

# Algemene huurvoorwaarden woningen

# Inleiding

## De algemene huurvoorwaarden woningen van Centrada

Als u een woning van Centrada huurt, tekent u een huurovereenkomst. Bij die overeenkomst horen algemene voorwaarden. Een officieel document waarin de afspraken staan die we met elkaar maken. Zo kan iedereen prettig en veilig wonen.

De algemene voorwaarden bestaan uit veel tekst. Soms staan er ook juridische termen in. Waar het lastig wordt, vindt u een extra uitleg. Daarnaast hebben we een samenvatting gemaakt van de algemene voorwaarden. Handig als u snel even iets wilt opzoeken.

Heeft u vragen over de algemene voorwaarden en komt u er met dit boekje niet uit, neem dan contact met ons op.

T 0320 239 600

E [wonen@centrada.nl](mailto:wonen@centrada.nl)



# Algemene huurvoorwaarden woningen

## Over deze voorwaarden (Artikel 1)

### 1.1.

Deze voorwaarden horen bij uw huurovereenkomst. Als er in uw huurovereenkomst iets anders staat dan in deze voorwaarden, dan gaat de huurovereenkomst voor.

Voorwaarden: als we het hebben over de voorwaarden, bedoelen we steeds deze Algemene huurvoorwaarden woningen.

### 1.2.

Wij kunnen deze voorwaarden veranderen, maar alleen als het gaat om redelijke veranderingen. U moet zich dan aan de veranderingen houden.

## Meer dan één huurder (Artikel 2)

### 2.1.

De huurders die genoemd worden in de huurovereenkomst hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. U bent hoofdelijk aansprakelijk voor:

- de betaling van de **gehele huurprijs**
- alle verplichtingen uit de huurovereenkomst
- alle verplichtingen uit deze voorwaarden
- alle verplichtingen uit de wet

Zelfstandig en volledig recht van huur: alles wat in de huurovereenkomst en in de voorwaarden staat geldt evenveel voor de een als voor de ander.

Hoofdelijk aansprakelijk: iedere huurder die genoemd wordt in de huurovereenkomst is voor 100% aansprakelijk, ook al zijn er meer huurders.

Gehele huurprijs: de huurprijs, het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en/of de servicekosten.

## 2.2.

Als de huurovereenkomst door een van u wordt beëindigd, moet(en) de andere huurder(s) de gehele huurprijs maandelijks betalen.

## 2.3.

Voordat u de huurovereenkomst tekent, geeft u bij ons aan of u getrouwd bent of een geregistreerd partnerschap heeft. U geeft dan ook de persoonsgegevens van uw partner aan ons door. Als u tijdens de huurperiode trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat, geeft u dit direct schriftelijk aan ons door. U geeft dan ook de persoonsgegevens van uw partner aan ons door.

## 2.4.

Tijdens de huurperiode kunt u voor iemand het **medehuuderschap** aanvragen. Wij bekijken dan of wij het medehuuderschap verlenen. Hier zijn voorwaarden aan verbonden.

Medehuuderschap: een medehuurder mag en moet dezelfde dingen als de hoofdhuurder. Een echtgenoot of geregistreerd partner van de huurder is automatisch medehuurder, zolang deze in dezelfde woning woont.

## **Beschikbaar stellen en aanvaarden van de woning (Artikel 3)**

### 3.1.

Wij stellen de woning op de ingangsdatum van de huur aan u ter beschikking. Behalve bij overmacht. Bijvoorbeeld een te late oplevering van de woning aan ons door de vertrekkende huurder of een vertraagde oplevering bij nieuwbouw. Of als de ingangsdatum geen werkdag is.

### 3.2.

Vooraf maken we samen een beschrijving van de woning. U krijgt een exemplaar die door ons allebei ondertekend is.

## Servicekosten (Artikel 4)

### 4.1.

Betaalt u **servicekosten**, dan ontvangt u jaarlijks een overzicht van de werkelijke kosten van het afgelopen kalenderjaar. We verrekenen dan het verschil tussen de betaalde **voorschotten** en de werkelijke kosten. Behalve als het om een vergoeding gaat voor een **fonds**, dan verrekenen we niet.

Servicekosten: kosten die bovenop de huur komen. Bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak, tuinonderhoud en de huismeester.

Voorschotten: een voorlopig bedrag.

Fonds: bij een fonds betaalt u elke maand een laag bedrag. Met dat bedrag wordt een buffer opgebouwd. Die buffer wordt ingezet zodra dat nodig is, bijvoorbeeld bij schade aan een raam.

### 4.2.

We kunnen het maandelijkse voorschotbedrag alleen verhogen of verlagen in de eerste maand nadat u het jaaroverzicht heeft ontvangen. Behalve als we schriftelijk iets anders hebben afgesproken.

### 4.3.

Servicekosten, de omvang en samenstelling, de manier van berekenen en ook het voorschotbedrag kunnen veranderen. Als u in een complex woont en minimaal 70% van de huurders van het **complex** gaat akkoord met de voorgestelde verandering, dan moeten ook de andere huurders de verandering accepteren. Als u het niet eens bent met de verandering, dan kunt u naar de rechter. Dit kan binnen acht weken na ons schriftelijke bericht dat minimaal 70% van de huurders akkoord is met de voorgestelde verandering.

Complex: een samenstelling van meerdere woningen of gebouwen die bij elkaar horen.

### 4.4.

Als de 70% uit artikel 4.3 niet gehaald wordt, moet u toch akkoord gaan met een verandering van de servicekosten, de omvang en samenstelling, de manier van berekenen en ook het voorschotbedrag. Dit geldt als ons belang bij de wijziging zodanig is, dat u in redelijkheid uw toestemming niet mag onthouden.

## Onze verplichtingen (Artikel 5)

Wij zijn verplicht om gebreken aan de woning te verhelpen als u dat vraagt. Behalve als dit onmogelijk is. Of als de uitgaven redelijkerwijs niet van ons gevraagd kunnen worden. Of als deze volgens de **wet**, deze voorwaarden of het plaatselijk gebruik, voor uw rekening komen.

Dit is geregeld in het Burgerlijk Wetboek, artikel 206, 1e lid, boek 7.

## Uw verplichtingen (Artikel 6)

### 6.1.

U betaalt de gehele huurprijs in zijn geheel vooruit, zonder verrekening, vóór de eerste van de maand. Wij hebben in de huurovereenkomst de manier van betalen aangegeven. Als u niet op tijd betaalt, bent u vanaf de eerste dag van de maand **in verzuim** en bent u **wettelijke rente verschuldigd**.

In verzuim: u doet iets niet wat wel van u wordt verwacht.

Wettelijke rente: de rente die wij aan u mogen vragen als u achterloopt met betalen.

Verschuldigd: dit betekent dat u iets moet betalen.

### 6.2.

U gebruikt de woning uitsluitend volgens de **woonbestemming** en u kunt deze woonbestemming niet veranderen. Dit geldt ook voor alle **aanhorigheden** bij de woning en de eventuele gemeenschappelijke ruimten. U mag zonder onze toestemming niet bedrijfsmatig actief zijn in (delen van) de woning, in de gemeenschappelijke ruimten of in aanhorigheden (denk aan: trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen).

Woonbestemming: u mag er alleen in wonen.

Aanhorigheden: voorbeelden van aanhorigheden zijn een tuin, een schuur of garage.

Aanhorig betekent dus: bijbehorend.

### 6.3.

U heeft uw exclusieve **hoofdverblijf** in de woning. U laat zich op het betreffende adres inschrijven bij de **Basisregistratie Personen (BRP)** van de gemeente Lelystad. U mag de woning niet alleen als postadres gebruiken of de woning als tweede woning gebruiken met ook een hoofdverblijf ergens anders.

Hoofdverblijf: u verblijft én overnacht minimaal vijf dagen per week in de woning.

Basisregistratie Personen (BRP): hierin staan persoonsgegevens van iedereen die in Nederland woont of gewoond heeft. Inschrijven doet u bij de gemeente.

### 6.4.

U mag de woning niet op internet of anderszins aanbieden voor gebruik door derden. De woning (geheel of voor een deel) onderverhuren of aan **derden** in gebruik geven mag alleen als u vooraf onze schriftelijke toestemming heeft. U moet dit schriftelijk bij ons aanvragen en daarbij de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum doorgeven. Als u de woning zonder onze toestemming heeft onderverhuurd, moet u de inkomsten die u hierdoor kreeg aan ons afdragen.

Derden: anderen (buitenstaanders).

### 6.5.

Als wij vermoeden dat u zich niet houdt aan artikelen 6.3 en/of 6.4, dan moet u feiten en omstandigheden naar voren brengen en onderbouwen waaruit blijkt dat u wel onafgebroken het hoofdverblijf in de woning heeft gehad (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

### 6.6.

Als u langer dan twee maanden afwezig bent en u wilt **huisbewaarderschap** aanvragen, dan moet u dit schriftelijk aan ons doorgeven. Wij beoordelen of wij dit toestaan en doen dit voor maximaal een jaar.

Huisbewaarderschap: iemand die u kan vertegenwoordigen voor alle zaken uit de huurovereenkomst en deze voorwaarden.

### 6.7.

U mag niet met meer mensen in de woning wonen dan waarvoor de woning geschikt is. Wij beoordelen of er sprake is van **overbewoning**. Dat doen we door te kijken naar onder andere:

- De grootte en samenstelling van uw huishouden. Deze moeten passen bij de grootte en de aard van de woning. Of bij het complex waarvan de woning deel uit maakt.
- De manier waarop de woning wordt bewoond en gebruikt.
- De brandveiligheid. Deze moet gewaarborgd blijven.
- De leefbaarheid. Deze mag niet worden aangetast.

Overbewoning: u bewoont de woning met te veel personen.

### 6.8.

U mag geen overlast of hinder van welke aard of in welke vorm dan ook veroorzaken aan omwonenden en anderen. Dit geldt ook voor uw huisgenoten en mensen die zich vanwege u in (de buurt van) de woning of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Onder overlast verstaan we in ieder geval (maar niet alleen): geluidsoverlast, overlast door alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie, overlast door huisdieren, harde muziek of schreeuwen, verwaarlozing van de tuin of woonerf. Als u toch overlast veroorzaakt, bent u aansprakelijk richting anderen en loopt u het risico dat wij via de rechter ontbinding van de huurovereenkomst vragen. U **vrijwaart** ons van iedere **aansprakelijkheid**.

Vrijwaren: u zorgt ervoor dat wij niet aansprakelijk zijn.

Aansprakelijkheid: de persoon die aansprakelijk is, moet de nadelige gevolgen dragen.

### 6.9.

U moet zich ook als goed huurder gedragen naar onze medewerkers en mensen die wij ingehuurd hebben, bijvoorbeeld een aannemer of een schoonmaakbedrijf. Wij nemen passende (juridische) maatregelen bij (lichamelijk of verbaal) geweld, agressiviteit, overlast of ander wangedrag. Dit kan ertoe leiden dat wij via de rechter **ontbinding van de huurovereenkomst** vragen.

Ontbinding van de huurovereenkomst: de huurovereenkomst stopt en u moet de woning verlaten.



#### 6.10.

Huisvuil moet u ter verwijdering aanbieden. Dit moet op een plaats en tijdstip die door de gemeente of door ons is aangewezen. U mag geen voedsel of afval naar buiten gooien of in algemene ruimten neerzetten.

#### 6.11.

U mag in de woning, aanhorigheden en gemeenschappelijke ruimten geen hennep aanwezig hebben of (laten) vervaardigen. In geen enkele hoeveelheid. U mag ook geen activiteiten (laten) verrichten die op grond van de **Opiumwet** strafbaar zijn.

Opiumwet: de wet waarin drugs staan beschreven en wat verboden is.

#### 6.12.

U moet uw voor- en achtertuin als sier- of moestuin gebruiken. De tuin moet onderhouden worden en verzorgd zijn. Wij beoordelen dit en treden op. U mag in ieder geval geen schutting, bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor anderen kunnen veroorzaken of een gevaar/risico vormen. We hebben dit beschreven en vastgelegd in ons tuinbeleid. Bij het einde van de huurovereenkomst kunnen wij bepalen dat u hoogopschietende planten of bomen die u geplant heeft, verwijdert of laat verwijderen op uw kosten.

#### 6.13.

U houdt de gemeenschappelijke achterpaden vrij van poorten, containers of andere obstakels. Overhangend groen moet u snoeien. Achterpaden mogen alleen als voetpad gebruikt worden. Behalve als we schriftelijk iets anders hebben afgesproken. Wij beoordelen dit en treden op.

#### 6.14.

U verleent of **gedoogt** het **recht van overpad** van en naar woningen van hetzelfde bouwblok. Wij bepalen de manier waarop.

Gedogen: iets toestaan.

Recht van overpad: iemand mag gebruikmaken van de grond van iemand anders.

#### 6.15.

U mag de tuin, balkon of andere gehuurde buitenruimte niet gebruiken voor opslag en/of stalling van bijvoorbeeld auto- of motorwrakken, voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en gevaarlijke of milieubelastende zaken. U mag de tuin of het erf bij de woning niet als parkeerplaats gebruiken. Behalve als wij hiervoor vooraf schriftelijke toestemming hebben geven. U mag de gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken voor het plaatsen van bijvoorbeeld satellietschotels, opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken, vuilcontainers, vuilniszakken en tuinmeubilair. Als u dat wel doet, kunnen wij deze spullen op uw kosten verwijderen. Wij hebben geen bewaarplicht voor deze spullen en u doet op voorhand afstand van uw eigendomsrecht van deze zaken.

#### 6.16.

U moet de woning netjes inrichten. In gestapelde bouw moet u de vloer voorzien van **geluiddempende vloerbedekking**. Bij sommige typen vloerbedekking stellen wij eisen en voorwaarden.

Geluiddempende vloerbedekking: de vloer moet zorgen voor een vermindering van het geluid. De norm volgens de NSG (Nederlandse Stichting Geluidshinder) is dat de onder-vloer het geluid met 10 decibel moet verminderen. Vraag ernaar bij uw vloerspecialist.

#### 6.17.

U moet maatregelen nemen om schade aan de woning te voorkomen. Vooral in geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten. Dit betekent ook dat u bij verwachte vorst de watertoevoerleidingen afsluit en aftapt. En dat u erop let dat in afvoerleidingen en toilet geen artikelen terechtkomen die voor verstoppingen kunnen zorgen. Schade die ontstaat, of dreigt te ontstaan en gebreken aan de woning moet u direct aan ons melden. Doet u dit niet, dan komt de schade die daardoor ontstaat, zowel aan de woning als aan eigendommen van derden, voor uw rekening.

#### 6.18.

Het is uw eigen verantwoordelijkheid om een **inboedelverzekering** af te sluiten. Heeft u schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering, dan moet u dit eerst melden bij uw verzekeraar.

Inboedelverzekering: hiermee kunt u uw spullen in en om het huis verzekeren.

#### 6.19.

Als wij dat vragen moet u ons, of iemand namens ons, in de woning toelaten.

Dit geldt in ieder geval in de volgende gevallen:

- controle op naleving van deze voorwaarden
- controle op gebreken aan de woning
- uitvoeren werkzaamheden/aanbrengen wijzigingen (woning en woonomgeving)
- controle bij oplevering van de woning bij huurbeëindiging
- bezichtigingen van de woning door kandidaathuurders en -kopers.

Bij hoge uitzondering mogen wij in noodsituaties de woning betreden zonder uw toestemming.

#### 6.20.

Als uw huurrecht is geëindigd door echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of scheiding van tafel of bed, moet u dit zo snel mogelijk schriftelijk aan ons doorgeven. Zolang u dit niet heeft gedaan, blijft u aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst en deze voorwaarden.

## Reparaties door huurder (Artikel 7)

#### 7.1.

De **kleine herstellingen** komen voor uw rekening. Behalve als we, bijvoorbeeld via servicekosten, iets anders hebben afgesproken bent u in ieder geval verantwoordelijk voor:

- Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- Aanleg en onderhoud van tuinen, erfafscheidingen, bomen en hagen die bij de woning horen. De regels van het **Burenrecht** en ons tuinbeleid gelden hier.
- Schade die opzettelijk of herhaaldelijk door u is toegebracht.

U kunt bij ons een **Onderhoudsabonnement** afsluiten.

**Kleine herstellingen:** in de wet is bepaald dat u kleine klussen moet doen en wij de grotere klussen. Een lijst met kleine herstellingen vindt u op onze website.

**Burenrecht:** hierin staan de regels voor burens onderling. Wat mag wel en wat mag niet.

**Onderhoudsabonnement:** dit abonnement kunt u bij ons afsluiten. U betaalt dan een vast bedrag per maand en u hoeft veel kleine klussen dan niet meer zelf te doen.

## 7.2.

U moet werkzaamheden vakkundig (laten) uitvoeren. Hierbij moet u zich houden aan onze regels en die van de overheid. Als u dit niet doet, dan kunnen wij op uw kosten de werkzaamheden laten uitvoeren.

## Dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder (Artikel 8)

### 8.1.

U moet alle **dringende werkzaamheden** toestaan op, aan of in de woning of aangrenzende woningen en aan de centrale voorzieningen daarvan.

Dringende werkzaamheden: werkzaamheden die niet kunnen wachten tot u gaat verhuizen.

### 8.2.

Als wij het complex waarin u woont willen rooveren, doen wij u een schriftelijk voorstel. Als 70% of meer van de huurders van het complex instemt met het voorstel, mogen we de werkzaamheden uitvoeren. De leegstaande woningen tellen mee als huurders die met het voorstel instemmen. Als u niet met het voorstel instemt, kunt u binnen acht weken na ons bericht dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, naar de rechter gaan. Doet u dit niet, dan bent u aan dit voorstel **gebonden**. U bent dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Gebonden: u moet zich eraan houden.

### 8.3.

De werkzaamheden worden verricht op werkdagen en worden altijd vooraf aangekondigd. Bij dringende gevallen zijn uitzonderingen mogelijk.

### 8.4.

Ruimtes waarvoor u **geen exclusief gebruiksrecht** heeft, mogen we aanpassen, verplaatsen of laten vervallen. Denk aan gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en andere aanhorigheden.

Geen exclusief gebruiksrecht: ruimtes die ook door anderen gebruikt worden.

## Klussen in de woning (Artikel 9)

### 9.1.

U mag veranderingen in de woning aanbrengen als deze zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt (spiegels, lamellen en dergelijke). Voor andere veranderingen heeft u vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. U mag geen veranderingen aanbrengen die de verhuurbaarheid schaden of waardoor de waarde van de woning daalt, of die zorgen voor gevaar, overlast of hinder.

### 9.2.

Wij kunnen aan de eventuele toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld over:

- aard en kwaliteit van materialen
- voorkomen van schade aan de constructie van woning of gebouw
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid
- onderhoud van de verandering
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid

Bij de toestemming geven wij aan of u de verandering aan het einde van de huur ongedaan moet maken.

### 9.3.

Alle veranderingen die u zonder onze toestemming heeft gedaan, moet u ongedaan maken als wij dit aangeven. Dit geldt ook voor veranderingen die niet volgens deze voorwaarden zijn gedaan.

### 9.4.

U moet de door u aangebrachte veranderingen zelf onderhouden, repareren en verzekeren.

### 9.5.

Als wij dringende of renovatiewerkzaamheden uitvoeren, moet u de door u aangebrachte veranderingen op eigen kosten verwijderen als wij dit aangeven.

### 9.6.

U bent aansprakelijk voor de schade die ontstaat door een verandering die u zelf heeft aangebracht. U vrijwaart ons voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door een verandering die u zelf heeft aangebracht.

9.7.

Bovengenoemde punten gelden ook voor veranderingen die u, in overleg met ons, heeft overgenomen van de vorige huurder.

## De beëindiging van de huur (Artikel 10)

10.1.

U kunt de huurovereenkomst schriftelijk, per e-mail, telefonisch of via onze website opzeggen. De **bewijslast** van opzegging ligt bij u.

Bewijslast: als er misverstanden ontstaan, moet u kunnen bewijzen dat u de huur heeft opgezegd en dat wij deze hebben ontvangen.

10.2.

U kunt om welke reden dan ook de huurovereenkomst opzeggen. Dit kan op elke werkdag van de maand. U heeft een **opzegtermijn** van één maand.

Opzegtermijn: als u gaat verhuizen heeft u tijd nodig om uw spullen in te pakken en de woning netjes te maken. Wij hebben tijd nodig om een nieuwe huurder te zoeken. Die periode van een maand noemen we de opzegtermijn. Als u bijvoorbeeld op 12 februari wilt verhuizen, moet u voor 12 januari de huur opzeggen.

10.3.

Als wij de huurovereenkomst opzeggen, hebben wij een opzegtermijn van minimaal drie maanden en maximaal zes maanden:

- 3 maanden als u korter dan 1 jaar de woning huurt
- 4 maanden als u tussen 1 en 2 jaar de woning huurt
- 5 maanden als u tussen 2 en 3 jaar de woning huurt
- 6 maanden als u langer dan 3 jaar de woning huurt

10.4.

Wij kunnen de huurovereenkomst alleen opzeggen volgens de redenen die genoemd zijn in het **Burgerlijk Wetboek**.

Burgerlijk Wetboek: de verzameling van alle vastgestelde wetten in Nederland.

#### 10.5.

Als wij de huurovereenkomst opzeggen, vertellen we u de reden. U moet binnen zes weken schriftelijk laten weten of u instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.

## De oplevering van de woning bij het einde van de huur (Artikel 11)

#### 11.1.

Bij het einde van de huurovereenkomst moet u alle sleutels inleveren en de woning leeg en schoon aan ons opleveren. U moet de woning opleveren in de staat als waarin de woning was bij het aangaan van de huurovereenkomst, volgens de beschrijving. Normale slijtage komt voor rekening en risico van ons. Voor de door u zelf aangebrachte veranderingen geldt artikel 11.6.

#### 11.2.

Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren we samen de woning. U geeft ons hiervoor de gelegenheid. Tijdens deze woningopname maken we een **opnamerapport**. Hierin staat wat u voor het einde van de huurovereenkomst op uw kosten moet herstellen. In het opnamerapport staan ook de geschatte herstellkosten. U krijgt een exemplaar van het opnamerapport. Als u niet bij de opname aanwezig bent, of als u het opnamerapport niet ondertekent, dan is het rapport dat alleen wij hebben ondertekend het bewijs voor herstel of andere werkzaamheden.

Opnamerapport: hierin staat hoe uw woning eruit ziet en wat er nog moet gebeuren.

#### 11.3.

Als bij het einde van de huur blijkt dat u de werkzaamheden niet of niet goed heeft uitgevoerd, mogen wij, zonder **aanmaning**, de werkzaamheden voor uw rekening (laten) uitvoeren. U bent verplicht deze kosten te voldoen. U krijgt geen uitstel meer om de werkzaamheden alsnog uit te voeren.

Aanmaning: een bericht waarin staat dat u nog iets moet doen of moet betalen.

#### 11.4.

Als wij tijdens de werkzaamheden (volgens 11.3) schade tegenkomen die eerder niet zichtbaar was en die voor uw rekening komt, dan mogen wij de werkzaamheden voor uw rekening uitvoeren. Dit gebeurt tegen de voor ons geldende tarieven. Als hierbij schade voor ons ontstaat, waaronder gemiste huurinkomsten, bent u daarvoor aansprakelijk.

#### 11.5.

Bij het einde van de huur moet u alle (reserve)sleutels bij ons inleveren. Als u dit niet doet, zijn de kosten voor vervanging van de sloten voor uw rekening.

#### 11.6.

Voor veranderingen die u met of zonder toestemming zelf heeft aangebracht, gelden bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels:

- Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, moet u bij het einde van de huur verwijderen.
- Als de verandering zonder toestemming is aangebracht, of niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 9.2, moet u deze op ons verzoek ongedaan maken.
- U moet de verandering bij het einde van de huur ongedaan maken als we dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk hebben aangegeven.
- U mag de verandering ongedaan maken op voorwaarde dat u de woning terugbrengt in de oorspronkelijke staat (volgens artikel 3.2). Behalve als we bij het verlenen van toestemming schriftelijk iets anders hebben aangegeven.

#### 11.7.

Als u bij het einde van de huurovereenkomst uw verplichtingen tot herstel, **volledige ontruiming** of het ongedaan maken van zelf aangebrachte veranderingen niet nakomt, laten wij de werkzaamheden uitvoeren op uw kosten. Ook overige schade, ontstaan door uw **nalatigheid**, komt voor uw rekening.

Volledige ontruiming: de woning moet helemaal leeg.

Nalatigheid: als u iets niet doet wat wij wel van u mogen verwachten.

#### 11.8.

Als u bij het einde van de huurovereenkomst in de woning spullen heeft achtergelaten, mogen wij deze op uw kosten verwijderen. Dit geldt ook bij een (gedwongen) ontruiming door de deurwaarder. Wij hebben geen bewaarplicht voor deze spullen en u doet op voorhand afstand van uw eigendomsrecht voor deze zaken. Dit geldt niet voor **roerende zaken** die u heeft overgedragen aan de nieuwe huurder. Tenminste, als u ons tijdig schriftelijk over deze overname heeft geïnformeerd.

Roerende zaken: spullen die niet zijn vastgemaakt aan het huis en die dus meegenomen kunnen worden.



## Aansprakelijkheid (Artikel 12)

### 12.1.

Als u de verplichtingen uit de huurovereenkomst en deze voorwaarden niet of niet goed nakomt, bent u aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode aan de woning (ook de buitenzijde) ontstaat. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. U bent op dezelfde wijze aansprakelijk voor huisgenoten en mensen die zich vanwege u in (de buurt van) de woning of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

### 12.2.

Wij zijn niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van u en/of uw huisgenoten, veroorzaakt door calamiteiten.

Calamiteiten: hier bedoelen we bijvoorbeeld storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen en stijging of daling van het grondwaterpeil.

## Verzuim (Artikel 13)

### 13.1.

Als u een verplichting uit de wet of de huurovereenkomst (en voorwaarden) niet nakomt en wij moeten daardoor (gerechtelijke) maatregelen nemen, zijn die kosten die daaruit voortkomen voor u.

### 13.2.

Als u een bedrag dat u ons schuldig bent niet helemaal of niet op tijd betaalt, dan bent u vanaf de vervaldag in verzuim en bent u vanaf die dag wettelijke rente verschuldigd. Daarnaast bent u in dat geval een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten. De hoogte hiervan is wettelijk bepaald.

Redelijke incassokosten: als u niet (op tijd) betaalt, maken wij kosten. Bijvoorbeeld als wij een incassobureau inschakelen. Deze kosten moeten redelijk zijn. Ze mogen dus niet te hoog zijn.

## Boete (Artikel 14)

Als u artikel 6.3, 6.4 of 6.11 uit deze voorwaarden overtreedt, dan bent u ons een boete verschuldigd van maximaal € 5.000. Deze boete is **onmiddellijk opeisbaar** en **zonder rechterlijke tussenkomst** verschuldigd. Daarnaast blijft u verplicht om u alsnog aan deze voorwaarden te houden.

Onmiddellijk opeisbaar: u moet direct betalen.

Zonder rechterlijke tussenkomst: we hoeven niet naar de rechter om u de boete te kunnen geven.

## Geschillencommissie (Artikel 15)

U kunt over ons handelen of nalaten schriftelijk een klacht indienen bij de **geschillencommissie**. Meer informatie vindt u op onze website.

Geschillencommissie: een commissie van onafhankelijke personen die onpartijdig naar uw klacht kijken.

## Overige bepalingen (Artikel 16)

16.1.

Wij verwerken uw persoonsgegevens op grond van:

1. de uitvoering van de huurovereenkomst, en/of
2. het voeren van een procedure in rechte, en/of
3. in het gerechtvaardigd belang van Centrada, danwel
4. in het kader van een wettelijke verplichting of het openbaar belang.

Bekijk het privacyreglement op [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl) voor meer informatie over de verwerking van persoonsgegevens door ons.

## 16.2.

Als een deel van de huurovereenkomst of van deze voorwaarden **nietig** of **vernietigbaar** is, dan blijven de overige artikelen gelden. In plaats van het vernietigde of nietige deel, geldt als overeengekomen wat wettelijk toelaatbaar is en het dichtst komt bij wat we overeengekomen zouden zijn als we de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Nietig: nooit geldig geweest.

Vernietigbaar: kan ongeldig verklaard worden.

## 16.3.

Als u in een gebouw of complex woont dat is of wordt **gesplitst** in appartementsrechten, dan moet u zich aan de regels houden uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. U moet zich ook houden aan de besluiten van de Vereniging van Eigenaren. We informeren u zo snel mogelijk over deze besluiten.

Splitsing: de verdeling van een gebouw. In een gebouw kunnen naast huurders ook kopers zitten. Verschillende mensen zijn dan eigenaar van een stukje van het gebouw.

## 16.4.

U dient direct na de ingangsdatum van de huurovereenkomst een contract sluiten en in stand houden met een energieleverancier en waterbedrijf voor de levering van gas, elektriciteit en water en de verplichtingen uit dit contract nakomen. Ook moet u de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder nakomen. Als u dit nalaat en wij krijgen hierdoor een boete, is deze boete voor uw rekening. U vrijwaart ons voor alle aanspraken van de netbeheerder, de energieleverancier en/of het waterbedrijf.

Aldus door **Centrada** vastgesteld op 1 januari 2021.