recht de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, dan wel nakoming te vorderen.
7. Op dit artikel is het vastgestelde incassobeleid van toepassing.
8. Bij betaling via automatische incasso zorgt huurder voor voldoende saldo. Bij stornering kunnen redelijke administratie- en bankkosten afzonderlijk in rekening worden gebracht.

Artikel 8A: Waarborgsom (borg)

Ter zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst betaalt huurder vóór de ingangsdatum van de huur een waarborgsom ter hoogte van maximaal twee (2) maal de kale maandhuur.

1. De waarborgsom wordt niet aangemerkt als vooruitbetaalde huur en mag door huurder niet worden verrekend met de laatste huurtermijnen.

2. Verhuurder kan de waarborgsom uitsluitend aanwenden voor:

- o Achterstallige huur- en servicekosten;
- o Door huurder verschuldigde energie- of overige vergoedingen die direct met het gebruik van het gehuurde samenhangen;
- o Schade aan het gehuurde die voor rekening van huurder komt;
- o Kosten van herstel in de situatie als bedoeld in artikel 20.

3. Na het einde van de huurovereenkomst en oplevering van het gehuurde, verstrekt verhuurder huurder zo spoedig mogelijk en met inachtneming van de wettelijke termijnen. Op dit moment betekent dit in de regel dat de borg binnen 14 dagen (zonder verrekening) of binnen 30 dagen (met verrekening) wordt terugbetaald) een eindafrekening van huur, servicekosten, energieverbruik (voor zover afleesbaar) en eventuele schade. Voor zover de waarborgsom niet wordt aangewend, betaalt verhuurder het resterende bedrag aan huurder terug binnen de in de wet (waaronder artikel 7:261b BW en de Wet goed verhuurderschap) vastgelegde termijnen.

Indien en voor zover een eindafrekening energie nog niet mogelijk is, kan verhuurder uitsluitend het naar redelijkheid geschatte deel van de waarborgsom dat betrekking heeft op deze nog niet afleesbare energiekosten tijdelijk vasthouden, met inachtneming van de wettelijke maximumtermijnen.

4. Indien de waarborgsom niet toereikend is om alle vorderingen op huurder te voldoen, blijven de overige vorderingen onverkort opeisbaar.

5. Het recht van huurder om zijn betalingsverplichtingen op te schorten is uitgesloten, behoudens voor zover opschorting dwingendrechtelijk is toegestaan (o.a. art. 7:206 lid 3 BW).

6. Postdoorzending

Huurder is zelf verantwoordelijk voor het tijdig doorgeven van een adreswijziging aan derden (zoals banken, instanties en postverzenders)..

Huurder machtigt verhuurder om gedurende **1 maand** na einde huur onbestelbare post retour afzender te laten sturen of bewaard te doen houden; verhuurder is niet aansprakelijk voor post na oplevering.

Artikel 9: Verplichtingen van de huurder ten aanzien van het gebruik

1. Huurder zal het gehuurde, alle bijbehorende voorzieningen en de eventuele gemeenschappelijke ruimten als een goed huurder en in overeenstemming met de bestemming gebruiken en onderhouden en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf houden en de woonruimte daadwerkelijk voor zichzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken.

De bewijslast ten aanzien van het eigen gebruik ligt bij huurder.

3. Het is verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk, al dan niet als zelfstandige woning, onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, tenzij hiervoor door verhuurder vooraf schriftelijk toestemming is gegeven. Ook is tijdelijke

onderverhuur zonder voorafgaande schriftelijke toestemming niet toegestaan. Voor een verzoek tot toestemming geldt dat huurder schriftelijk een verzoek indient, met identiteitsbewijs (BSN afgeschermd toegestaan) en inkomensverklaring van de beoogde gebruiker/onderhuurder. Bij ongeoorloofde onderhuur of ingebruikneming rust de bewijslast dat huurder onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Alle door onderhuur verkregen inkomsten dienen aan verhuurder te worden afgedragen. Verhuurder heeft daarnaast het recht aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 23. Ook toeristische verhuur (zoals Airbnb, B&B, short-stay) en daarmee vergelijkbaar gebruik zijn niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

4. Huurder zal gemeenschappelijke ruimten alleen in overeenstemming met hun bestemming gebruiken en volgens de door verhuurder gegeven aanwijzingen met betrekking tot beheer, onderhoud en medegebruik. Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, auto-onderdelen, (sloop)auto's, campers en caravans, handelswaren, wapens, verboden middelen, drugs, ontbrandbare of milieubelastende zaken en andere zaken, tenzij dit door verhuurder schriftelijk is toegestaan. Verhuurder is gerechtigd in strijd hiermee geplaatste zaken te (laten) verwijderen op kosten van huurder. Huurder dient vluchtwegen en gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij te houden en deze alleen als voetpad te gebruiken. Huurder zal recht van overpad verlenen respectievelijk gedogen van en naar woningen van alle bewoners en medewerkers van Eitens Hofje op de door verhuurder te bepalen wijze.

5. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt toegebracht door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in of rond het gehuurde bevinden. Hieronder wordt mede verstaan overlast als gevolg van prostitutie, drugs of overmatig alcoholgebruik, geluidsoverlast, stankoverlast en (het stallen van) voertuigen. De gedragingen van degenen die zich met toestemming van huurder in het gehuurde bevinden, gelden als gedragingen van huurder.

6. Huurder dient zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit of ander wangedrag kan leiden tot passende (juridische) maatregelen, waaronder beëindiging van de huurovereenkomst.

7. Het is huurder verboden strafrechtelijke gedragingen te ontplooiën in het gehuurde, waaronder het gebruiken, vervaardigen of verbouwen van drugs (zoals hennep) of andere Opiumwet-activiteiten, en het bezit van wapens in strijd met de Wet wapens en munitie. Indien hiervan sprake is, zal verhuurder direct (rechts)maatregelen nemen, waaronder ontbinding en ontruiming. Huurder is bij overtreding van dit verbod, naast eventuele schadevergoeding, een onmiddellijke opeisbare contractuele boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-. De boete laat het recht van verhuurder op aanvullende schadevergoeding en ontbinding van de huurovereenkomst onverlet.

8. Het is huurder verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:

- a. op het dak van het gehuurde of het gebouw waarvan dit deel uitmaakt te gaan of anderen daartoe gelegenheid te geven, dan wel voorwerpen (zoals antennes en schotels) te plaatsen op dak of gevel;
 - b. in of op het gehuurde (ook niet op bestaande rookkanalen) een allesbrander, hout- of gaskachel of open haard aan te sluiten of rookkanalen aan te leggen;
 - c. in delen van het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën;
 - d. wijzigingen aan te (laten) brengen aan de buitenzijde van het gehuurde (waaronder schilderwerk);
 - e. de bij het gehuurde horende tuin, balkon, loggia, oprit e.d. te gebruiken voor opslag en/of stalling van aanhangers, scootmobielen, caravans, (sloop)auto's, motoren, campers, afval, auto-onderdelen, wapens, (brand)gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken.
9. Huurder dient het gehuurde binnen één maand na ingaan van de huurovereenkomst te voorzien van behoorlijke meubilering en vensterstoffering. Vloerbedekking moet zodanig zijn dat geen (geluids)overlast voor overige bewoners ontstaat. Harde vloerbedekking is alleen toegestaan indien deze deskundig is aangebracht als "zwevende vloer" met isolerende onderlaag van ten minste 10 dB en niet direct in contact staat met ondervloer en wanden. Huurder dient op eerste verzoek van verhuurder aan te tonen dat de isolatie aan de gestelde waarden voldoet.
10. Met het oog op controle op naleving van verplichtingen of ten behoeve van werkzaamheden of meteropname zal huurder verhuurder (of door verhuurder aangewezen personen), na voorafgaand verzoek en legitimatie, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden.
11. Huurder zal, in zijn eigen belang, meewerken indien dit noodzakelijk wordt geacht om de huurovereenkomst in stand te houden, onder meer door het inschakelen van hulpverlenende instanties bij huurachterstand, overlast of verloedering (tweede-kans-beleid).
12. Huurder dient zich te houden aan de in het woongebouw geldende woon- en leefregels (huishoudelijk reglement).
13. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen, in het bijzonder bij brand, storm, water en vorst, en ontstane of dreigende schade direct aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid komen de daardoor ontstane schade aan het gehuurde en aan eigendommen van derden voor rekening van huurder.
14. Roken en open vuur (incl. barbecue's en vuurkorven) in gemeenschappelijke ruimten en onder overkappingen is verboden. Op balkons/tuinen is dit verboden indien hierdoor (brand)gevaar, schade of overlast ontstaat; aanwijzingen van verhuurder moeten worden opgevolgd.
15. Huurder test maandelijks rook-/CO-melders (indien op batterijen) en vervangt, waar nodig, batterijen tijdig. Defecte melders en brandblusmiddelen in eigendom van verhuurder worden direct gemeld.
16. Huurder gebruikt en onderhoudt ventilatievoorzieningen conform instructies, voorkomt langdurige stilstand van tappunten en spoelt deze na afwezigheid door.
17. Opslag van **gasflessen**, grote **lithium-accu's** of andere gevaarlijke stoffen in het gehuurde of gemeenschappelijke ruimten is **verboden**, tenzij dit wettelijk is toegestaan en door verhuurder schriftelijk is goedgekeurd.

Artikel 9A: Huisdieren

1. Het houden van huisdieren in het gehuurde is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden (waaronder maximum aantal, soort dier, gebruik van gemeenschappelijke ruimten).
2. Huurder is volledig aansprakelijk voor schade en overlast veroorzaakt door huisdieren in of rond het gehuurde.
3. Indien sprake is van structurele overlast, gevaar of schade door huisdieren, kan verhuurder huurder verplichten passende maatregelen te treffen, waaronder – indien noodzakelijk – het verwijderen van het betreffende dier.
4. Huisdieren mogen nimmer alleen los lopen op het terrein van het Hofje.
5. Bepalingen van dwingend recht omtrent hulphonden/assistentiehonden en bescherming bij handicap of chronische ziekte blijven onverkort van toepassing.
6. Toestemming wordt in beginsel niet verleend voor meer dan 2 huisdieren of voor risicovolle diersoorten; uitzonderingen alleen gemotiveerd en schriftelijk. Hulp-/assistentiehonden zijn toegestaan conform dwingend recht.

Artikel 10: Onderhoud voor rekening van huurder

1. Voor rekening van huurder komen de herstellingen zoals opgenomen in de bijlage (Onderhoudslijst A t/m Z).
2. Huurder zal alle werkzaamheden vakkundig uitvoeren en de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 11: Gemeenschappelijke groenvoorzieningen/ Ontstoppen

1. Indien van toepassing wordt de tuin goed verzorgd en geeft deze een nette indruk, zonder overlast gevende beplanting.
2. Er mogen geen afrasteringen/erfscheidingen worden geplaatst op gemeenschappelijke ruimten, behalve die door verhuurder zijn aangebracht.
3. Geen opslag/grofvuil in tuin/erf.
4. Ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels en gootstenen binnen het gehuurde is voor rekening van huurder. Ontstoppen buiten het appartement zijn voor rekening van verhuurder, tenzij achteraf blijkt dat de oorzaak binnen het appartement of de woning ligt; in dat geval worden de kosten alsnog aan huurder doorberekend.

Artikel 12: Tuinonderhoud / Erfscheiding

1. Huurder dient de in dit artikel gegeven aanwijzingen voor tuinonderhoud in acht te nemen.
2. De tuin vóór/naast de woning mag alleen worden gebruikt als gras- of siertuin; deze is toegankelijk tot aan de grens van de woning.
3. Huurder is verplicht de tuin zodanig te onderhouden dat deze naar het oordeel van verhuurder een verzorgde indruk maakt en zal geen beplanting aanbrengen die overlast kan veroorzaken. Bomen en struiken moeten tijdig worden gesnoeid. De tuin mag niet worden gebruikt voor opslag van zaken (auto's, caravans, aanhangwagens, motoren, meubels, grofvuil e.d.). Parkeren in de tuin is alleen toegestaan in noodgeval of met schriftelijke toestemming van verhuurder.

4. Huurder mag geen afrastering/afscheiding plaatsen.
5. Verhuurder onderhoudt de gezamenlijke groenvoorzieningen.

Artikel 13: Schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten

1. Huurders dienen gemeenschappelijke ruimten in flatgebouwen en etagewoningen (deuren, ramen, trappen, etc.) schoon, sneeuwvrij en ijsvrij te houden, voor zover dit redelijkerwijs van hen kan worden verlangd.
2. Verhuurder zal zich inspannen om paden blad- en sneeuwvrij te houden.
3. Verhuurder laat de gezamenlijke ruimten minimaal éénmaal per week schoonmaken.
4. Natuurlijke omstandigheden zoals regen, sneeuw, ijsvorming, bladeren of modder kunnen niet volledig worden voorkomen en leveren op zichzelf geen grond op voor aansprakelijkheid van verhuurder.

Artikel 14: Energievoorziening en verwarmingsinstallaties

1. Het complex beschikt over een collectieve energievoorziening, bestaande uit o.a. zonnepanelen, omvormers, een centraal accusysteem (ESS) en, indien van toepassing, een (collectieve) verwarmingsinstallatie. Het beheer berust bij verhuurder of door verhuurder ingeschakelde derden.
2. De levering van elektriciteit en, indien van toepassing, warmte aan het gehuurde vindt plaats via deze collectieve installatie. Huurder kan voor deze levering geen afzonderlijke overeenkomst sluiten met een externe energieleverancier.
3. De door huurder verschuldigde vergoedingen voor verbruik van elektriciteit en, indien van toepassing, warmte worden vastgesteld op basis van een individuele (tussen)meter per woning. Het gemeten verbruik per woning wordt, samen met eventuele vastrecht- en systeemkosten, aan huurder in rekening gebracht via de facturatie zoals bedoeld in artikel 6 en nader gespecificeerd in servicekostenoverzichten en bijlagen.
4. De noodstroomfunctie van het accusysteem is uitsluitend bedoeld als tijdelijke overbrugging bij uitval van de reguliere netspanning en garandeert geen ononderbroken levering. Huurder is zelf verantwoordelijk voor passende maatregelen voor apparatuur die van continuïteit afhankelijk is (bijvoorbeeld medisch noodzakelijke apparatuur). Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade of letsel als gevolg van uitval van voorzieningen die van belang zijn voor medische of zorgafhankelijke apparatuur; huurder blijft verantwoordelijk voor eigen noodvoorzieningen.
5. Verhuurder is bevoegd de levering van warmte en/of overige energievoorzieningen tijdelijk te onderbreken ten behoeve van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, bij voorkeur in de zomermaanden (mei t/m augustus) of zoveel mogelijk buiten het stookseizoen. Verhuurder zal tijdig communiceren en zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de huurders.
6. Huurder is niet bevoegd wijzigingen aan te brengen in de collectieve energievoorziening, elektrische installaties, PV-/ESS-componenten of bemetering. Storingen of defecten worden zo spoedig mogelijk aan verhuurder gemeld.

7. Behoudens opzet of grove schuld van verhuurder of diens hulppersonen is verhuurder niet aansprakelijk voor schade die geheel of gedeeltelijk voortvloeit uit storingen, onderbrekingen, spanningsschommelingen of beperkingen in de energievoorziening (waaronder uitval van elektriciteit of warmte), voor zover deze samenhangen met overmacht, werkzaamheden, storingen bij de netbeheerder of energieleverancier, of noodzakelijk onderhoud. Voor zover uit wet- en regelgeving (zoals de Warmtewet) een verdergaande aansprakelijkheid of een recht op compensatie voortvloeit, gaat die regelgeving vóór op deze bepaling.
8. De door huurder verschuldigde vergoedingen voor verbruik van elektriciteit en, indien van toepassing, warmte worden vastgesteld en gespecificeerd met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder – voor zover van toepassing zie bijlage x.
9. Schade ontstaan door onjuist, onoordeelkundig of strijdig gebruik van installaties of voorzieningen komt voor rekening van huurder.

Artikel 15: Liftinstallaties

1. Huurder zal de hem door of vanwege verhuurder gegeven bedieningsvoorschriften en aanwijzingen opvolgen.
2. Liftinstallaties mogen uitsluitend worden gebruikt voor vervoer van personen en normaal verpakte goederen in koffers, tassen en dozen. Schade door verkeerd gebruik, bijvoorbeeld bij verhuizing, wordt op huurder verhaald.
3. De lift is uitsluitend toegankelijk voor bewoners, hun huisgenoten, bezoekers en dienstverleners die met een gerechtvaardigd doel naar een woning of (toegestane) gemeenschappelijke ruimte gaan.

Artikel 16: Het aanbrengen van veranderingen door huurder

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan de binnenkant van het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, tenzij deze gevaar, overlast of hinder opleveren voor verhuurder en/of derden.
2. Voor overige veranderingen en/of toevoegingen, waaronder die aan de buitenzijde van het gehuurde, heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Hieronder vallen o.a. aanbouwen, opstallen, reclame-uitingen, schotelantennes en verlichtingsarmaturen.
3. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, o.a. over:
 - o Aard en kwaliteit van materialen;
 - o Voorkomen van schade aan de constructie;
 - o (Bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - o Onderhoud en aansprakelijkheid;
 - o Aanvullende voorzieningen om overlast te voorkomen.Verhuurder zal bij toestemming aangeven of de verandering/toevoeging aan het einde van de huurtijd ongedaan moet worden gemaakt.
4. Huurder is verplicht de door hem aangebrachte veranderingen/toevoegingen te onderhouden en gebreken te verhelpen en vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake.

5. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst (met goedvinden van verhuurder) veranderingen/toevoegingen achterlaat, heeft hij geen recht op vergoeding en doet afstand van deze zaken.
6. Huurder is verplicht voor eigen rekening aangebrachte veranderingen/toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen indien dit noodzakelijk is voor dringende werkzaamheden of renovatie.
7. Bovenstaande geldt ook voor door huurder overgenomen veranderingen/toevoegingen van een vorige huurder.
8. Gemaakte kosten door huurder aan het onroerend goed kunnen nimmer worden verhaald op verhuurder.

Artikel 17: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan centrale voorzieningen, toestaan.
2. Huurder heeft geen recht op vergoeding, tenzij en voor zover dwingend recht anders bepaalt (bijvoorbeeld bij aantoonbare ernstige gebruiksbeperking).
3. Indien verhuurder het complex geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder een schriftelijk voorstel doen onder vermelding van een eventuele huurverhoging. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 60% of meer van de huurders ermee instemt. Huurder die niet instemt en niet binnen acht weken na kennisgeving een rechterlijke beslissing over de redelijkheid vordert, is aan het voorstel gebonden en verplicht medewerking te verlenen.
4. Werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen uitgezonderd.
5. Voor overlast wordt geen vergoeding verstrekt naar aanleiding van deze dringende werkzaamheden.
6. Tijdelijke hinder of verminderd wooncomfort geeft geen recht op schadevergoeding of huurkorting, behoudens dwingendrechtelijke gevallen.

Artikel 18: Onderhoud en werkzaamheden aan het gehuurde

1. Huurder zal verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te controleren op technische en andere gebreken.
2. Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld gedogen.
3. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met controle of reparatiewerkzaamheden, na legitimatie, toelaten in het gehuurde.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, vinden deze bezoeken/werkzaamheden plaats op werkdagen tussen 07.00 en 19.00 uur, tenzij anders overeengekomen.
5. Door huurder geconstateerde onderhoudsgebreken of storingen die voor rekening van verhuurder komen, kunnen mondeling, telefonisch, per e-mail of schriftelijk worden gemeld.
6. Gebreken of storingen waarvan onmiddellijk herstel noodzakelijk is, kunnen telefonisch worden gemeld.

7. De beoordeling of sprake is van spoed of onmiddellijk herstel berust uiteindelijk bij verhuurder.
8. Het is huurder niet toegestaan werkzaamheden aan (vermoedelijk) asbesthoudende toepassingen uit te voeren. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade door handelen in strijd hiermee. Huurder is aansprakelijk voor alle kosten van eventueel noodzakelijk geworden asbestsanering.

Artikel 19: Einde van de huurovereenkomst

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging per iedere dag van de maand beëindigen. De opzegging dient per e-mail of schriftelijk te geschieden.
2. De door huurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt één maand, conform artikel 7:271 BW, tenzij in de wet een kortere opzegtermijn is bepaald. Een beding dat een langere opzegtermijn voor huurder voorschrijft dan wettelijk toegestaan, wordt geacht te zijn vervangen door de wettelijke termijn.
3. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, te verlengen met één maand per vol huurjaar tot een maximum van zes maanden, conform artikel 7:271 BW.
4. Opzegging door verhuurder kan slechts plaatsvinden op één of meer in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Verhuurder zal bij opzegging de reden(en) vermelden.
5. Bij overlijden van huurder zonder medehuurder in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 BW, eindigt de huurovereenkomst van rechtswege aan het einde van de tweede maand na het overlijden van huurder, tenzij de erfgenamen de huurovereenkomst eerder rechtsgeldig hebben opgezegd conform artikel 7:268 lid 6 BW.

Het gehuurde wordt uiterlijk vóór het einde van de maand waarin de huurovereenkomst eindigt ontruimd en opgeleverd. Indien erfgenamen met verhuurder overeenkomen dat zij het gehuurde na de wettelijke einddatum nog (kort) gebruiken, vindt dit plaats op basis van een afzonderlijke afspraak, waarbij in ieder geval de (pro rato) huur over die periode verschuldigd is.

6. Indien het huurrecht is geëindigd wegens echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap, is huurder verplicht deze beëindiging van zijn huurrecht onmiddellijk schriftelijk aan verhuurder te melden zodra de rechterlijke beschikking onherroepelijk is. Zolang huurder dit niet doet, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor alle verplichtingen.
7. Indien verhuurder na het einde van de huurovereenkomst tot nieuwe verhuur of verkoop wenst over te gaan, is huurder verplicht belangstellenden gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

Artikel 20: Oplevering van het gehuurde

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels/druppelkeys/parkeermiddelen, geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren, in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang heeft ontvangen, behoudens normale slijtage. Niet-ingeleverde middelen worden in rekening gebracht. Indien bij aanvang geen beschrijving is opgemaakt, dient huurder het gehuurde in goede staat, schoon, vrij van gebreken en met werkende installaties op te leveren.

2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder samen het gehuurde inspecteren. Hierbij wordt een opnamerapport opgesteld met de te verrichten herstellingen en een kosteninschatting. Beide partijen ontvangen een exemplaar. Indien huurder niet aanwezig is of weigert te tekenen, strekt de door verhuurder ondertekende staat tot bewijs van noodzakelijk herstel.
3. Ten aanzien van door huurder aangebrachte veranderingen/toevoegingen gelden bij einde huur de volgende regels:
 - a. Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen door huurder te worden verwijderd (o.a. spiegels, lamellen, jaloezieën).
 - b. Verhuurder kan vorderen dat veranderingen/toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht of niet voldoen aan artikel 16 worden verwijderd.
 - c. Huurder is verplicht veranderingen/toevoegingen ongedaan te maken wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - d. Huurder mag zelf aangebrachte veranderingen/toevoegingen verwijderen mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat bij aanvang (art. 5).
4. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst zijn verplichtingen tot herstel, ontruiming en ongedaanmaking niet nakomt, is verhuurder gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Ook overige schade door nalatigheid komt voor rekening van huurder.
5. Indien huurder zaken in het gehuurde heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd deze te (laten) verwijderen zonder bewaarplicht. Kosten van verwijdering zijn voor rekening van huurder. Dit geldt niet voor roerende zaken die huurder met schriftelijke melding aan verhuurder heeft overgedragen aan de opvolgend huurder.
6. Eventuele overname van roerende zaken tussen (oud-)huurder en nieuwe huurder bindt verhuurder niet. Huurder verwijdert overgenomen zaken op eerste verzoek als deze overlast/gevaar opleveren.

Artikel 21: Aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan persoon of zaken van huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door o.a. storm, vorst, blikseminslag, sneeuwval, overstromingen, wijziging van grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, andere calamiteiten, noch voor schade die geheel of gedeeltelijk het gevolg is van storingen, onderbrekingen of beperkingen in de levering van energie, warmte, water, internet of andere voorzieningen, voor zover deze samenhangen met overmacht, werkzaamheden, storingen bij netbeheerder/energieleverancier/internetprovider of noodzakelijk onderhoud. Dit laat onverlet dat verhuurder aansprakelijk kan zijn voor schade die het gevolg is van een aan verhuurder toe te rekenen tekortkoming door opzet of grove schuld van verhuurder of diens hulppersonen, en laat dwingendrechtelijke bepalingen over consumentenbescherming onverlet. Voor zover uitsluiting of beperking van aansprakelijkheid wettelijk niet is toegestaan, geldt deze uitsluiting niet.

2. Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde wordt toegebracht door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze aansprakelijk voor gedragingen van degenen die met zijn toestemming het gehuurde gebruiken of daarin verblijven.

3. Voor zover wettelijk toegestaan is verhuurder niet aansprakelijk voor indirecte schade, gevolgschade, gederfde winst of gemiste inkomsten van huurder, voortvloeiend uit storingen, onderbrekingen of gebreken in de levering van energie, warmte, water, internet, slagboom-/toegangssystemen, intercom of andere technische voorzieningen. Voor zover een dergelijke uitsluiting op grond van dwingend recht niet is toegestaan, geldt deze beperking niet.

4. Huurder wordt geadviseerd een aansprakelijkheidsverzekering voor particulieren (AVP) en inboedelverzekering af te sluiten.

5. Gebruik van terrein en gemeenschappelijke ruimten
Het betreden en gebruiken van het gehuurde, de bijbehorende terreinen, paden, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en gemeenschappelijke ruimten geschiedt op eigen risico van huurder en van derden die zich met toestemming of vanwege huurder op het terrein bevinden.

Behoudens opzet of grove schuld van verhuurder of diens hulppersonen is verhuurder niet aansprakelijk voor schade, letsel of ongevallen die ontstaan tijdens of in verband met dit gebruik.

Deze bepaling laat onverlet de aansprakelijkheid van verhuurder voor gebreken waarvoor hij op grond van de wet aansprakelijk is en die, na tijdige melding, niet binnen een redelijke termijn zijn hersteld.

6. Huurder is gehouden zelf de nodige voorzichtigheid en oplettendheid in acht te nemen bij het gebruik van het terrein en de gemeenschappelijke ruimten, mede gelet op weersomstandigheden en persoonlijke omstandigheden.

7. Verzekeringen huurder

Huurder wordt geadviseerd zorg te dragen voor een toereikende inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering voor particulieren (AVP).

Huurder erkent dat schade aan eigen zaken, schade veroorzaakt door huurder of personen die zich vanwege huurder op het terrein bevinden, alsmede letselschade in beginsel onder de dekking van deze verzekeringen valt.

8. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan voertuigen of vervoermiddelen van huurder of derden die zich op het terrein bevinden, ongeacht de oorzaak, behoudens opzet of grove schuld.

9. Verhuurder is niet aansprakelijk voor diefstal, verlies of vernieling van eigendommen van huurder of derden, ook niet bij cameratoezicht, behoudens opzet of grove schuld.

Artikel 22: Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

1. Indien één van de partijen in verzuim is met de nakoming van een op hem rustende verplichting en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de in verzuim zijnde partij.

2. Indien één van de partijen een verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, verkeert deze partij direct vanaf die dag in verzuim en is wettelijke rente verschuldigd. Indien de in verzuim zijnde partij een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitoefening van beroep of bedrijf, is hij tevens een vergoeding voor redelijke incassokosten verschuldigd conform artikel 6:96 BW en het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (minimaal € 50,-). Indien de in verzuim zijnde partij geen consument is, bedraagt de vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten 15% van de verschuldigde hoofdsom met een minimum van € 75,-.

Artikel 23: Boetebeding

1. Dit artikel geldt uitsluitend voor de hieronder genoemde, ernstige overtredingen. Voor zover wettelijk toegestaan, zijn partijen het volgende overeengekomen.
2. Bij:
 - a. ongeoorloofde (onder)verhuur of ingebruikneming van het gehuurde in strijd met artikel 9.3;
 - b. het structureel veroorzaken van ernstige overlast aan omwonenden, nadat huurder schriftelijk is gewaarschuwd en in de gelegenheid is gesteld zijn gedrag te verbeteren;
 - c. het zonder toestemming verwijderen, wijzigen of onbruikbaar maken van collectieve veiligheidsvoorzieningen (zoals brandmelders, toegangsdeuren of camerasystemen),
is huurder, naast de verplichting de overtreding te beëindigen en eventuele schade te vergoeden, een éénmalige direct opeisbare contractuele boete verschuldigd van € 1.000,- per overtreding.
3. Indien de in lid 2 bedoelde overtreding na schriftelijke aanmaning voortduurt, is huurder bovendien een aanvullende boete verschuldigd van € 50,- per dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 5.000,- per overtreding.
4. De in dit artikel genoemde boetes zijn niet verschuldigd indien de overtreding huurder niet kan worden toegerekend. De boetes laten het recht van verhuurder op nakoming, ontbinding van de huurovereenkomst en aanvullende schadevergoeding onverlet.
5. Dit boetebeding geldt niet naast specifieke boetes uit andere artikelen (zoals artikel 9.7); in geval van samenloop is uitsluitend de specifiek op de gedraging toegesneden boeteregeling van toepassing.
6. De rechter kan de in dit artikel genoemde boetes matigen indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist.

Artikel 24: Belastingen en andere heffingen

Tenzij dit wettelijk niet is toegestaan, komen voor rekening van huurder, ook als verhuurder hiervoor wordt aangeslagen:

- Afvalstoffenheffing en waterschapslasten voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en gemeenschappelijke ruimten;
- Overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, heffingen, retributies die het gehuurde en/of zaken van huurder betreffen;

– Milieuheffingen, waaronder verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, zuiveringsheffing afvalwater en rioolheffing.

Indien deze heffingen bij verhuurder worden geïnd, moeten zij door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 25: Internet en TV

1. Verhuurder stelt een centraal internetsysteem ter beschikking; iedere woning krijgt een eigen beveiligde aansluiting. Verhuurder spant zich in om een goede dienstverlening te bieden, maar staat er niet voor in dat het systeem te allen tijde ononderbroken of foutloos functioneert.
2. TV-diensten (zoals NLZiet/IPTV/Odido) worden door huurder zelf geregeld, voor eigen rekening en risico, tenzij in de huurovereenkomst anders is overeengekomen.
3. Op het gebruik van internet is een fair-use-policy van toepassing. Onrechtmatig, overmatig of storend gebruik (waaronder spam, misbruik, strafbare downloads of verstoring van het netwerk) is verboden. Het gebruik van middelen of apparatuur die het IP-adres veranderen of een buitenlands IP-adres simuleren (zoals VPN/proxy/“geo-unblocking”), is uitsluitend toegestaan voor zover dit het netwerk niet overbelast, niet leidt tot storingen of veiligheidsrisico's en niet in strijd is met wet- en regelgeving. Indien verhuurder vaststelt dat door dergelijk gebruik storingen, misbruik of veiligheidsrisico's ontstaan, kan hij dit gebruik (tijdelijk) beperken of verbieden. Huurder is zelf verantwoordelijk voor zijn internetgebruik en vrijwaart verhuurder, voor zover wettelijk toegestaan, voor aanspraken van derden hieromtrent.
4. Tijdelijke onderbrekingen in verband met onderhoud, veiligheidsupdates en storingen bij provider of netwerkleverancier zijn mogelijk. Verhuurder zal geplande onderbrekingen zoveel mogelijk beperken en, indien mogelijk, tijdig aankondigen.
5. Behoudens opzet of grove schuld is verhuurder niet aansprakelijk voor schade of kosten die het gevolg zijn van storingen, onderbrekingen, beperkingen of gebreken in de internetverbinding of andere elektronische communicatiediensten, noch voor schade die voortvloeit uit door huurder of derden verzonden of ontvangen gegevens, ongeacht de aard daarvan.

Artikel 26: Toegangscontrole, slagboom, intercom en druppelkeys

1. Toegang tot gebouwen, binnenterrein en/of parkeerterrein kan verlopen via elektronische sloten, slagbomen, intercomsystemen en druppelkeys.
2. Vervanging of herprogrammering van druppelkeys of toegangsmiddelen bij verlies of beschadiging is voor rekening van huurder, verlies dient direct te worden gemeld. Indien om veiligheidsredenen vervanging van cilinders in gemeenschappelijke delen noodzakelijk is door verlies of onzorgvuldig gebruik door huurder of zijn huisgenoten/gasten, zijn de redelijke vervangingskosten voor rekening van huurder.
3. Het kopiëren, klonen of onbevoegd wijzigen van druppelkeys of andere toegangsmiddelen is verboden.

4. Bij einde huur levert huurder alle druppelkeys, kaarten en overige toegangsmiddelen in; niet ingeleverde middelen worden in rekening gebracht.
5. Verhuurder spant zich in deze voorzieningen in werking te houden, maar staat er niet voor in dat slagboom, intercom of andere toegangssystemen te allen tijde ononderbroken functioneren. Behoudens opzet of grove schuld is verhuurder niet aansprakelijk voor schade of kosten als gevolg van storingen, uitval of beperkingen in deze voorzieningen.

Artikel 27: Cameratoezicht en (tijdelijke) livestream

1. Op parkeerplaatsen en/of algemene ruimten kan cameratoezicht aanwezig zijn ter bevordering van veiligheid en beheer. Verwerking vindt plaats conform de AVG, met beperkte bewaartermijn en uitsluitend geautoriseerde inzage.
2. Tijdens de bouw en evenementen kan een livestream worden aangeboden; camera's worden zodanig geplaatst dat de persoonlijke levenssfeer van bewoners zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.
3. Verzoeken tot inzage of verwijdering van beeldmateriaal kunnen schriftelijk bij verhuurder worden ingediend.
4. Toegangslogs (druppelkeys/intercom) worden alleen voor beheer/veiligheid gebruikt en beperkt bewaard, inzage uitsluitend door geautoriseerde medewerkers.

Artikel 28: Parkeren, terrein en laadinfrastructuur

1. Iedere woning heeft, indien van toepassing, recht op één parkeerplaats. Extra voertuigen kunnen worden geplaatst op algemene plekken, mits beschikbaar; er wordt geen garantie gegeven op een beschikbare plaats.
2. Op bepaalde dagen (bijvoorbeeld marktdagen en evenementen) kunnen parkeerplaatsen tijdelijk worden afgesloten; aanwijzingen van verhuurder en/of gemeente dienen te worden opgevolgd.
3. Tijdens bouw- of verbouwingsfasen, evenementen is het niet toegestaan met auto's het binnenterrein bij de woningen op te rijden, behoudens noodgevallen op eigen risico.
4. Laadpunten voor elektrische voertuigen dienen volgens de aanwijzingen te worden gebruikt; losse kabels over paden zijn verboden, verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de kabels.
5. Verhuurder is, behoudens opzet of grove schuld, niet aansprakelijk voor storingen in de laadpalen.

Artikel 29: E-bikes, accu's en brandveiligheid

1. Laden van e-bikes en andere lichte elektrische voertuigen mag uitsluitend op aangewezen punten (bijvoorbeeld in de berging).
2. Laden in gangen of gemeenschappelijke ruimten is verboden.
3. Huurder volgt brandveiligheidsinstructies en gebruikt bij voorkeur originele laders; het langdurig onbeheerd (bijv. 's nachts) laden wordt afgeraden.

Artikel 30: Bouwfase, evenementen en werkzaamheden

In aanloop naar en tijdens (ver)bouw, evenementen kunnen tijdelijke maatregelen gelden (afzettingen, omleidingen, werktijden, geluid). Verhuurder communiceert hierover tijdig via e-mail en/of informatieborden.

1. Huurder verleent medewerking aan inspecties en toegang voor uitvoerende partijen, conform artikelen 17 en 18.
2. Het geplaatste buurtbankje is een openbare ontmoetingsplek; huurder laat deze schoon en intact achter, zonder afval of privé-eigendommen.

Artikel 31: Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte

Bij ingebruikname kan verhuurder huisregels vaststellen voor de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte (openingstijden, reservering, alcohol, geluid). Deze huisregels maken deel uit van de woon- en leefregels.

Artikel 32: Slotbepalingen

1. Indien een deel van de overeenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde/nietige deel geldt als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen zouden zijn overeengekomen.
2. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht voorschriften over gebruik uit splitsingsakte, statuten en reglementen in acht te nemen en besluiten van de verhuurder na te leven. Verhuurder brengt relevante besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder.
3. De energieafname voor het gehuurde verloopt via de door verhuurder beheerde collectieve energievoorziening als bedoeld in artikel 14 en Bijlage X ("Energieafname & Netbeheer"). Huurder is in beginsel verplicht de energie voor het gehuurde via verhuurder af te nemen en kan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, geen afzonderlijke leveringsovereenkomst sluiten met een derde energieleverancier voor de in het gehuurde aanwezige aansluitingen. Deze verplichting geldt slechts voor zover dit is toegestaan op grond van toepasselijke wet- en regelgeving (waaronder de Warmtewet en regelgeving van de Autoriteit Consument & Markt). De door verhuurder aan huurder in rekening te brengen vergoedingen voor warmte/energie worden vastgesteld met inachtneming van deze regelgeving en eventuele door de ACM vastgestelde maximumtarieven. Indien en voor zover de wet huurder rechten verleent die hiermee in strijd zijn, prevaleert die wet. Voor zover een netbeheerder of energieleverancier desondanks aanspraken jegens verhuurder geldend maakt in verband met levering van energie aan het gehuurde die rechtstreeks samenhangen met gebruik door huurder in strijd met deze bepaling, vrijwaart huurder verhuurder hiervoor, voor zover wettelijk toegestaan.
4. Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze binnen de geldende wet- en regelgeving en deze Algemene Huurvoorwaarden blijven.
5. Huurder staat ingeschreven op het adres van het gehuurde in de Basisregistratie Personen (BRP) en houdt deze inschrijving actueel.
6. Partijen kiezen als correspondentieadres het adres dat in de huurovereenkomst staat vermeld. Kennisgevingen mogen ook per e-mail plaatsvinden naar de door partijen opgegeven e-mailadressen. De verzendadministratie van verhuurder geldt als bewijs van verzending.

7. Bij overdracht van het gehuurde gaan de rechten en verplichtingen uit deze huurovereenkomst van rechtswege over op de rechtsopvolger van verhuurder. Verhuurder mag benodigde huurgegevens aan de rechtsopvolger verstrekken.

Artikel 33: Huurderselectie (commissie + beheerder)

1. Nieuwe huurovereenkomsten voor woonruimte binnen Eitens Hofje worden in beginsel uitsluitend aangegaan na selectie van de kandidaat-huurder door de verhuurcommissie en de beheerder (namens verhuurder), overeenkomstig het door verhuurder vastgestelde Huurder Selectie Protocol.

2. De verhuurcommissie bestaat uit vertegenwoordigers van het bestuur en ten minste één bewoner van het hofje. De beheerder vertegenwoordigt verhuurder in de dagelijkse uitvoering van het verhuurproces.

3. Het Huurder Selectie Protocol beschrijft de interne werkwijze bij het beoordelen van kandidaat-huurders, met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder het discriminatieverbod en de Wet goed verhuurderschap. Dit protocol kan door verhuurder worden gewijzigd of aangevuld; gewijzigde versies worden aan bewoners en betrokken organen gecommuniceerd.

4. Het Huurder Selectie Protocol strekt primair tot interne richtlijnen voor verhuurder; na totstandkoming van de huurovereenkomst gelden uitsluitend de huurovereenkomst en deze Algemene Voorwaarden als juridisch bindend tussen huurder en verhuurder.

5. Klachtencommissie

Verhuurder kan een onafhankelijke klachtencommissie aanwijzen voor service/gedragssklachten. De werkwijze (reglement, samenstelling, doorlooptijden) wordt op verzoek verstrekt. Dit laat het recht op Huurcommissie/rechter onverlet.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden, voor zover wettelijk toegestaan, voorgelegd aan de kantonrechter van de Rechtbank Noord-Nederland.

Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld d.d. 15 maart 2025.

BIJLAGEN – Algemene Voorwaarden “Voel je thuis” (Eitens Hofje Holding BV.)
Behorende bij de huurovereenkomst woonruimte van Eitens Hofje Holding BV.,
gevestigd te Sellingeren.

Versie: 1.0

Datum: 15-03-2025

Deze bijlagen vormen één geheel met de Algemene Voorwaarden. Waar deze bijlagen afwijken van de huurovereenkomst, gaat de huurovereenkomst voor. Artikelnummers verwijzen naar de Algemene Voorwaarden.

Bijlage A – Onderhoudslijst A t/m Z (voor rekening huurder indien van toepassing) (art. 10 lid 1)

Toelichting: De huurder verricht klein en dagelijks onderhoud. Werkzaamheden moeten vakkundig en veilig worden uitgevoerd en voldoen aan

wettelijke/gebouwgebonden voorschriften (art. 10 lid 2). Voor zover deze lijst afwijkt van het Besluit kleine herstellingen (art. 7:240 BW), gaat de wet voor en komen die werkzaamheden voor rekening van verhuurder.

Onderdeel/ Werkzaamheid	Voorbeelden	Uitzonderingen(voor rekening Verhuurder)
G Goten/regenpijpen bereikbaar		Lekkages door gebrekkige aanleg, Bladeren verwijderen
H Hang- en sluitwerk	Smeren, afstellen, cilinders schoonhouden	Vervangen bij gebreken door slijtage buiten schuld huurder
I Insectenwering/horren	Plaatsen/onderhouden	—
J Jaloezieën/raamdecoratie	Monteren en onderhouden	—
K Kitwerk binnen natte ruimtes	Herstellen/aanbrengen	Constructieve lekkages
L Loodgieters klein	Vervangen kranen- douchekop-parelatoren, aerator, sifons	Vervangen vaste leidingen bij gebreken
Let op: Ontstoppingen binnen de woning zijn voor huurder; buiten het appartement voor verhuurder (art. 11). Onzorgvuldig gebruik of onjuiste montage is altijd voor huurder. M Meubilair & vloerbedekking Aanbrengen, onderhouden, verwijderen Geluidsnorm: zwevende vloer ≥ 10 dB (art. 9.9)		
N Huisnummer/deurbel (binnen)	Onderhouden	Plaatsen/collectieve intercominstallatie
O Ontkalken	Douchekop, kranen	Waterdrukproblemen door installatie
P Plinten/kitnaden binnen	Repareren/vervangen	—
Q QoL-kleine reparaties	Schilderen binnen, gaatjes dichten, bijwerken	Buitenwerk/geveloppervlak (art. 9.8d)
R Rook- en CO-melders	Batterijen vervangen, testen (indien nodig)	Defect apparaat in eigendom verhuurder

S Sanitair	Ontstoppen toilet/wastafel/keuken (art. 11 lid 4)	Hoofdleiding/standleiding buiten woning
T Tuinonderhoud	Gras maaien, snoeien, onkruid wieden indien van toepassing	Verwijderen bomen i.v.m. bouwkundige/veiligheidsrisico's
U Uitrusting keuken	Deuren/handgrepen afstellen, ladegeleiders	Vervanging keukenblok bij einde technische levensduur
V Ventilatie	Roosters schoonmaken, afzuigkapfilter	Storingen centrale ventilatieunit
W Wand- en plafondafwerking	Bijwerken stuc/saus behorend bij eigen gebruik	Constructieve scheurvorming
X Extra klein onderhoud	Schoonmaken, stof, glas binnenzijde	Glas buitenzijde op onveilige hoogte
Y Diversen	Kleine kit- en voegreparaties	Structurele herstelwerkzaamheden
Z Zemen ramen (bereikbaar)	Binnen/bereikbaar buiten	Beglazing vervangen bij spontane ruitbreuk

Bijlage B — In- & Eindinspectie + Opleverstaat (art. 5, art. 20)
Te gebruiken bij sleuteloverdracht (begin/einde huur).

Gegevens

Adres: Dorpsstraat _____ 9551 AE Sellingen

Huurder(s): _____

Datum: _____

1. Algemeen

- Sleutels/druppelkeys ontvangen: ____ stuks (art. 26)
- Meterstanden genoteerd (gas/elektra/water of submetering): ja/nee

Electra

Water

warm water

.....

- Rookmelders getest: ja/nee

2. Staat van ruimtes

(woonkamer/keuken/slaapkamers/sanitair/berging/balkon/tuin):

- Beschadigingen/gebreken:

- Foto's toegevoegd: ja/nee

3. Installaties

- Verwarming/ventilatie/keukenapparatuur functioneren: ja/nee

4. Eindinspectie

- Schoon, ontruimd, conform art. 20: ja/nee
- Verwijderde eigen zaken (spiegels, lamellen e.d.): ja/nee
- Nog te herstellen punten (kostenraming):

Naam / Handtekeningen:

Huurder(s): _____

Verhuurder: _____

Bijlage C — Huishoudelijk Reglement (woon- en leefregels) (art. 9, art. 13, art. 31)

1. Gebruik woning conform bestemming; hoofdverblijf verplicht.
2. Geen (tijdelijke) onderhuur zonder schriftelijke toestemming (art. 9.3).
3. Geen bedrijfsactiviteiten zonder schriftelijke toestemming (art. 9.1/9.8c).
4. Geen overlast: geluid, stank, drugs, wapens, alcoholmisbruik, (stalling) voertuigen, e.d. (art. 9.5–9.7).
5. Gemeenschappelijke ruimten vrijhouden; geen opslag (art. 9.4).
6. Vluchtwegen/achterpaden vrijhouden en, waar van toepassing, mede onderhouden (art. 9.4).
7. Tuin als siertuin; verzorgd houden; geen afrastering/bouwwerken door huurder (art. 12).
8. Verbod op wijzigingen aan buitenzijde en installaties zonder toestemming (art. 9.8, art. 16).
9. Naleving brandveiligheid en e-bike/accubeleid (art. 29).
10. Medewerking bij inspecties/onderhoud (art. 17–18).
11. Respectvol gedrag jegens medewerkers en andere bewoners; zero tolerance bij geweld (art. 9.6).
12. Voor minderjarigen, bezoekers en personen die extra zorg of begeleiding behoeven, blijft toezicht en verantwoordelijkheid te allen tijde bij de huurder of begeleider.

Bijlage D — Servicekosten: specificatie, afrekening & reserve (art. 6)

1. Jaarlijkse specificatie

- Zaken/diensten (bijv. schoonmaak, glas, groen, elektra/ESS, verzekering): Verdeelsleutel (m², units, meters, bewoners):

2. Afrekening

- Totaal werkelijke kosten: worden jaarlijks bekend gemaakt.
- Totaal betaalde voorschotten: zie afrekening.
- Te verrekenen (drempel: < € 5 tekort of < € 2 teveel → geen verrekening)

3. Wijzigingen

- Instemming $\geq 65\%$ huurders: ja/nee (art. 6.5).
- Indien $<65\%$: mogelijkheid tot redelijke wijziging onder voorwaarden (art. 6.6).

4. Reservepot

- Maximale omvang: € 150.000. Er mag, voor zover en zolang dit op grond van toepasselijke wet- en regelgeving is toegestaan, een reservepot worden gevormd uit de servicekosten. De hoogte hiervan mag niet meer bedragen dan € 150.000 met een indexatie van de jaarlijkse inflatie.
- Jaarlijkse storting/onttrekking: volgens de MJOP (indicatieve verwachting); verhuurder kan, indien noodzakelijk voor onderhoud/veiligheid, gemotiveerd afwijken van de MJOP en het bedrag aanpassen. Indien en voor zover op grond van wet- en regelgeving of beleid/jurisprudentie van de Huurcommissie blijkt dat (onderdelen van) deze reserve niet als servicekosten in rekening mogen worden gebracht, worden deze onderdelen niet (meer) via de servicekosten aan huurder doorbelast.

Bijlage E — Protocol Overlast & Incidenten (+ tweede-kans beleid) **(art. 9.5–9.7, art. 8.3, art. 9.11)**

1. Melding: telefonisch/e-mail/portaal; acute zaken → politie/112.
2. Dossiervorming: schriftelijke klachten, geluidslog, foto's.
3. Interventie: waarschuwing → gedragsaanwijzing → inschakelen ketenpartners (OGGz) → juridisch traject.
4. Tweede kans: mogelijk bij bereidheid tot hulpverlening en naleving afspraken.
5. Boetes/ontbinding: conform art. 23 en toepasselijke wet.

Bijlage F — Aanvraag toestemming “Verandering door huurder” (art. 16)

Huurder: _____

Adres: Dorpsstraat _____ 9551AE Sellingeren

Omschrijving wijziging: _____

Tekeningen/foto's/materialen: bijgevoegd

Verwacht effect op constructie/brand/geluid: _____

Verzekering & aansprakelijkheid geregeld: ja/nee

Verzoek dat wijziging mag blijven bij einde huur: ja/nee

Handtekening huurder: _____

Datum: _____

Verhuurder kan voorwaarden stellen (materiaal, voorschriften, onderhoud, ongedaanmaking).

Bijlage G — Tuin & Erfscheiding Richtlijnen (art. 11–12)

- Voor-/zijtuin = siertuin, geen opslag; verzorgd straatbeeld.

- Snoei bomen/struiken, geen overlast buren.
- Geen eigen afrastering, poorten of bouwwerken.
- Parkeren in tuin alleen in noodgeval of bij schriftelijke toestemming.

Bijlage H — Schoonmaak Gemeenschappelijke Ruimten (art. 13)

- Frequentie: min. 1× per week door of namens verhuurder.
- Bewoners houden waar mogelijk vloeren/entrees schoon en vrij van sneeuw/ijs/blad.

Takenlijst (indicatief): vloeren vegen/dweilen, ramen/kozijnen, liftcabine, trapleuningen, entree en postboxen reinigen.

Bijlage I — Gebruik Collectieve Energievoorziening (PV/ESS) (art. 14)

- Verdeling kosten/opbrengsten via servicekosten op basis van (tussen)meters en verdeelsleutel.
- Noodstroom alleen basisvoorziening; medische apparatuur → huurder treft eigen back-up.
- Zomer (mei–aug): onderhoudsvenster warmtevoorziening.
- Geen wijzigingen door huurder aan installaties/meters; storingen direct melden.

Aanvullend:

- Verhuurder zal de aan huurder in rekening te brengen vergoedingen voor warmte/energie vaststellen en specificeren met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving (waaronder, indien van toepassing, de Warmtewet en door de Autoriteit Consument & Markt vastgestelde maximumtarieven).
- Informatie over tariefstructuur, meetwijze en eventuele compensatie bij langdurige storingen zal op eerste verzoek schriftelijk aan huurder worden verstrekt.
- Voor zover de wet huurder verdergaande rechten of lagere maximale tarieven toekent dan in deze bijlage is vermeld, gaan die wettelijke regels voor.

Bijlage J — Privé-liftgebruik & Verhuizingen (indien van toepassing) (art. 15)

- Toegankelijkheid: De lift is uitsluitend toegankelijk voor bewoners, hun huisgenoten, bezoekers en dienstverleners die met een gerechtvaardigd doel naar een woning of (toegestane) gemeenschappelijke ruimte gaan.
- Alleen vervoer van personen en normaal verpakte goederen (koffers, tassen, dozen).
- Verboden gebruik: blokkeren, vandalisme, gevaarlijke of te zware/te grote objecten, openstaande deuren forceren.
- Verhuizingen: cabine beschermen en aanwijzingen volgen; schade door verkeerd gebruik wordt verhaald op de veroorzaker (huurder/ingeschakelde partij).
- Beheerder mag bij misbruik tijdelijk toegang beperken/ontzeggen en identiteiten registreren ten behoeve van schadeverhaal, conform AVG.

Bijlage K — Internet & TV (Fair Use) (art. 25)

- Centraal internet met eigen beveiligde aansluiting, storingen door overmacht uitgesloten van aansprakelijkheid, behoudens opzet/grove schuld.
- TV-dienst regelt huurder zelf.
- Geen onrechtmatig en/of storend dataverkeer.
- Onderhouds-onderbrekingen mogelijk.
- Het gebruik van middelen of apparatuur die het IP-adres veranderen of een buitenlands IP-adres simuleren (zoals VPN/proxy/“geo-unblocking”) kan de werking van het netwerk verstoren. Dergelijk gebruik is uitsluitend toegestaan voor zover dit het netwerk niet overbelast, niet leidt tot storingen of veiligheidsrisico's en niet in strijd is met wet- en regelgeving. Indien verhuurder vaststelt dat door dergelijk gebruik storingen, misbruik of veiligheidsrisico's ontstaan, kan hij dit gebruik (tijdelijk) beperken of verbieden.
- Verhuurder is niet aansprakelijk voor kosten als gevolg van uitval internet, noch voor de inhoud van door huurder gedownload materiaal.

Bijlage L — Toegangscontrole & Druppelkeys (art. 26)

- Verlies direct melden; vervanging/herprogrammering = kosten huurder.
- Kopiëren/klonen verboden.
- Einde huur: alle middelen inleveren; niet ingeleverd = kosten.

Bijlage M — Cameratoezicht (AVG) (art. 27)

- Doel: veiligheid en beheer op parkeerplaatsen/algemene ruimten.
- Grondslag: gerechtvaardigd belang; bewaartermijn beperkt, toegang geautoriseerd.
- Rechten betrokkenen: inzage, verwijdering, bezwaar; klachten Autoriteit Persoonsgegevens.
- Bouwfase- evenementen-livestream: privacyvriendelijke plaatsing en beperkte zichtvelden.

Bijlage N — Parkeren & Laadinfrastructuur (art. 28)

- Recht op één plek per woning (indien van toepassing); geen garantie op extra plekken.
- Marktdagen – evenementen e.d.: tijdelijke afsluitingen; aanwijzingen volgen.
- (Ver)bouwfase: binnenterrein niet oprijden (m.u.v. noodgeval, eigen risico).
- Laadpunten volgens instructies gebruiken, geen losse kabels over paden.

Bijlage O — E-bikes, Accu's & Brandveiligheid (art. 29)

- Laden alleen op aangewezen punten (berging).
- Laden in gangen/gemeenschappelijke ruimten verboden.
- Volg brandveiligheidsinstructies; bij voorkeur originele laders gebruiken; niet langdurig onbeheerd laden.

Bijlage P — Tijdelijk addendum bouw/evenementen (art. 30)

- Maatregelen: afzettingen, werktijden, omleidingen, geluid.
- Communicatie via e-mail/borden; medewerking aan inspecties en toegang.

- Buurtbankje: openbare ontmoetingsplek; schoon en vrij van privé-eigendommen achterlaten.

Bijlage Q — Gemeenschappelijke Ontmoetingsruimte: Huisregels (art. 31)

- Openingstijden: zie publicatie van de stichting Eitens Hofje.
- Reserveren verplicht voor groepen > 10 personen.
- Geen overmatig geluid/alcohol; ruimte schoon achterlaten; respect voor omwonenden.
- Gebruik uiterlijk tot 24.00 uur, tenzij beheerder anders beslist.
- Gebruik van de ontmoetingsruimte geschiedt op eigen risico. De stichting en verhuurder zijn niet aansprakelijk voor schade of letsel van gebruikers of bezoekers, behoudens opzet of grove schuld.

Bijlage R — Overzicht Belastingen & Heffingen (art. 24)

- Gemeentelijke belastingen zoals afvalstoffenheffing, waterschapslasten, WOZ (gebruikersdeel) → huurder.
- Milieu-/rioolheffingen → huurder.
- Door verhuurder voorgeschoten aanslagen die huurder betreffen, worden doorbelast bij eerste verzoek.

Bijlage S — Boetebeding: Uitleg & Indicatieve Matrix (art. 23)

- Bij niet-nakoming van de in art. 23 omschreven ernstige verplichtingen kan een boete worden opgelegd zoals in dat artikel beschreven (éénmalige boete + dagboete met maximum). Voorbeelden (indicatief):
- Ongeoorloofde onderhuur: boete volgens art. 23 lid 2 en 3 + afdracht onderhuur-inkomsten (art. 9.3).
- Ernstige structurele overlast: boete volgens art. 23 lid 2 en 3 + eventueel ontbinding.
- Verwijderen/vernielen van veiligheidsvoorzieningen: boete volgens art. 23 + kosten herstel.

Bijlage T — Klachten & Herstelmeldingen (art. 7, 18)

- Niet-spoed: melden via e-mail/portaal met foto's; reactie op werkdagen 08:00–17:00.
- Spoed (lekkage, elektra-uitval, glasbreuk): telefonisch; verhuurder bepaalt uiteindelijk of sprake is van spoed (art. 18.7).
- Geen werkzaamheden aan (vermoedelijk) asbesthoudende toepassingen door huurder (art. 18.8).

Bijlage U — Opzegging & Sleutelinname (art. 19–20, 26)

- Opzegtermijnen: huurder 1 maand; verhuurder 3 maanden + 1 maand per vol huurjaar (max. 6), conform artikel 7:271 BW.
- Opzeggen per e-mail of schriftelijk; bevestiging volgt.
- Eindinspectie plannen ≥ 1 week vóór vertrek; woning schoon/lege oplevering.
- Inleveren alle druppelkeys/parkeermiddelen; niet ingeleverd = kosten.

Bijlage V — Aanvraag (Tijdelijke) Onderhuur/Ingebruikneming (art. 9.3)

Hoofdhuurder: _____

Adres: _____

Beoogde onderhuurder/gebruiker: _____

Duur/reden: _____

Bijlagen: ID-bewijs (met BSN-afscherming toegestaan), inkomensverklaring Belastingdienst.

Handtekening hoofdhuurder: _____

Datum: _____

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming is onderhuur/in gebruik geven verboden. Inkomsten uit ongeoorloofde onderhuur worden afgedragen aan verhuurder.

Bijlage W — Aanvraag Medehuurderschap (art. 4.2–4.3)

Huurder: _____

Huisgenoot (aanvrager): _____

Hoofdverblijf & duurzame huishouding aangetoond: ja/nee

Bijlagen: ID-bewijs (met BSN), inkomensverklaring Belastingdienst.

Datum ontvangst aanvraag: _____

Beslistermijn verhuurder: 3 maanden.

Bijlage X — Bijlage Energieafname & Netbeheer (art. 32.3)

- Huurder is enige afnemer van energie voor het gehuurde via het door verhuurder beheerde netwerk.
- Huurder sluit (of wordt geacht te hebben gesloten) een leveringsovereenkomst met verhuurder en voldoet de daaruit voortvloeiende verplichtingen; huurder vrijwaart verhuurder, voor zover wettelijk toegestaan, jegens netbeheerder/leveranciers.
- Huurder is zich ervan bewust dat energie uitsluitend via het netwerk/leverancier van verhuurder wordt geleverd en gaat met deze constructie akkoord zolang het huurcontract geldt.

Aanvullend:

- Verhuurder zal de aan huurder in rekening te brengen vergoedingen voor warmte/energie vaststellen en specificeren met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving (waaronder, indien van toepassing, de Warmtewet en door de Autoriteit Consument & Markt vastgestelde maximumtarieven).
- Informatie over tariefstructuur, meetwijze en eventuele compensatie bij langdurige storingen zal op eerste verzoek schriftelijk aan huurder worden verstrekt.

- Voor zover de wet huurder verdergaande rechten of lagere maximale tarieven toekent dan in deze bijlage is vermeld, gaan die wettelijke regels voor.

Bijlage Y — Privacyverklaring (sleutelbeheer, cameratoezicht, meldingen)

- Verwerkingsdoelen: toegangsbeheer, veiligheid, storingsafhandeling, huurrelatie.
- Grondslagen: uitvoering overeenkomst, gerechtvaardigd belang, wettelijke plicht.
- Bewaartermijnen: beperkt en proportioneel (camera's kort; meldingen volgens wettelijke termijnen).
- Beelden zijn alleen voor bewaking en worden niet openbaar gemaakt, tenzij politie/justitie deze opvraagt.
- Rechten betrokkenen: inzage, rectificatie, verwijdering, bezwaar; contact:

Bijlage Z — Contact & Noodnummers

- Storingen/onderhoud (werkdagen 09:00–17:00): 0626093406
- Spoed (lekkage/glas/elektra): 0651589425 of 0648812025
- Politie: 0900 8844 | Alarmnummer: 112
- Woninginspectie/planning: 0626093406
- Privacy/officer: 0626093406

Ondertekening ontvangst bijlagen

Huurder(s): _____

Verhuurder: _____

Datum: _____

Bijlage AA — Informatiedocument goed verhuurderschap

Behorende bij de huurovereenkomst woonruimte Eitens Hofje Holding BV.

1. Contactgegevens verhuurder / beheerder

- o Verhuurder: Eitens Hofje Holding BV. Dorpsstraat 8, 9551AE Sellingen
- o Beheerder / aanspreekpunt voor huur, onderhoud en klachten:
Naam: J.Eitens of M.Eitens
E-mail: info@eitenshofje.nl
Telefoon: 0626093406 (bereikbaar op werkdagen van 9.00 tot 17.00)

2. Gegevens huurovereenkomst

- o Adres gehuurde woonruimte: Dorpsstraat _____ 9551AE Sellingen
- o Soort overeenkomst:
 - ☐ Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd
 - ☐ Tijdelijke huurovereenkomst op grond van artikel _____ (in te vullen indien van toepassing)
- o Aanvangsdatum huur: -- _____
- o Kale maandhuur bij aanvang: € _____
- o Voorschot servicekosten: € _____

o Overige periodieke vergoedingen (bijv. warmte/elektra via verhuurder): € _____

o Totaal per maand bij aanvang: € _____

3. Waarborgsom (borg)

o Hoogte borg: € _____ (maximaal 2× kale maandhuur)

o De borg wordt via bankoverschrijving betaald vóór ingangsdatum van de huur.

o De borg wordt terugbetaald binnen de in de wet vastgelegde termijnen, onder verrekening van eventuele achterstanden of schade (zie ook artikel 8A van de Algemene Voorwaarden).

4. Registratie en vergunning (indien van toepassing)

o De gemeente kan regels stellen over verhuur (bijv. verhuurvergunning, opkoopbescherming).

o Voor deze woonruimte geldt:

☐ er is geen vergunning vereist;

☐ er is een verhuurvergunning verleend onder nummer: _____;

☐ anders, namelijk: _____.

5. Servicekosten en energie

o De samenstelling van de servicekosten en eventuele energiekosten is uitgewerkt in Bijlage D en Bijlage X.

o Jaarlijks ontvangt huurder een gespecificeerde afrekening van servicekosten en energie (indien via verhuurder geleverd), met verrekening van betaalde voorschotten.

6. Rechten van huurder

o Huurder heeft recht op schriftelijke informatie over huurprijs, borg, servicekosten en voorwaarden.

o Huurder heeft recht op een woning in goede staat van onderhoud en op herstel van gebreken volgens de wettelijke regels.

o Huurder mag geen nadeel ondervinden door discriminatie, intimidatie of andere verboden praktijken.

o Bij geschillen over (gereguleerde) huurprijzen of servicekosten kan huurder zich, indien wettelijk mogelijk, wenden tot de Huurcommissie (zie www.huurcommissie.nl). Voor andere geschillen kan huurder terecht bij de kantonrechter.

o Bij geschillen over verhuurdersgedrag kan huurder een klacht indienen bij verhuurder en, indien van toepassing, bij het gemeentelijk meldpunt op grond van de Wet goed verhuurderschap.

7. Klachten en meldingen

o Klachten over onderhoud, overlast of andere zaken kunnen worden gemeld via:

E-mail: info@eitenshofje.nl

Telefoon: 0626093406

o Een klacht over ongewenst verhuurdersgedrag kan, naast verhuurder zelf, ook worden gemeld bij de gemeente, indien en voor zover de Wet goed verhuurderschap op deze verhuur van toepassing is.

o Meldpunt gemeente: huurder kan ongewenst verhuurdersgedrag melden bij het gemeentelijke meldpunt ongewenst verhuurgedrag van de gemeente Westerwolde

(via de website van de gemeente onder “Wonen en leven → Melden ongewenst verhuurgedrag” ,

telefonisch via 0599 32 02 20, of schriftelijk op

Dorpsstraat 1, 9551 AB Sellingeren / Postbus 14, 9550 AA Sellingeren).

8. Privacy

o Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder voor de uitvoering van de huurovereenkomst, beheer en veiligheid (zoals sleutelbeheer en eventueel cameratoezicht). Deze verwerking vindt plaats conform de AVG en de Privacyverklaring (Bijlage Y).

9. Gelijke behandeling en selectiebeleid

o Verhuurder hanteert een schriftelijk Huurder Selectie Protocol (zie artikel 33 van de Algemene Voorwaarden) en een beleid ter voorkoming van woondiscriminatie.

o Bij de selectie van huurders wordt geen verboden onderscheid gemaakt op grond van onder meer afkomst, huidskleur, nationaliteit, geslacht, seksuele gerichtheid, godsdienst, handicap of chronische ziekte.

o Informatie over het selectiebeleid en het Huurder Selectie Protocol is op verzoek beschikbaar en/of wordt via [website/verwijzing] kenbaar gemaakt.

Sellingeren 15-03-2026