

Algemene voorwaarden



Voor de
huur van een
zelfstandige
woonruimte

Als huurder bij Woonstichting St. Joseph heeft u rechten én plichten. Wij hebben die natuurlijk ook. Om duidelijkheid te verschaffen, hebben we deze rechten en plichten vastgelegd in een huurovereenkomst en in deze Algemene Voorwaarden.

Definities

U ziet in deze voorwaarden een aantal termen regelmatig terugkeren. Voor de duidelijkheid, leggen wij deze hieronder uit. In deze Algemene Voorwaarden voor zelfstandige woonruimte verstaan we:

- **Complex:** Eén of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen.
- **Gehuurde:** De gehuurde woning inclusief eventuele onroerende aanhorige zaken, zoals tuinen, bergingen en schuren en medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- **Gemeenschappelijke ruimten:** ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en recreatieruimten, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- **Huurder:** De persoon of personen met wie Woonstichting St. Joseph een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- **Huurprijs:** De prijs die huurder verschuldigd is voor het gebruik van het gehuurde.
- **Medehuurder:** De echtgenoot / echtgenote of geregistreerde partner van de huurder die zijn / haar hoofdverblijf houdt in het gehuurde, alsmede de persoon die zijn / haar hoofdverblijf houdt in het gehuurde met wie de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Een persoon is pas medehuurder als Woonstichting St. Joseph het medehuurderschap schriftelijk heeft erkend, of wanneer dit volgt uit de wet.
- **Servicekosten:** De vergoeding voor de in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde diensten en zaken.
- **Verhuurder:** Woonstichting St. Joseph, statutair gevestigd te Boxtel.

Artikel 1 – Geldigheid en toepassingsbereik

- 1.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn vastgesteld na advies van de Huurders Belangen Vereniging Boxtel door de Raad van Commissarissen van Woonstichting St. Joseph op 20 december 2017.
- 1.2 Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle huurovereenkomsten die Woonstichting St. Joseph in het kader van haar bedrijfsuitoefening met natuurlijke personen aangaat.
- 1.3 Deze Algemene Voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de in het vorige lid bedoelde huurovereenkomsten.
- 1.4 Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, dan gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.5 Wijzigingen van de huurovereenkomst en/of Algemene Voorwaarden kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 2 – Meer dan één huurder

- 2.1 De huurders, zoals genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst, hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

- 2.2 De huurprijs en de bijkomende servicekosten zijn enkelvoudig verschuldigd. Als de overeenkomst ten aanzien van één of meer huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten aan Woonstichting St. Joseph verschuldigd.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele huurprijs en servicekosten en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst, deze Algemene Voorwaarden en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te beëindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen worden gedaan. Vindt de opzegging aan of door één of meer huurders plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 2.5 Huurder is verplicht een eventuele beëindiging van zijn huurrecht op grond van een onherroepelijke rechterlijke beschikking vanwege echtscheiding, geregistreerd partnerschap of scheiding van tafel en bed meteen aan Woonstichting St. Joseph schriftelijk door te geven. Dat geldt ook voor zijn nieuwe correspondentiegegevens. Doet huurder dit niet, dan blijft hij tegenover Woonstichting St. Joseph aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst en de Algemene Voorwaarden. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, dan is hij verplicht Woonstichting St. Joseph daarover meteen schriftelijk te informeren.
- 2.6 Als Woonstichting St. Joseph op grond van een contractuele of wettelijke regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie huurders, bevrijdt nakoming aan één (of meer) van deze huurders Woonstichting St. Joseph van die verplichting.

Artikel 3 – Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Woonstichting St. Joseph stelt op de daartoe overeengekomen ingangsdatum van de huur het gehuurde aan de huurder ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is. Als door onvoorziene omstandigheden of overmacht die niet aan Woonstichting St. Joseph te wijten zijn, het gehuurde later wordt opgeleverd stelt de verhuurder het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking. Van een tekortkoming van de zijde van Woonstichting St. Joseph is dan geen sprake.
- 3.2 Vóór of bij aanvang van de huur, maken Woonstichting St. Joseph en huurder samen een opnamestaat ten aanzien van de staat van het gehuurde. Woonstichting St. Joseph en huurder ontvangen hiervan een door beiden ondertekend exemplaar. De opnamestaat maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst.
- 3.3 Huurder verklaart het gehuurde te hebben aanvaard zoals op de opnamestaat is omschreven.
- 3.4 Is er bij aanvang van de huurovereenkomst geen opnamestaat opgemaakt zoals bedoeld in 3.2, dan wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert en zonder gebreken.

Artikel 4 – Betalingsverplichting van huurprijs en servicekosten

- 4.1 Huurder dient de volledige huurprijs, (het voorschot op) de servicekosten en eventuele andere tussen Woonstichting St. Joseph en huurder overeengekomen kosten bij vooruitbetaling te betalen. Dit dient uiterlijk de eerste van iedere maand te gebeuren door overmaking naar de giro- of bankrekening van Woonstichting St. Joseph.
- 4.2 Als huurder het door hem verschuldigde bedrag niet tijdig voldoet, is huurder in verzuim, zonder dat enige sommatie of voorafgaande ingebrekestelling is vereist. Huurder is vanaf die dag wettelijke rente verschuldigd, berekend over het verschuldigde bedrag, zolang het verzuim voortduurt.
- 4.3 Wanneer huurder niet tijdig betaalt, dient hij een direct opeisbare boete van € 15,- te betalen voor iedere dag gedurende de periode dat hij in gebreke blijft, met een maximum van 25% van de betreffende maandelijkse huurprijs. Voor iedere achterstallige maandelijkse huurtermijn is deze boete apart verschuldigd, met geldt een apart maximum van 25% van de betreffende maandelijkse huurprijs.
- 4.4 Huurder mag eventuele vorderingen niet verrekenen met de huurbetaling, met uitzondering van het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW of als de rechter hem hiervoor toestemming heeft gegeven.
- 4.5 Woonstichting St. Joseph heeft het recht een betaling van huurder te betrekken op de oudste opeisbare vordering.

Artikel 5 – Wijziging van servicekosten en huurprijs

- 5.1 De huurprijs kan jaarlijks door Woonstichting St. Joseph worden veranderd in overeenstemming met de regels die daarvoor bij of op grond van de wet zijn gesteld.
- 5.2 Het voorschotbedrag voor de servicekosten kan door Woonstichting St. Joseph worden gewijzigd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in artikel 5.3 aan huurder is gegeven.
- 5.3 Woonstichting St. Joseph geeft huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte verrekenbare servicekosten onder vermelding van de manier van berekening. Woonstichting St. Joseph verrekenet verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en het door huurder betaalde voorschotbedrag. Niet verrekenbare servicekosten staan niet in dit overzicht.
- 5.4 Huurder is gebonden aan een wijziging in de servicekosten, dan wel aan een wijziging van de manier van berekenen (de berekeningsmethodiek) en het daarbij horende voorschotbedrag van de servicekosten, als die wijziging betrek

king heeft op zaken en diensten die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk kunnen worden geleverd en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan - binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van Woonstichting St. Joseph dat de overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders - een beslissing van de rechter eisen over de redelijkheid van het voorstel.

- 5.5 Huurder is ook gebonden aan een wijziging in de servicekosten, dan wel aan een wijziging van de berekeningsmethode en het daarbij horende voorschotbedrag van de servicekosten, als:
- a) het belang van Woonstichting St. Joseph bij de voorgestelde wijziging zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden;
 - b) Woonstichting St. Joseph tijdig de huurder en de daarvoor in aanmerking komende huurdersvertegenwoordiging, zoals geregeld in het reglement over huurdersparticipatie, over de wijziging informeerde en met genoemde partijen overleg heeft gevoerd.

Artikel 6 – Algemene verplichtingen verhuurder

- 6.1 In overeenstemming met het bepaalde in artikel 3 is Woonstichting St. Joseph verplicht het gehuurde ter beschikking te stellen aan huurder en moet zij huurder het genot daarvan te verschaffen. Woonstichting St. Joseph is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
- 6.2 Woonstichting St. Joseph is verplicht de door huurder gemelde gebreken aan het gehuurde te verhelpen, voor zover deze niet volgens de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen. Wanneer het onmogelijk is om gebreken te verhelpen of het verhelpen ervan uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van Woonstichting St. Joseph kunnen worden gevraagd is Woonstichting St. Joseph niet verplicht om dit te doen.
- 6.3 Het verlangen tot herstel van gebreken als bedoeld in artikel 6.2 van deze voorwaarden, kan huurder alleen melden door aan Woonstichting St. Joseph een brief te schrijven, met daarin opgenomen een exacte omschrijving van het gebrek, of via een nadere procedure zoals door Woonstichting St. Joseph wordt aangeboden.
- 6.4 Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn te gebeuren. De redelijkheid van deze periode wordt bepaald door Woonstichting St. Joseph en wordt in ieder geval bepaald door de aard van het gebrek en de omstandigheden zoals de periode van het jaar etc.
- 6.5 Woonstichting St. Joseph is nooit aansprakelijk voor schade die huurder lijdt als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken van, dan wel aan, het gehuurde en/of daartoe behorende installaties, met uitzondering van schade die aan Woonstichting St. Joseph is toe te rekenen of veroorzaakt is door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat St. Joseph toen kende of had behoren te kennen, dan wel waarvan Woonstichting St. Joseph bij aanvang van de huurovereenkomst het bestaan heeft ontkend.

Artikel 7 – Overige verplichtingen huurder

- 7.1 Huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten zoals het een goed huurder betaamt, geheel in overeenstemming met de daaraan bij huurovereenkomst gegeven woonbestemming, namelijk woonruimte. Deze bestemming kan en mag door huurder niet worden gewijzigd. Huurder is verplicht om aanwijzingen van Woonstichting St. Joseph voor het gebruik van gemeenschappelijke ruimten op te volgen.
- 7.2 Huurder is verplicht om:
 - a) het gehuurde tijdens de huurperiode zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden te bewonen en in het gehuurde onafgebroken zijn hoofdverblijf te hebben, wat betekent dat hij er onafgebroken woont en hij geen andere permanente woonruimte heeft. Het is huurder verboden het gehuurde te laten bewonen door meer personen dan waarvoor het gehuurde redelijkerwijs, dan wel op grond van de huurovereenkomst geschikt is. Huurder is verplicht zich in te schrijven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het gehuurde en gedurende de huurperiode ingeschreven te blijven op dit adres. Als huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, of het gehuurde zonder toestemming van Woonstichting St. Joseph geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Als huurder geen hoofdverblijf heeft in het gehuurde, verbeurt hij een direct opeisbare boete van € 500,-, te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag de overtreding voortduurt, met een maximum van € 5.000,-.
 - b) de eventuele tot het gehuurde behorende tuin, als siertuin aan te leggen, te gebruiken en in stand te houden en deze steeds in een goede, verzorgde staat van onderhoud te houden, onder meer door periodiek het gras te maaien, onkruid te wieden, bomen en planten te snoeien en paden schoon te houden. Als bomen, heggen of heesters gevaar opleveren, ziek zijn of overlast veroorzaken, dient huurder deze op eerste aanzegging van St. Joseph op eigen kosten te snoeien of te verwijderen. Als in dit verband een kapvergunning is vereist, vraagt huurder deze op eigen kosten aan en informeert Woonstichting St. Joseph schriftelijk over die aanvraag. De daaraan verbonden uitgaven, waaronder de aan de gemeente te betalen leges, zijn voor rekening van huurder. Deze dient deze kosten op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder aan deze te betalen. Struiken, heggen, heesters en andere beplantingen moeten door huurder worden aangebracht met in achtname van de in artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek

vermelde afstand tot de grenslijn met naburige erven;

- c) de aanwezige erfafscheiding ten aanzien van het gehuurde ongewijzigd te laten staan. Als bij het einde van de huurovereenkomst blijkt dat de huurder zich hieraan niet heeft gehouden, moet de huurder op zijn kosten voor het plaatsen van een nieuwe erfafscheiding zorg dragen. Deze erfafscheiding dient gelijk te zijn aan, of in de lijn te zijn met, de door de huurder verwijderde, verplaatste dan wel veranderde oorspronkelijk door St. Joseph geplaatste erfafscheiding;
- d) eventuele huisdieren op zodanige manier te houden dat er geen overlast en/of hinder aan omwonenden wordt toegebracht. Het is huurder niet toegestaan om in en vanuit het gehuurde huisdieren te fokken, te verkopen of te houden voor bedrijfsmatige doeleinden. Het is huurder niet toegestaan om in en rondom het gehuurde dieren die niet zijn eigen huisdieren zijn, te voeren. Woonstichting St. Joseph is gemachtigd om in geval van hinder en/of overlast veroorzaakt door huisdieren, het houden van huisdieren te beperken of te verbieden;
- e) ervoor te zorgen dat de tot de gemeenschappelijke en openbare ruimten behorende vluchtwegen, achterpaden, de galerij, portiek, etc. vrij toegankelijk blijven. Het is huurder verboden om in deze ruimten meubilair, fietsen, dozen, kratten of goederen van welke aard dan ook te slaan. Goederen die in deze ruimten worden geplaatst, worden door verhuurder op kosten van huurder zonder bewaarplicht verwijderd. Huurder wordt geacht van deze goederen afstand te hebben gedaan. Woonstichting St. Joseph is niet verplicht een vergoeding van de eventuele restwaarde daarvan aan huurder te betalen, dan wel enig ander bedrag. Woonstichting St. Joseph waarschuwt de huurder vooraf schriftelijk en biedt de huurder de gelegenheid om alsnog de goederen zelf te verwijderen.
- f) de gemeenschappelijke ruimten schoon te houden en deze niet te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, handelswaren, vuilniszakken, (brand)gevaarlijke en/of milieubelastende zaken, ontvlambare stoffen en andere zaken van welke aard dan ook;
- g) huurder mag binnen het complex zijn voertuig(en) (hieronder niet begrepen autowrakken) alleen op de daarvoor bestemde plaats(en) parkeren. Het langdurig parkeren van voertuigen als campers, caravans, aanhangwagens, vouwwagens etc. op deze plaatsen is niet toegestaan;
- h) de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming van (dreigende) schade aan het gehuurde, vooral bij brand, storm, wateroverlast en vorst. Huurder meldt een, door welke oorzaak dan ook ontstane of dreigende schade, evenals gebreken aan het gehuurde meteen aan verhuurder. Blijft huurder nalatig in de nakoming van deze verplichting, dan komt de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder;
- i) een contract af te sluiten, c.q. aangesloten te zijn bij een erkende energiemaatschappij, de netbeheerder en waterleveringsmaatschappij en zijn verplichtingen tegenover deze maatschappij na te komen. Huurder is indien nodig verplicht tot het verstrekken van toegang tot de woning ten behoeve van het aanleggen van glasvezelkabel tot in de woning. Huurder vrijwaart Woonstichting St. Joseph voor eventuele aanspraken van netbeheerder, energieleverancier en/of waterleveringsmaatschappij. Als er een verschil in de meterstanden voor de levering van gas, water dan wel elektra ontstaat nadat een huurovereenkomst is geëindigd en dit verschil is te wijten aan het doorgeven van een verkeerde stand door huurder (nieuwe huurder of oude huurder) aan de leverancier, is de desbetreffende huurder die een foute stand heeft doorgegeven voor dit verschil aansprakelijk, ook al is het verschuldigde bedrag bij Woonstichting St. Joseph in rekening gebracht. Woonstichting St. Joseph brengt de verschuldigde kosten dan bij de desbetreffende huurder in rekening.

7.3 Het is huurder verboden om:

- a) in het gehuurde en/of bijhorende (gemeenschappelijke) ruimten en/of de directe omgeving van het gehuurde hennep of andere (hard)drugs te (doen) houden, verhandelen, kweken, drogen, knippen, stekken of op enige andere manier te (doen) bewerken of te (doen laten) produceren, of andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet of het strafrecht strafbaar zijn. Huurder weet dat het handelen in strijd met dit verbod zo ernstig is dat alleen al de constatering van een overtreding hiervan door de verhuurder, of door een derde, tot de ontbinding van de huurovereenkomst kan leiden. In dat geval krijgt huurder gelegenheid zelf de huur op te zeggen. Als huurder dit niet doet, maakt Woonstichting St. Joseph de gang naar de rechter. Bij iedere overtreding van het verbod als hiervoor weergegeven verbuurt huurder een direct opeisbare boete van € 1.500,- en een boete van € 3.500,- bij herhaling van schending van het verbod;
- b) in het gehuurde en/of ergens anders in het complex milieuschadelijke en/of ontvlambare stoffen, goederen of materialen te bewaren of te gebruiken;
- c) het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Het is huurder vanwege de woonbestemming van het gehuurde verboden reclameborden, reclameposters, lichtreclame of andere vormen van reclame op of aan het gehuurde aan te brengen of zichtbaar voor de ruiten van het gehuurde te plaatsen;
- d) overlast / hinder te veroorzaken aan omwonenden, of te laten veroorzaken door huisgenoten, huisdieren of door derden die met goedvinden van huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten verblijven. Onder overlast wordt in iedere geval maar niet uitsluitend verstaan: iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door alcohol- en/of drugsgebruik, drugshandel, hennepsteelt, prostitutie, (het stallen van) auto's en andere rij- of voertuigen. Als er overlast wordt veroorzaakt door omwonenden (tevens huurder(s) van Woon-

stichting St. Joseph) of diens bezoek, dan dient degene die overlast ondervindt, dit schriftelijk aan Woonstichting St. Joseph te melden. Indien mogelijk spreken huurders elkaar eerst onderling aan op de overlast of schakelen buurtbemiddeling in. Bij iedere overtreding van het overlast/hinder verbod als hiervoor beschreven verbeurt huurder een direct opeisbare boete van: € 75,- per geluids/stankoverlast gevende gebeurtenis, € 100,- voor ieder incident ter zake bedreiging, € 250,- voor ieder incident ter zake mishandeling en € 45,- voor iedere overige overlast gevende gebeurtenis. Wat betreft deze boetes geldt een maximum van € 5.000,-;

- e) eigendommen van Woonstichting St. Joseph, of omwonenden te vernielen of te beschadigen, of in ieder geval zich zo te gedragen dat dit vernieling of schade als gevolg zou kunnen hebben;
 - f) zich tegenover (medewerkers) van Woonstichting St. Joseph en door haar ingehuurd derden niet zoals een goed huurder betaamt te gedragen. Fysiek of verbaal geweld, agressie, of ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen ten aanzien van huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst;
 - g) in de tuin, de binnenplaats, het trappenhuis, op de oprit of op de galerij behorende bij het gehuurde of in andere gehuurde buitenruimte(n) (sloop)auto's, karren, aanhangwagens, caravans, campers, motoren, scooters, of andere voertuigen en vaartuigen dan wel winkelwagentjes, kinderwagens en buggy's, handelswaren, grofvuil, afval of gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook te parkeren, te plaatsen of te stallen, ook al geeft het openbaar gebied een mogelijkheid door een oprit via de openbare weg naar het gehuurde. Doet de huurder dat toch, dan is de verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder. Woonstichting St. Joseph waarschuwt de huurder vooraf schriftelijk en biedt hem de gelegenheid om alsnog de zaken zelf te verwijderen, waarbij de huurder wordt gewezen op de gevolgen als hij niet aan de gegeven waarschuwing gehoor geeft;
 - h) de kliko op de galerij of in de centrale entree of de trappenhal te plaatsen. Het is niet toegestaan kliko's in de voortuin neer te zetten. Huishoudelijk afval, glaswerk en oud papier dienen op de daarvoor door de desbetreffende gemeente of Woonstichting St. Joseph aangewezen plaats en tijd ter verwijdering aan te worden geboden. Huurder plaatst de kliko (groen/grijs) steeds op tijd aan de kant van de openbare weg en zorgt nog dezelfde dag voor terugplaatsing op de daarvoor bestemde plek;
 - i) zonder schriftelijke toestemming van Woonstichting St. Joseph op of aan het gehuurde een (schotel)antenne te plaatsen. Huurder dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij Woonstichting St. Joseph;
 - j) reparaties of andere werkzaamheden te verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten e.d., behalve voor zover dat tot zijn onderhoudsplicht behoort.
- 7.4 Huurder respecteert de rechten van de andere huurders met betrekking tot het gebruik van de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten.
- 7.5 Huurder dient, na juiste/correcte legitimatie, medewerkers van Woonstichting St. Joseph tot het gehuurde toe te laten als Woonstichting St. Joseph de naleving van de verplichtingen op grond van deze Algemene Voorwaarden wil controleren. Ook als er sprake is van uit te voeren werkzaamheden, onderhoud, controle op mogelijke technische of andere gebreken of controles van bijvoorbeeld meterstanden, installaties, leidingen en dergelijke dient huurder de medewerkers van Woonstichting St. Joseph in het gehuurde op eerste verzoek toe te laten. Huurder draagt zorg voor de bereikbaarheid van (delen van) het gehuurde. Onder medewerkers worden verstaan zowel eigen medewerkers van Woonstichting St. Joseph als medewerkers van door en/of namens Woonstichting St. Joseph ingeschakelde bedrijven en/of instanties;
- 7.6 Huurder volgt in geval van brand de door de bevoegde instanties gegeven instructies. Alle door of vanwege Woonstichting St. Joseph verstrekte of geïnstalleerde brandalarmsystemen en -middelen en daarmee verband houdende (veiligheids)voorzieningen moeten in staat van onmiddellijke gereedheid blijven. Als in het gehuurde een alarmsysteem aanwezig is, zijn de volgende bepalingen van toepassing:
- huurder verplicht zich er toe de maandelijkse bijdrage voor een abonnement te betalen, ook al wenst huurder geen gebruik te maken van het systeem;
 - bij de inwerkingtreding van het alarmsysteem moeten hulpverleners onbelemmerde toegang hebben tot het gehuurde;
 - het is huurder niet toegestaan deurgrendels, kettingen of andere deursluitingen aan te brengen. Woonstichting St. Joseph is niet aansprakelijk voor de gevolgen als dit toch gebeurt;
 - zonder toestemming van Woonstichting St. Joseph is het huurder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bel- en alarmsystemen;
 - bij herhaald ten onrechte gebruiken of misbruik van het alarmsysteem, kan Woonstichting St. Joseph na herhaald waarschuwen en na schriftelijke aanzegging, huurder van het alarmsysteem afsluiten. Dit ontslaat huurder evenwel niet van de maandelijkse betaling van zijn bijdrage in de kosten van het alarmsysteem. Kosten voor misbruik kan Woonstichting St. Joseph in rekening brengen.

Artikel 8 – Onderhuur

- 8.1 Het is huurder verboden om het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Woonstichting St. Joseph geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven (al dan niet met hoofdvrijblijf van huurder(s)).

- 8.2 Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.
- 8.3 Woonstichting St. Joseph is niet verplicht met het verzoek in te stemmen.
- 8.4 Huurder stuurt Woonstichting St. Joseph in het kader van zijn verzoek ex artikel 8.2 van deze Algemene Voorwaarden, een kopie van de mogelijk te sluiten onderhuurovereenkomst.
- 8.5 Als huurder in strijd handelt met het bepaalde onder artikel 8.1 verbeurt hij een direct opeisbare boete van € 500,- per maand voor iedere maand (waarbij een gedeelte van de maand als volledige maand geldt) dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 5.000,-.
- 8.6 Voor ongeoorloofde onderhuur geldt verder dat huurder alle langs deze weg verkregen inkomsten aan Woonstichting St. Joseph afdraagt, welke inkomsten behalve door huurder te leveren tegenbewijs, geacht worden tot minimaal 150% van de verschuldigde maandhuurprijs te belopen. Het voorgaande laat alle (overige) rechten en aanspraken van Woonstichting St. Joseph intact, waaronder het recht op de contractuele boete.

Artikel 9 – Kleine herstellingen voor rekening van huurder

- 9.1 Kleine onderhoud- en herstelwerkzaamheden komen in overeenstemming met het Besluit Kleine Herstellingen voor rekening van huurder, zoals omschreven in artikel 7:240 BW.
- 9.2 Huurder voert de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden vakkundig uit en neemt de voorschriften en aanwijzingen van Woonstichting St. Joseph of de daartoe bevoegde instanties in acht. Vervanging van materialen moet plaatsvinden door materialen van dezelfde soort en kwaliteit. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel dient huurder zich te onthouden van het gebruiken van kleuren of materialen die afbreuk doen aan de oorspronkelijke staat van het gehuurde. Als en voor zover volgens het oordeel van Woonstichting St. Joseph afbreuk is gedaan aan de oorspronkelijke staat van het gehuurde, dient bij het einde van de huurovereenkomst door en op kosten van huurder zodanige werkzaamheden worden verricht dat er geen afbreuk meer wordt gedaan aan de oorspronkelijke staat van het gehuurde.
- 9.3 In aanvulling op het eerdergenoemde Besluit Kleine Herstellingen is huurder ook verplicht om de kleine herstellingen uit te voeren die zijn opgesomd in de brochure 'Klein Dagelijks Onderhoud' en die voor zijn rekening komen. Huurder is hierover bij het aangaan van de huurovereenkomst geïnformeerd en verklaart bekend te zijn met de brochure en te weten dat deze is in te zien op de website van Woonstichting St. Joseph Onder meer, maar niet uitsluitend, kunnen nieuwe technieken en nieuwe inzichten er voor zorgen dat de herstellingen, opgesomd in de brochure 'Klein Dagelijks Onderhoud' worden aangepast. Woonstichting St. Joseph behoudt zich dan het recht voor om de inhoud (en uitvoering) van de werkzaamheden uit de brochure 'Klein Dagelijks Onderhoud', eenzijdig aan te passen. De huurder wordt hierover geïnformeerd via www.sintjoseph.nl.

Artikel 10 – Dringende werkzaamheden door verhuurder

- 10.1 Huurder staat alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, gemeenschappelijke ruimten en aan de centrale voorzieningen toe. Dit kan een actieve houding van huurder inhouden, zoals het leeghalen van ruimten in het gehuurde.
- 10.2 Onder dringende werkzaamheden worden uitdrukkelijk niet alleen reparaties verstaan, maar alle werkzaamheden die niet zonder nadeel tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, zoals bijvoorbeeld omdat dit voor Woonstichting St. Joseph meer kostenefficiënt kan zijn.
- 10.3 De bezoeken en/of werkzaamheden aan het gehuurde zullen in principe plaatsvinden op werkdagen en als mogelijk van tevoren worden aangekondigd.
- 10.4 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de in dit artikel bedoelde dringende werkzaamheden of de in het volgende artikel genoemde renovatiewerkzaamheden.

Artikel 11 – Renovatiewerkzaamheden door verhuurder

- 11.1 Wanneer Woonstichting St. Joseph wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, doet hij daartoe aan huurder een schriftelijk voorstel.
- 11.2 Onder renovatie wordt verstaan: zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. Veranderingen aan het gehuurde bestaande uit een ander materiaalgebruik bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerk worden echter niet aangemerkt als renovatie in de zin van dit artikel. Voor deze onderhoudswerkzaamheden dient huurder Woonstichting St. Joseph in ieder geval gelegenheid te geven.
- 11.3 Huurder dient Woonstichting St. Joseph gelegenheid te geven de renovatie uit te voeren, wanneer het voorstel van Woonstichting St. Joseph, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is. Een voorstel tot het uitvoeren van werkzaamheden die nodig zijn als gevolg van door overheidswege opgelegde voorschriften waardoor het gehuurde en/of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt moet worden vernieuwd of veranderd, wordt door partijen hierbij redelijk geacht. Woonstichting St. Joseph informeert de huurder en/of bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig over de in dit lid bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van

- het gehuurde. Woonstichting St. Joseph overlegt hierover met huurder, respectievelijk de bewonerscommissie.
- 11.4 Als de renovatie tien of meer (on)zelfstandige woonruimten en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen betreft, dan wordt het renovatievoorstel geacht redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee instemt. Woonstichting St. Joseph informeert huurder en eventueel de bewonerscommissie schriftelijk over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering van het gehuurde. Als huurder niet met het voorstel van Woonstichting St. Joseph heeft ingestemd, kan hij - binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd - een beslissing van de rechter eisen over de redelijkheid van het voorstel. Laat huurder dit na, dan stelt hij Woonstichting St. Joseph in de gelegenheid de renovatie uit te voeren. Als minder dan 70% van de huurders met het renovatievoorstel instemt, kan Woonstichting St. Joseph de rechter verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.
- 11.5 Huurder verklaart zich bovendien akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering(en) of vernieuwing(en) zoals genoemd in artikel 11.3 en 11.4, voor zover het woongenot door die verandering(en) of vernieuwing(en) geacht kan worden te zijn gestegen en die huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de kosten van de renovatie. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering of vernieuwing is gerealiseerd.

Artikel 12 – Aanbrengen van veranderingen door huurder (ZAV)

- 12.1 Het is huurder niet toegestaan om het uiterlijk van het gehuurde aan de binnen- of buitenzijde geheel of gedeeltelijk te veranderen. Dat kan alleen na schriftelijke toestemming van Woonstichting St. Joseph en wanneer het gaat om veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en/of verwijderd. Onder wijzigingen, veranderingen en toevoegingen wordt niet alleen het aanbrengen van wijzigingen in de constructie of bouwkundige inrichting van het gehuurde bedoeld, maar ook ingrijpende wijzigingen van het uiterlijk van het gehuurde. Veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren, zijn nooit toegestaan.
- 12.2 Woonstichting St. Joseph kan de hiervoor bedoelde toestemming weigeren. Woonstichting St. Joseph weigert de bedoelde toestemming in ieder geval wanneer de voorgenomen veranderingen:
- a) de verhuurbaarheid van het gehuurde schaden;
 - b) tot een waardedaling van het gehuurde leiden en/of gevaar, overlast of hinder opleveren;
 - c) niet voldaan wordt aan de geldende overheidsvoorschriften, de eventuele nodige vergunningen niet zijn verkregen en niet van voldoende technische kwaliteit zijn;
 - d) goed woningbeheer door de verandering(en) wordt bemoeilijkt;
 - e) leid(en) tot verandering van de bestemming van het gehuurde.
- 12.4 Woonstichting St. Joseph kan aan zijn schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden die onder meer gaan over:
- de aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de voorziening;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - het straatbeeld en gebruikersgemak van omwonenden;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- 12.5 De gegeven toestemming laat onverlet de verplichting om het gehuurde in goed verhuurbare staat terug te geven bij einde van de huurovereenkomst.
- 12.6 Huurder brengt veranderingen in/aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Woonstichting St. Joseph geeft huurder bij vertrek uit de woning geen vergoeding voor (ook niet met haar toestemming) door huurder aangebrachte veranderingen. Uitzondering kunnen artikelen zijn zoals genoemd in de brochure 'Wonen op Maat'. Dit is altijd ter beoordeling van Woonstichting St. Joseph. De brochure Wonen op Maat is in te zien op de website van Woonstichting St. Joseph.
- 12.7 Alle schade die het gevolg is van een door huurder zelf aangebrachte verandering/toevoeging, maar ook ondeskundig, onzorgvuldig of verkeerd handelen of gebruik van huurder is voor zijn rekening. Huurder vrijwaart Woonstichting St. Joseph voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen in/aan het gehuurde.
- 12.8 Huurder is verplicht tot al het onderhoud en het verhelpen van gebreken aan de door hem zelf aangebrachte veranderingen, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.
- 12.9 Veranderingen die huurder zonder voorafgaande toestemming, of in strijd met de voorwaarden van Woonstichting St. Joseph heeft aangebracht, of veranderingen aangebracht in / aan het gehuurde die in verband met renovatie of dringende werkzaamheden moeten worden verwijderd, moeten op eerste aanzegging van Woonstichting St. Joseph ongedaan worden gemaakt. De huurder heeft geen recht op (schade)vergoeding. Bij het in gebreke blijven van huurder na de hiervoor bedoelde aanzegging kan Woonstichting St. Joseph de veranderingen voor rekening van de huurder ongedaan maken.

Artikel 13 – Beëindiging van de huurovereenkomst

- 13.1 Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen, op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand op voorwaarde dat deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna opgezegd. Huurder moet een opzeggingstermijn van één maand in acht nemen.
- 13.2 Bij voorkeur wordt de huur via de persoonlijke pagina op de website van Woonstichting St. Joseph opgezegd. Maakt de huurder geen gebruik van het klantportaal, dan dient de opzegging schriftelijk te worden gedaan via (aangetekende) brief, deurwaardersexploot of met gebruikmaking van het huuropzeeggingsformulier dat de huurder bij Woonstichting St. Joseph kan opvragen. De huurder vermeldt bij opzegging zijn nieuwe adres en contactgegevens.
- 13.3 Woonstichting St. Joseph kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maanden. Deze opzegtermijn wordt voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand verlengd tot maximaal zes maanden. Opzegging kan alleen plaatsvinden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 13.4 Huurder en Woonstichting St. Joseph kunnen de overeenkomst altijd met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum.
- 13.5 Wanneer Woonstichting St. Joseph na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, is de huurder verplicht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 14 – Oplevering van het gehuurde

- 14.1 Huurder levert het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels, bij het einde van de huurovereenkomst volledig ontruimd en schoon op. Hieronder wordt minimaal verstaan:
 - de woning stofzuigen en bezemschoon opleveren;
 - de huisvuil- en groencontainer leeg en schoon opleveren;
 - hout- en tegelwerk, keukenblok en kookhoek schoon en vetvrij maken;
 - sanitair en tegelwerk ontdoen van kalk-/urineaanslag;
 - de tuin c.q. het balkon vuil- en onkruidvrij maken;
 - gasleiding 'afdoppen';
 - elektraleidingen 'afdoppen' of voorzien van kroonsteentje;
 - losse bedrading voorzien van een kroonsteentje;
 - wandcontactdozen en lichtschakelaars ontdoen van verfresten en schoonmaken;
 - de berging vegen;
 - het achterpad c.q. de galerij vegen en onkruidvrij maken;
 - de ramen wassen (als bereikbaar).

Het gehuurde moet in de staat verkeren, zoals huurder het gehuurde volgens de opnamestaat zoals genoemd in artikel 3.2 bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels:

- a) huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming van Woonstichting St. Joseph zijn aangebracht of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 12, weg te nemen;
- b) huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen die met toestemming van Woonstichting St. Joseph zijn aangebracht bij het einde van de huurovereenkomst weg te nemen, tenzij Woonstichting St. Joseph schriftelijk anders heeft bepaald;
- c) onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, op voorwaarde dat hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevond.

Artikel 15 – Inspectie van het gehuurde

- 15.1 Uiterlijk 3 weken voor het einde van de huurovereenkomst inspecteert Woonstichting St. Joseph in aanwezigheid van huurder (of door huurder gemachtigden) het gehuurde. Woonstichting St. Joseph legt in een vooropnamerapport vast welke herstelwerkzaamheden voor rekening van de huurder moeten worden verricht om het gehuurde in goede (oplever) staat te brengen. Deze werkzaamheden moeten voor einde van de huurovereenkomst gereed zijn. Woonstichting St. Joseph en huurder ontvangen ieder een exemplaar van het door hen beiden ondertekende vooropnamerapport.
- 15.2 Bij beëindiging van de huurovereenkomst inspecteren Woonstichting St. Joseph en huurder de woning opnieuw. Als de huurder op dat moment niet aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventuele ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen heeft voldaan, is hij in verzuim. Woonstichting St. Joseph heeft

dan het recht – zonder verdere ingebrekestelling – alle noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te laten voeren, waarbij huurder verplicht is deze kosten te betalen. Ook overige schade ontstaan door (nalatigheid van) huurder, waaronder begrepen gederfde huurinkomsten, komt voor zijn rekening. Huurder is verplicht deze kosten c.q. schade meteen te betalen.

- 15.3 Als huurder aan het einde van de huurovereenkomst zaken in het gehuurde heeft achtergelaten, wordt huurder geacht daarvan afstand te hebben gedaan. Woonstichting St. Joseph is bevoegd deze zonder bewaarplicht te verwijderen en is niet verplicht hiervoor aan huurder een vergoeding te betalen. De kosten van verwijdering zijn voor rekening van de huurder. Het voorgaande geldt niet als huurder roerende zaken heeft overgedragen aan de volgende huurder, op voorwaarde dat huurder en de volgende huurder deze overdracht schriftelijk zijn overeengekomen en een kopie van deze overeenkomst aan Woonstichting St. Joseph hebben toegestuurd.
- 15.4 Woonstichting St. Joseph ontvangt van huurder de sleutels van alle buiten-/toegangsdeuren en eventuele buitenbrievenbus op de dag waarop hij de woning/het gehuurde ontruimt of tijdens de eindopname.
- 15.5 Als de huurder de sleutels niet aan Woonstichting St. Joseph heeft afgegeven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.4, dan wordt huurder geacht het gehuurde niet meer in gebruik te hebben en wordt huurder geacht aan Woonstichting St. Joseph het recht te hebben toegekend om zich in het bezit van het gehuurde te stellen. Eventuele kosten komen voor rekening van huurder.

Artikel 16 – De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

- 16.1 Huurder is aansprakelijk voor schade die is ontstaan aan het gehuurde 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 (ex artikel 7:218 BW), wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Brandschade aan het gehuurde, in geval sprake is van een hennepkwekerij in of rondom het gehuurde, wordt vermoed te zijn ontstaan door een toerekenbaar tekortschieten van de huurder. Schade aan de buitenzijde van het gehuurde als gevolg van een politie-inal in het gehuurde wordt vermoed te zijn ontstaan door een toerekenbaar tekortschieten van de huurder.
- 16.2 Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting uit artikel 7:206 BW van het Burgerlijk Wetboek is Woonstichting St. Joseph alleen tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, als het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede als het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en Woonstichting St. Joseph het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.
- 16.3 Woonstichting St. Joseph is niet aansprakelijk voor verstoring van het huurovereenkomst door derden.
- 16.4 Woonstichting St. Joseph is niet aansprakelijk voor schade veroorzaakt aan de persoon, zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, het neerstorten van vliegtuigen, onlusten, molest en andere calamiteiten.

Artikel 17 – Verzuim huurder en verhuurder

- 17.1 Wanneer Woonstichting St. Joseph de huurder in gebreke heeft gesteld en de huurder blijft te kort schieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden, dan is de huurder in verzuim.
- 17.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 6:83 BW en in afwijking op het bepaalde in artikel 17.1 van deze Algemene Voorwaarden treedt het verzuim van huurder steeds in zonder dat een ingebrekestelling is vereist als:
 - huurder de verschuldigde huurprijs en/of de servicekosten niet op de vervaldag heeft betaald;
 - hij niet voldoet aan zijn verplichting tot vergoeding van de schade die Woonstichting St. Joseph lijdt als gevolg van een aan huurder toerekenbare tekortkoming;
 - huurder een voortdurende verplichting niet nakomt, zoals de verplichting om zich te onthouden van gedragingen die hinder en overlast ten opzichte van de woonomgeving kunnen veroorzaken;
 - hij niet binnen de gestelde termijn in artikel 14 van deze Algemene Voorwaarden voldoet aan zijn opleververplichtingen.
- 17.3 Als huurder in verzuim is, is Woonstichting St. Joseph steeds gerechtigd om nakoming, ontbinding en/of vervangende of aanvullende schadevergoeding te eisen.
- 17.4 Als huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, die op grond van de huurovereenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden en/of de wet op hem rust, en daardoor door Woonstichting St. Joseph gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortkomende kosten voor rekening van huurder.
- 17.5 De te vergoeden buitengerechtelijke kosten bedragen minimaal 15% van de (uit handen gegeven) vordering van verhuurder, met een minimum van € 500,- te vermeerderen met de btw. Het huurincasobeleid is bij Woonstichting St. Joseph op te vragen.

Artikel 18 – Boetebepaling

- 18.1 Huurder is verplicht om aan Woonstichting St. Joseph een direct opeisbare boete te betalen, als hij enige bepaling uit de huurovereenkomst en / of deze Algemene Voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig de huurovereenkomst en de Algemene Voorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding, het eisen van nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst. Het boetebedrag en het maximum bedrag is per artikel / overtreding bepaald. Voor overtreding van de bepalingen uit deze Algemene Voorwaarden, waarvoor geen specifieke boete is vastgesteld, geldt een direct opeisbare boete van € 25,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 2.000,-. Het boetebedrag wordt jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, geïndexeerd volgens de 'CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2000' als basisjaar. De boete zal zonder rechterlijke tussenkomst per afzonderlijke gebeurtenis dan wel voor elke dag dat de overtreding voortduurt verschuldigd zijn.

Artikel 19 – Overige bepalingen

- 19.1 Als een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt op dat moment als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare manier het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 19.2 Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, neemt de huurder de voorschriften die voortkomen uit de splitsingsakte, de statuten en de actuele reglementen van de vereniging van eigenaren en welke voorschriften gaan over het gebruik, beheer en onderhoud (hierna 'het reglement') in acht. In geval van strijdigheid gaat het reglement voor. Als het reglement wijzigt en dit veranderde reglement objectief genomen redelijk is, stemt huurder in met de toepasselijkheid daarvan. Verhuurder geeft huurder zo snel mogelijk het reglement.

Artikel 20 – Wet bescherming persoonsgegevens

- 20.1 Huurder verleent door het ondertekenen van de huurovereenkomst toestemming aan verhuurder om persoonsgegevens van huurder in een eigen bestand op te nemen en te verwerken, waaronder begrepen te verstrekken aan de gemeente waarin huurder woonachtig is. Woonstichting St. Joseph beveiligd deze gegevens en gaat hier zorgvuldig mee om. Voor een verdere toelichting betreffende ons reglement omtrent privacy, verwijzen wij u naar het privacystatement op onze website.

Artikel 21 – Geschillen

- 21.1 Op de (uitvoering van de) huurovereenkomst (en de Algemene Voorwaarden) is Nederlands recht van toepassing.
- 21.2 Eventuele geschillen tussen Woonstichting St. Joseph en huurder over de huurovereenkomst, deze Algemene Voorwaarden of de uitvoering ervan worden beslecht door de daartoe bevoegde rechtbank.
- 21.3 Woonstichting St. Joseph heeft een onafhankelijke klachtencommissie die om advies kan worden gevraagd. Op www.sintjoseph.nl staat de klachtenregeling en de te volgen stappen uitgebreid omschreven.

Artikel 22 – Slotbepaling

- 22.1 Huurder en Woonstichting St. Joseph verklaren de in de huurovereenkomst en deze Algemene Voorwaarden neergelegde afspraken en aangegane verplichtingen getrouwelijk na te komen.

Aldus vastgesteld op 20 december 2017, te Boxtel.

Woonstichting St. Joseph

Statutair gevestigd / kantoorhoudend: te (5283 HA) Boxtel aan de Brederodeweg 23,

KvK-nummer: 16024825

website: www.sintjoseph.nl

e-mail: info@sintjoseph.nl

telefoonnummer: (0411) 659 100.



Bezoekadres: Brederodeweg 23, 5283 HA Boxtel
Postadres: Postbus 825, 5280 AV Boxtel
Contact: (0411) 659 100 | www.sintjoseph.nl | info@sintjoseph.nl
IBAN: NL10 RABO 0108 8096 25
Volg ons ook op: [f](https://www.facebook.com/WoonstichtingStJoseph) /WoonstichtingStJoseph [t](https://twitter.com/StJosephBoxtel) @StJosephBoxtel