

**ALGEMENE VOORWAARDEN  
VOOR AANHUUR VAN ONROERENDE ZAKEN  
UNIVERSITY HOUSING B.V.**



University  
Housing

## Inhoudsopgave

1.	Huurder	3
2.	Gebruik	3
3.	Onderhuur	3
4.	Aanvang van de overeenkomst en staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst	3
5.	Veranderingen en toevoegingen door huurder	4
6.	Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder	4
7.	Lift	5
8.	Centrale verwarming en warmwaterinstallatie	5
9.	Onderhoud	5
10.	Toegang	5
11.	Schade en aansprakelijkheid	6
12.	Bescherming woonklimaat	6
13.	Huurprijswijziging	6
14.	Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten	6
15.	Einde huurovereenkomst of gebruik	7
16.	Betalingen	8
17.	Niet tijdige beschikbaarheid	9
18.	Appartementsrechten	9
19.	Vereniging van Eigenaars	9
20.	Asbest / milieu	9
21.	Duurzaamheid	9
22.	Kosten, verzuim	10
23.	Aansprakelijkheid	10
24.	Verzoeken	10
25.	Klachten	10
26.	Privacy	10
27.	Eenzijdig wijzigingsbeding	10
28.	Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid	11
29.	Forumkeuze	11

## **1. Huurder**

De huurder in deze algemene voorwaarden is University Housing B.V. (KvK nr. 69246521), statutair gevestigd te Utrecht, waaronder tevens begrepen de aan haar gelieerde vennootschappen:

- University Housing Amsterdam B.V. (KvK nr. 70098700)
- University Housing Rotterdam B.V. (KvK nr. 70178704)
- University Housing Utrecht B.V. (KvK nr. 67245282)

## **2. Gebruik**

**2.1** Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke.

**2.2** Huurder heeft het recht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

**2.3** Indien huurder op verzoek c.q. voordracht van verhuurder een onderhuurder huisvest, neemt verhuurder ten aanzien van die persoon alle risico's en aansprakelijkheden op zich en garandeert dat huurder zonder enige aftrek de gevraagde huursom met bijgeleverde diensten ontvangt, bij gebreke waarvan huurder zich kan beroepen op art. 16.2 van deze algemene bepalingen.

**2.4** Indien verhuurder voornemens is om het gehuurde te vervreemden, dient hij huurder hierover tijdig te informeren, zodat huurder aan verhuurder kan laten weten of huurder geïnteresseerd is om een aanbod te doen.

## **3. Onderhuur**

Huurder is bevoegd het gehuurde voor commerciële exploitatie te gebruiken, waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers.

## **4. Aanvang van de overeenkomst en staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst**

**4.1** Zoals overeengekomen in de huurovereenkomst, houdt huurder een Lijst bij waarop de gehuurde units staan vermeld. Op deze Lijst staan kamers, zijnde onzelfstandige woonruimtes, en studio's, zijnde zelfstandige woonruimtes als bedoeld in art. 7:234 BW. Bij twijfel of discussie geldt het uitgangspunt dat er ten tijde van de aanhuur sprake is van onzelfstandige woonruimte.

**4.2** De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen opleveringsrapport. Dit opleveringsrapport maakt deel uit van de huurovereenkomst.

**4.3** Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het opleveringsrapport vermeld. Een dergelijk gebrek dient uiterlijk te worden gemeld binnen vier weken na bewoning. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder op eerste verzoek van huurder binnen een redelijke termijn, zoals omschreven in het University Housing onderhoudsbeleid van huurder, verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder in verzuim. Huurder is dan gerechtigd om de werkzaamheden op kosten van de verhuurder uit te voeren.

**4.4** Verhuurder garandeert dat de technische en bouwkundige staat van het gehuurde goed is en aan alle wettelijke verplichtingen en vereisten voldoet, inclusief de verplichtingen die huurder heeft gesteld in het opleveringsbeleid, waaronder begrepen het beschikken over de vereiste en benodigde vergunningen. Indien blijkt dat hieraan niet wordt voldaan en/of huurder kan het gehuurde niet conform het beoogde gebruik gebruiken, is verhuurder schadeplichtig.

**4.5** Verhuurder werkt voortvarend en volledig mee aan de wettelijk verplichte identificatiecontrole door huurder. Huurder verstrekt aan verhuurder een lijst met gevraagde documenten. Verhuurder verstrekt tevens op de kortst mogelijke termijn, doch uiterlijk binnen een week na eerste verzoek van huurder, tenzij anders schriftelijk overeengekomen, de door huurder verzochte stukken ten behoeve van de commerciële exploitatie van het gehuurde door huurder.

**4.6** Verhuurder verplicht zich tot het afsluiten en afgesloten houden van een serviceabonnement ten aanzien van de centrale verwarming en/of de warmte installatie en/of de brandvoorzieningen, waarbij er ten minste twee één keer per jaar een controle door de servicemonteur plaatsvindt. De onderhuurders van huurder kunnen kosteloos

telefonisch contact opnemen met deze servicedienst indien de installatie niet naar behoren werkt. Indien onderhuurder structureel onrechtmatig gebruik van deze dienst maakt, staat het verhuurder vrij om zijn kosten op de onderhuurder te verhalen. Verhuurder is verplicht om aan huurder voor aanvang van de huurovereenkomst het bewijs van dit abonnement te verstrekken. Indien verhuurder dit nalaat krijgt hij van huurder nog een redelijke termijn van 2 weken. Blijft verhuurder opnieuw in gebreke, dan verkeert hij in verzuim en is huurder gerechtigd zelf een abonnement af te sluiten, waarbij de kosten in mindering op de huurbetaling worden gebracht als bedoeld in art. 16.2 van deze algemene bepalingen.

**4.7** Huurder adviseert verhuurder om passende verzekeringen voor zijn pand af te sluiten, waaronder een WA-, brand-, en opstalverzekering.

**4.8** Verhuurder verplicht zich om bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder het volgende aantal toegangssleutels te verschaffen: het aantal te plaatsen bewoners plus het aantal van de eventueel te creëren units plus twee. Bij discussie over het aantal is het door huurder genoemde aantal bepalend.

**4.9** Huurder is aan verhuurder geen huurpenningen, noch enige vorm van schadevergoeding verschuldigd, zolang niet aan de bepalingen uit art. 4 is voldaan.

**4.10** Indien partijen afspreken dat huurder de werkzaamheden als bedoeld in art. 4 namens verhuurder uitvoert, is huurder in geval van overmacht niet aansprakelijk voor eventuele schade van verhuurder.

## **5. Veranderingen en toevoegingen door huurder**

**5.1** Het is huurder toegestaan om veranderingen of toevoegingen in, aan of op het gehuurde, de inrichting of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben, mits deze door huurder op zijn kosten verwijderd worden of zonder noemenswaardige kosten aan het einde van de huurovereenkomst door verhuurder kunnen worden verwijderd.

**5.2** Het is huurder toegestaan om veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin aan te (laten) brengen of te hebben, mits deze door huurder op zijn kosten verwijderd worden of zonder noemenswaardige kosten aan het einde van de huurovereenkomst door verhuurder kunnen worden verwijderd.

**5.3** Veranderingen of toevoegingen hoeven bij het einde van de huurovereenkomst door huurder niet ongedaan te worden gemaakt, tenzij partijen schriftelijke anders overeenkomen.

**5.4** Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van de veranderingen of toevoegingen voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen of toevoegingen voor huurders rekening zijn, tenzij anders overeengekomen. Verhuurder zal zich actief inspannen de benodigde toestemmingen en/of vergunningen voor huurder te verkrijgen of, indien dat niet lukt, huurder terstond te machtigen deze namens hem aan te vragen.

**5.5** Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van verhuurder komen.

## **6. Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder**

**6.1** Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, treden partijen in overleg om de goedkeuring van de huurder te verkrijgen. Huurder verleent in beginsel zijn goedkeuring, behoudens zwaarwichtige bezwaren. Partijen spreken tevens over de compensatie die verhuurder verplicht is om aan te bieden, bestaande uit een compensatie voor de onderhuurders c.q. bewoners, alsmede een compensatie aan de huurder, waarbij huurder ten minste schadeloos wordt gesteld.

**6.2** Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, treden partijen in overleg teneinde goedkeuring van de huurder te verkrijgen. Huurder verleent in beginsel zijn goedkeuring mits:

- a. tenminste 70 % van de onderhuurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd. Huurder stemt dit af met haar onderhuurders;

- b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
- c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de huurdersorganisatie heeft overlegd.

**6.3** Verhuurder is niet gerechtigd om aan huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past met een maximum van 90% van de maximale kale huurprijs conform het woningwaarderingssysteem. Onder achterstallig onderhoud valt in ieder geval het laten voldoen van het gehuurde aan de vereisten uit het meest actuele Bouwbesluit.

## **7. Lift**

Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten en afgesloten houden van een serviceabonnement ten behoeve van de liftinstallatie, op zijn kosten.

## **8. Centrale verwarming en warmwaterinstallatie**

Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorgdragen “als een goed huurder”. De kosten voor het onderhoud en, indien noodzakelijk, de vervanging van de installatie(s), komen voor rekening van verhuurder.

## **9. Onderhoud**

**9.1** Huurder is ingevolge de wet (art. 7:217 juncto 7:240 BW) en deze huurovereenkomst verplicht tot het verrichten van de herstellingen zoals aangegeven in het onderhoudsbeleid van huurder, verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen.

**9.2** Huurder zal in beginsel al het onderhoud verrichten, tenzij de hiermee gemoeide kosten buiten de machtiging als bedoeld in art. 16.3 valt en/of verhuurder het niet wenst dat huurder de werkzaamheden verricht, hetgeen verhuurder schriftelijk en onverwijld aan huurder bericht. Huurder hanteert de standaardtarieven uit het Onderhoudsbeleid van huurder.

**9.3** Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

**9.4** Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden, na overleg met de onderhuurder(s), op een afgesproken tijd in het gehuurde toelaten. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen. Verhuurder is te allen tijde verplicht om aan huurder een compensatie aan te bieden die in verhouding staat tot de beperking in het genot, de werkzaamheden en/of de geleden inkomstenderving. Indien de onderhuurder van huurder recht heeft op schadevergoeding in welke vorm dan ook, is verhuurder hiervoor aansprakelijk en dient verhuurder deze schade aan de onderhuurder te voldoen.

**9.5** Indien verhuurder nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor eigen rekening uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is de huurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van verhuurder te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn zoals omschreven in het University Housing onderhoudsbeleid voor de nakoming is verleend.

## **10. Toegang**

Verhuurder is gerechtigd om met huurder op het moment van een inspectieronde het pand te inspecteren. Op verzoek van verhuurder, nodigt huurder hem daartoe uit voor de eerstvolgende inspectieronde.

## **11. Schade en aansprakelijkheid**

**11.1** Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder na kennisneming de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

**11.2** Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit na kennisneming terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen, die redelijkerwijs van huurder mag worden verwacht, ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde, zie tevens art. 16.3.

**11.3** Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen 11.1 en 11.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

## **12. Bescherming woonklimaat**

Het is huurder niet toegestaan om in het gehuurde in strijd te handelen met de Opiumwet of om daaraan gelieerde activiteiten te verrichten. Het is verhuurder bekend dat huurder niet zelf in het gehuurde woont, maar dit commercieel exploiteert. Huurder spant zich in om dergelijke activiteiten door haar onderhuurders te voorkomen. Huurder is jegens verhuurder niet aansprakelijk voor de gedragingen van de onderhuurders als bedoeld in dit art. 12.

## **13. Huurprijswijziging**

**13.1** Tenzij anders vermeld in de huurovereenkomst, is de huurprijswijziging die jaarlijks per maand door verhuurder aan huurder in rekening mag worden gebracht gelijk aan het nieuwe CPI-Indexcijfer, zoals bepaald door het CBS in het betreffende jaar, of indien deze lager is, de som van de huurprijswijziging van alle onderhuurders die de huurder in het complex feitelijk kan realiseren, met dien verstande dat de huurprijswijziging in de huurovereenkomst in absolute bedragen niet hoger is dan de huurder aan de onderhuurders in rekening kan brengen. Indien dat wel het geval zou zijn, dan meldt huurder zich bij verhuurder en vindt een huurprijswijziging plaats met hetzelfde absolute bedrag als in de onderhuurovereenkomst(en). Het doel van deze bepaling is dat de huurder na huurprijswijziging door verhuurder niet meer hoeft te betalen aan verhuurder dan hij van de onderhuurder(s) ontvangt.

**13.2** Indien een der partijen een huurprijswijziging verzoekt, moet dit verzoek ten minste 2 maanden voorafgaand aan de start van het nieuwe collegejaar, zijnde per 1 september, de datum waarop de prijswijziging wordt doorgevoerd, schriftelijk worden medegedeeld aan huurder, met dien verstande dat er altijd minimaal een jaar tussen de aanvang van de huurovereenkomst en de eerste huurprijswijziging dient te zitten. Een te laat verzonden verzoek kan niet met terugwerkende kracht in werking treden.

**13.3** Verhuurder is bekend met de commerciële exploitatie van het gehuurde door huurder. Indien huurder wordt geconfronteerd met een onderhuurder die een uitspraak van de Huurcommissie en/of een rechter verkrijgt, dan wel met wie er een schikking wordt bereikt, waardoor die onderhuurder voor een unit in het gehuurde een lagere huurprijs betaalt dan huurder aan verhuurder, zoals vermeld in de bijlage 'de Lijst' van de huurovereenkomst, is huurder gerechtigd om deze lagere huurprijs ook jegens verhuurder te hanteren, zijnde een korting op de huurprijs die tussen partijen geldt voor de gehele periode dat deze verlaging van kracht is.

## **14. Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten**

**14.1** Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht, zolang verhuurder voor huurder deze diensten en zaken levert.

**14.2** Op eerste verzoek van huurder eindigt verhuurder de overeenkomsten en/of aansluitingen als genoemd in art. 14.1, op eigen rekening en risico, en sluit huurder voor eigen rekening en risico overeenkomsten ten aanzien van de nutsvoorzieningen en het internet. Na het einde van de huurovereenkomst is huurder niet gehouden tot (weder)aansluiting.

**14.3** Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit.

**14.4** Huurder kan met onderhuurder(s) overeenkomen dat hetgeen bepaald in art. 14.2 voor de onderhuurder(s) zijn/hun rekening en risico komt.

**14.5** Verhuurder mag geen servicekosten doorberekenen aan huurder indien huurder deze kosten niet kan doorberekenen aan de onderhuurder.

**14.6** Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zal zorgdragen voor de levering van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde en zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde een individuele meter bevindt, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Indien op de levering van warmte in de zin van art. 1 sub g van de Warmtewet, de Warmtewet van toepassing is, geldt dat die vergoeding nooit meer mag bedragen dan de maximumprijs in de zin van die wet. In dat geval verplicht huurder zich op eerste verzoek over te gaan tot ondertekening van een leveringsovereenkomst met verhuurder als bedoeld in die wet. Indien zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde geen individuele meter bevindt, stelt verhuurder de door huurder verschuldigde vergoeding vast, waarbij het moet gaan om een redelijke verdeelsleutel. Partijen treden hierover in overleg, onder meer als de ruimte tevens wordt gehuurd door een bedrijf of anderszins grootverbruiker.

**14.7** Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder (ook) zal zorgdragen voor de levering van (andere) zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, bepalen partijen in de huurovereenkomst de daarvoor door huurder verschuldigde redelijk vergoeding, mits huurder deze kan doorbelasten aan zijn onderhuurder(s). Verhuurder is niet gerechtigd om administratiekosten bij huurder in rekening te brengen.

**14.8** Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, bepalen partijen in de huurovereenkomst het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten. Als een of meer gedeelten van het complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

**14.9** Verhuurder verstrekt huurder binnen twee maanden na afloop van de periode waarop de kosten betrekking hebben een overzicht waaruit huurder zijn aandeel in die kosten zelfstandig kan vaststellen. De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben. Verhuurder is bekend met het feit dat huurder het collegejaar aanhoudt. Verhuurder dient op eerste verzoek van huurder een (tussentijdse) afrekening op te stellen, zodat huurder voortvarend de onderhuurovereenkomst(en) kan afwikkelen.

**14.10** Na het einde van de huur wordt, over de periode waarop dit nog niet was geschied, opnieuw een overzicht opgesteld. Verstrekking van dit overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 2 maanden na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben. Indien dit binnen de gestelde termijn uitblijft, wordt aansluiting gezocht bij het beleid van de Huurcommissie in het Beleidsboek Servicekosten en nutsvoorzieningen, versie 1 juli 2019.

**14.11** Wat blijktens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door een der partijen te weinig is betaald of te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

**14.12** De ene partij biedt desgewenst, gedurende drie maanden na verstrekking van het overzicht, terstond op eerste verzoek van de andere partij de gelegenheid tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

**14.13** Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door partijen te bepalen bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters.

## **15. Einde huurovereenkomst of gebruik**

**15.1** Indien tijdens de duur van de huurovereenkomst wetgeving, gemeentelijke verordeningen, VvE besluit of ander nadelig beleid aan huurder kan worden opgelegd die bij de aanvang van de huurovereenkomst niet gold, dan wel indien er sprake is van een overmachtsituatie als bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, een pandemie en/of economische recessie, waardoor voortzetting van de huurovereenkomst niet rendabel is, dan wel niet langer van huurder kan worden gevegd, is huurder gerechtigd de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Huurder zal zich daarbij inspannen het gehuurde leeg op te leveren, indien dit niet lukt zal verhuurder alle lopende onderhuurovereenkomsten voortzetten. Huurder is niet aansprakelijk voor schade van verhuurder wegens opleveringsproblematiek bij het eindigen van de huurovereenkomst op grond van dit art. 15.

**15.2** Na het einde van de huurovereenkomst, heeft huurder twaalf werkdagen de tijd om de woning aan verhuurder op te leveren. Voor deze periode is huurder geen huur, schadevergoeding en/of een gebruiksvergoeding aan verhuurder verschuldigd.

**15.3** Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het door beide partijen ondertekende opleveringsrapport is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

**15.4** Mocht er bij aanvang van de huur geen door beide ondertekend opleveringsrapport zijn opgemaakt, wordt huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.

**15.5** Huurder dient het gehuurde aan het einde van het gebruik als bedoeld in art. 15.3 leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, bezemschoon en onder afgifte van alle sleutels e.d. aan verhuurder op te leveren, tenzij tussen partijen anders schriftelijk overeengekomen, of indien de overeenkomst eindigt op initiatief van de verhuurder, dan wel dat er sprake is van een situatie als bedoeld in art. 15.1. Verhuurder is zich ervan bewust dat huurder en/of onderhuurder mogelijk services afnemen bij derden, zoals bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, witgoed en de meubilering en stoffering. Verhuurder verleent medewerking aan huurder indien blijkt dat de overeenkomst met derden voor huurder problemen veroorzaakt ter zake oplevering conform art. 15.3.

**15.6** Indien huurder namens de in art. 15.5 genoemde derden, (borg)incasso's verrichtte, zal huurder bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst, het gedeelte waarop de derde aanspraak maakt direct aan deze derde voldoen, alsmede zal huurder het verzoek doen om per einde van de hoofdhuurovereenkomst rechtstreeks de onderhuurder te factureren. Verhuurder is verplicht de onderhuurder te voorzien van nutsvoorzieningen en internet.

**15.7** Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Verhuurder dient zich hiervan te vergewissen, bij gebreke waarvan verhuurder schadeplichtig is. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, worden verwijderd. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder te verwijderen, geheel naar eigen goeddunken.

**15.8** Het in art. 15.7 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de opvolgende huurder deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft kenbaar gemaakt.

**15.9** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde zijn vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport overeengekomen welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal geschieden.

**15.10** Indien huurder of verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld door middel van een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de nalatige partij ter hand stellen.

## **16. Betalingen**

**16.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst is verschuldigd zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in art. 7:206 lid 3 BW - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. De kosten voor het overmaken van geld naar een buitenlands rekeningnummer naar voor rekening van verhuurder.

**16.2** Indien verhuurder in verzuim is, is huurder gerechtigd om voor rekening en risico van verhuurder namens hem aan verhuurdersverplichtingen te voldoen, waarbij huurder gerechtigd is om de gemaakte kosten te verrekenen met c.q. in mindering te brengen op de maandelijkse betaling aan verhuurder.

**16.3** Verhuurder volmachtigt huurder als bedoeld in art. 3:60 BW tot een bedrag van € 250,- excl. BTW voor het uitvoeren van werkzaamheden met betrekking tot het gehuurde. In geval van ernstige spoed bij een omvangrijke gebeurtenis – bijvoorbeeld een nachtelijke lekkage – is huurder gemachtigd door verhuurder om werkzaamheden te verrichten tot een bedrag van € 750, excl. BTW=.



**16.4** Indien huurder in strijd handelt met de algemene voorwaarden, het gestelde beleid en/of de gemaakte afspraken, is verhuurder gerechtigd de machtiging in te trekken binnen twee maanden nadat het voorval zich heeft voorgedaan, binnen deze termijn deelt verhuurder deze intrekking schriftelijk aan huurder mede.

**16.5** Indien verhuurder een vordering heeft op de huurder, dient hij deze binnen 30 dagen na het ontvangen van de factuur huurder hiervan in kennis te stellen. Indien dit niet binnen de termijn aan huurder is gemeld heeft huurder het recht betaling te weigeren daar huurder deze wellicht niet meer aan de onderhuurders kan doorbelasten.

## **17. Niet tijdige beschikbaarheid**

**17.1** Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de ingangsdatum als bepaald in de aan huurder ter beschikking te stellen.

**17.2** Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de beoogde ingangsdatum, bijvoorbeeld doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs, geen vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en geen vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

**17.3** Verhuurder is aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder.

**17.4** Indien verhuurder het gehuurde niet binnen tien werkdagen na de beoogde ingangsdatum ter beschikking kan stellen, is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door middel van een aangetekende brief.

## **18. Appartementsrechten**

**18.1** Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt gesplitst in appartementsrechten, zal verhuurder dit aan huurder berichten, waarna partijen in overleg treden. Indien vereist zal huurder de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen mits dit geen nadelige gevolgen heeft voor de exploitatie. Verhuurder treedt altijd eerst met huurder in overleg als er bij verhuurder een voornemen bestaat om het gebouw of complex van gebouwen te verkopen.

**18.2** Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

**18.3** Verhuurder zorgt ervoor dat huurder voor aanvang van de huurovereenkomst in het bezit wordt gesteld van de in art. 18.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

## **19. Vereniging van Eigenaars**

Indien er een Vereniging van Eigenaars (VvE) is, voldoet verhuurder alle lasten, tenzij partijen schriftelijk anders hebben afgesproken.

## **20. Asbest / milieu**

**20.1** Indien verhuurder weet of behoort te weten dat er asbesthoudend materiaal in of op het gehuurde aanwezig is, is verhuurder dit verplicht om aan huurder, voor aanvang van de huurovereenkomst, mede te delen. Als verhuurder voormelde mededeling niet doet, dan garandeert hij dat er geen asbest aanwezig is.

**20.2** Indien verhuurder weet of behoort te weten dat er sprake is van verontreiniging in, op of aan het gehuurde, is verhuurder dit verplicht om aan huurder, voor aanvang van de huurovereenkomst, mede te delen. Als verhuurder voormelde mededeling niet doet, dan garandeert hij dat er geen verontreiniging aanwezig is.

## **21. Duurzaamheid**

Huurder onderneemt maatschappelijk verantwoord. Partijen zullen zich daarom inspannen zich gedurende de huurrelatie zo duurzaam mogelijk te werken. Zodoende zal primair alle schriftelijke communicatie op elektronische wijze worden verstuurd, waarbij de mail de voorkeur geniet. Elektronisch opzeggen kan alleen indien dit aan een tekenbevoegd persoon per e-mail is gedaan en er kan worden aangetoond dat de andere partij het bericht daadwerkelijk heeft bereikt.

## **22. Koopoptie**

Indien partijen in de huurovereenkomst een koopoptie betreffende het registergoed overeenkomen, dan geldt het volgende. Huurder komt voor zichzelf, of voor een door haar nader te noemen meester, met verhuurder een koopoptie overeen. De koopprijs wordt als volgt bepaald. Huurder wijst drie erkende taxateurs aan, waarvan verhuurder er een mag kiezen. De koopprijs voor het gehuurde is de uitkomst van de taxatie van de door verhuurder gekozen taxateur.

## **23. Kosten, verzuim**

**23.1** Partijen zijn in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

**23.2** In alle gevallen waarin huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploitatie aan verhuurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen verhuurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst te verplichten, is verhuurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte – met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door huurder te betalen proceskosten – aan huurder te voldoen, voor zover op de vergoeding van die kosten de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is.

## **24. Aansprakelijkheid**

**24.1** Indien de uitvoering van een opdracht door huurder leidt tot aansprakelijkheid, zal die aansprakelijkheid steeds beperkt zijn tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de ter zake toepasselijke aansprakelijkheidsverzekering van huurder wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat ingevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van huurder komt.

**24.2** Indien om welke reden dan ook geen uitkering krachtens de in 23.1 bedoelde verzekering mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot tweemaal de aan huurder in het desbetreffende kalenderjaar betaalde kale huurprijs, zulks tot een maximum van € 50.000,= (inclusief BTW).

## **25. Verzoeken**

**25.1** Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan.

**25.2** Verhuurder dient te allen tijde zijn medewerking te verlenen aan verzoeken van huurder, zodat huurder het gehuurde voortvarend kan exploiteren conform het beoogde doel. Indien verhuurder binnen redelijke termijn niet meewerkt aan het verzoek van huurder, kan huurder voor verhuurders rekening en risico de benodigde handelingen verrichten. Verhuurder is dan aansprakelijk voor het vergoeden van de schade van huurder.

## **26. Klachten**

Huurder zal klachten en wensen schriftelijk bij verhuurder indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen. Verhuurder dient de klacht voortvarend op te pakken en huurder op de hoogte te houden over de voortgang. Direct na afronding van de klacht wordt huurder geïnformeerd over het verloop en de oplossing.

## **27. Privacy**

**27.1.** De tussen partijen gesloten overeenkomst voeren partijen uit met inachtneming van de privacywet- en regelgeving, waaronder in ieder geval begrepen de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.

**27.2.** Indien noodzakelijk voor de uitvoering van de huurovereenkomst, is huurder gerechtigd om persoonsgegevens met derden te delen.

## **28. Eenzijdig wijzigingsbeding**

Huurder is gerechtigd om deze algemene voorwaarden eenzijdig te wijzigen. In dat geval zal huurder verhuurder tijdig op de hoogte stellen van de wijzigingen.

## **29. Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid**

**29.1** Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als

overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

**29.2** Indien er naast de onderhavige algemene voorwaarden nog andere algemene voorwaarden van kracht zijn, dan prevaleren de onderhavige algemene voorwaarden en gelden de andere algemene voorwaarden slechts aanvullend voor zover er nog niets geregeld in, en deze niet in strijd zijn met, de onderhavige algemene voorwaarden

**29.3** Indien blijkt dat art. 28 van deze algemene bepalingen niet van toepassing zou zijn, dan gelden de algemene voorwaarden die ten tijde van het ondertekenen van de huurovereenkomst van kracht waren en tussen partijen zijn overeengekomen.

### **30. Forumkeuze**

Geschillen met betrekking tot deze overeenkomst of met betrekking tot al hetgeen daarmee verband houdt of daaruit voortvloeit, zullen, voor zover mogelijk, aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht worden voorgelegd.