

## **ALGEMENE VOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE STICHTING ACCOLADE 2016**

### ***Status algemene voorwaarden***

1.1 Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

### Afwijking

1.2 Partijen kunnen alleen van de inhoud van deze algemene voorwaarden afwijken als zij dit schriftelijk afspreken.

1.3 De huurovereenkomst kan afwijken van de algemene voorwaarden. In dat geval gaat de huurovereenkomst voor. Er kunnen situaties voorkomen waarin de huurovereenkomst en/of de algemene voorwaarden niet voorzien. Dan gelden de toepasselijke wettelijke bepalingen.

### Meerdere huurders

2.1 De huurders die genoemd worden in de huurovereenkomst hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij oefenen dit recht gelijktijdig uit met eerbiediging van elkaars rechten.

2.2 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van de maandelijkse huur. Als de huurovereenkomst voor één van de huurders eindigt, moet(en) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de maandelijkse huur betalen.

2.3 Elk van de huurders is ook hoofdelijk aansprakelijk voor alle andere overige verplichtingen die in de huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden en in de wet staan.

2.4 Om de huurovereenkomst met de huurders waarmee de huurovereenkomst is aangegaan te beëindigen, moet de opzegging aan elk van hen of door elk van hen gebeuren.

2.5 Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan de huurder samen met de medebewoner ten behoeve van die medebewoner medehuurderschap aanvragen. Accolade beoordeelt of het medehuurderschap wordt verleend.

### ***Terbeschikkingstelling***

3.1 Accolade stelt de woning op de ingangsdatum van de huur ter beschikking door overhandiging van de sleutels aan de huurder.

3.2 Stelt Accolade de woning niet op tijd aan de huurder ter beschikking? Dan krijgt de huurder hiervan meteen bericht. Een oorzaak kan zijn dat de woning niet op tijd klaar is. Ook is het mogelijk dat de vorige gebruiker de woning niet op tijd heeft ontruimd. De huurder hoeft pas huur te betalen als Accolade hem de woning ter beschikking stelt. Dit geldt ook voor het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.

3.3 Accolade stelt de woning in goede staat van onderhoud en zonder gebreken aan de huurder ter beschikking.

3.4 De huurder kan schade lijden omdat Accolade de woning niet op tijd ter beschikking stelt. Accolade is niet aansprakelijk voor deze schade als Accolade daar niets aan kon doen. Accolade is wel aansprakelijk voor deze schade als haar ernstige schuld of grove nalatigheid kan worden verweten.

### **Woningoplevering**

4.1 Accolade levert samen met de kandidaat-huurder de woning op. Dit gebeurt vóór, of uiterlijk op de dag, dat de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent. Accolade vult bij deze woningopname een opleveringsformulier op. In (een bijlage bij) dit opleveringsformulier maakt Accolade in ieder geval melding van:

- de staat waarin de woning verkeert;
- de eventuele gebreken die Accolade gaat verhelpen en de termijn waarbinnen dit hoort te gebeuren;
- of de energievoorzieningen aangesloten zijn en functioneren;
- de roerende en de onroerende zaken die de huurder van de vorige huurder overneemt.

Het opleveringsformulier kan worden aangevuld door in aanwezigheid van de kandidaat-huurder te maken foto's.

4.2 Accolade geeft aan de huurder een door beide partijen ondertekend exemplaar van het opleveringsformulier.

4.3 Huurder aanvaardt de woning zoals beschreven op het opleveringsformulier.

4.4 Bij nieuwbouwwoningen herstelt de door Accolade ingeschakelde aannemer de gemelde opleveringspunten binnen drie maanden na oplevering van de woning. Als het om spoedeisende zaken gaat wordt het herstel in de regel nog op dezelfde werkdag of de daarop volgende werkdag na melding uitgevoerd. Er bestaat tijdens deze periode waarin opleveringspunten bij nieuwbouw hersteld worden geen huurkorting en/of recht op vergoeding voor schade, die een gevolg is van dit uit te voeren herstelwerk.

### **De huurprijs**

5.1 Het maandelijks te betalen bedrag bestaat uit de kale huur en daar waar dit per woning van toepassing is de servicekosten en eventueel een energieprestatievergoeding (samen te noemen: bruto huur).

5.2 De betaling van de bruto huur gebeurt altijd bij vooruitbetaling. Dit doet Accolade via een automatische incasso vóór de eerste van de maand. Deze datum geldt als fatale termijn zoals beschreven in artikel 6:83 sub a Burgerlijk Wetboek (hierna BW).

5.3 De bruto huur van de woning kan jaarlijks wijzigen overeenkomstig de geldende wettelijke regels.

5.4 Bij het sluiten van de huurovereenkomst kan Accolade aan de huurder administratiekosten in rekening brengen.

5.5 Een betaling van de huurder boekt Accolade af op de oudste openstaande huurvordering. Alleen een rechter kan anders bepalen. Artikel 6:50 BW is niet van toepassing.

5.6 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening, behalve in het geval van artikel 7:206 lid 3 BW.

5.7 De huurder moet de bruto huur op tijd en volledig betalen. Is dit niet het geval? Dan is de huurder direct in verzuim. Dit betekent dat er extra kosten en rente bij de huurder in rekening wordt gebracht. Verrekening

### **Verrekening**

6.1 Accolade kan één of meer afgesproken bijkomende leveringen en/of diensten wijzigen of uitbreiden. Accolade mag de kosten die daardoor ontstaan doorberekenen. Hiervoor moet zij dan een redelijk voorstel doen aan de huurder. Wat is een redelijk voorstel? Als de woning deel uitmaakt van

een complex bestaande uit meerdere woningen en ten minste 70% van de huurders binnen het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding instemmen.

6.2 De huurder moet zelf direct na het ingaan van de huurovereenkomst:

- een overeenkomst aangaan tot levering van energie met een energieleverancier;
- een transportovereenkomst sluiten met de netwerkbeheerder;
- overeenkomst tot waterlevering met een waterleidingbedrijf aangaan.

Doet de huurder dit niet en krijgt Accolade daardoor een boete? Dan is deze boete voor rekening van de huurder.

### ***Bijkomende leveringen en diensten (servicekosten)***

7.1. Accolade verrekent achteraf wat de huurder te weinig of te veel heeft betaald aan voorschot voor de servicekosten. Dit gebeurt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar. Er wordt dan een eindafrekening over deze periode aan de huurder gegeven. Geen terugbetaling aan de huurder of bijbetaling van de huurder vindt plaats als het te verrekenen bedrag te klein is. Daarvan is sprake als het te verrekenen te betalen bedrag minder dan € 10, - is. Accolade geeft aan de huurder minimaal één keer per jaar een eindafrekening.

Er vindt geen afrekening plaats over de niet-verrekenbare bedragen, de door Accolade ingestelde fondsen of een door Accolade afgesloten verzekering. Behalve als het fonds de wettelijke maximale omvang heeft en het verschil tussen het betaalde voorschot en de eindafrekening meer is dan € 10, -.

7.2 Accolade kan de maandelijkse bedragen voor servicekosten jaarlijks na verstrekking van de afrekening aanpassen. Dit kan op grond van overheidsvoorschriften, op basis van de werkelijke gemaakte kosten of op basis van indexering. De huurder moet dan het gewijzigde bedrag betalen.

## **Verplichtingen Accolade**

### ***Rustig woongenot en feitelijke stoornissen***

8.1 Accolade zorgt ervoor dat de huurder tijdens de looptijd van de huurovereenkomst het rustig genot van de woning heeft. Derden kunnen het woongenot verstoren. Accolade is daarvoor niet aansprakelijk. Accolade heeft een inspanningsverplichting om daar waar huurders van Accolade woonoverlast ondervinden van een andere huurder van Accolade om samen met de huurder(s) het overlastprobleem op te lossen. Accolade is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt door deze overlast.

### ***Onderhoud***

8.2 Accolade houdt de woning in goede staat van onderhoud. Accolade zorgt voor al het nodige reparatie- en onderhoudswerk, voor zover dit werk niet voor rekening van de huurder komt.

### ***Onderhoudsgebreken***

8.3 Accolade verhelpt op verzoek van de huurder gebreken als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW. Het gaat dan om gebreken die het gebruik van de woning verhinderen of ernstig belemmeren. Binnen twee weken na melding herstelt Accolade deze gebreken. Behalve als dit onmogelijk is. Of als het zodanige kosten met zich brengt dat herstel in redelijkheid niet van Accolade gevraagd kan worden. Spoedeisende reparaties voert Accolade in beginsel op dezelfde of de eerstvolgende werkdag na melding uit. Partijen kunnen onderling een andere termijn afspreken.

8.4 Er kan schade ontstaan tijdens en door het uitvoeren van herstelwerk. Accolade is aansprakelijk voor de schade aan eigendommen van huurder als die schade wordt veroorzaakt door de mensen die in opdracht van Accolade werkzaamheden verrichten.

8.5 Ontdekt de huurder een gebrek aan de woning dan stelt hij Accolade hiervan direct op de hoogte.. Doet de huurder dit niet, dan is hij aansprakelijk voor de schade die Accolade lijdt door deze nalatigheid.

8.6 Accolade is aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt door een gebrek bedoeld in artikel 8.5 als:

- dit gebrek is ontstaan na het ingaan van de huurovereenkomst;
- het gebrek aan Accolade is toe te rekenen;
- de gebreken al bestonden bij het aangaan van de huurovereenkomst;
- Accolade dit gebrek kende of hoorde te kennen;
- Accolade aan de huurder heeft verklaard dat de woning dit gebrek niet had.

## **Verplichtingen van de huurder**

### ***Gebruik***

9.1 De huurder gebruikt de woning als een goed huurder. Dit gebruik is in overeenstemming met de door Accolade daaraan gegeven bestemming van woonruimte.

9.2 De huurder bewoont de woning tijdens de duur van de huurovereenkomst zelf. De woning is het hoofdverblijf van de huurder. Bij twijfel of de huurder het hoofdverblijf in het gehuurde heeft, dient de huurder op verzoek van Accolade dit te bewijzen. De huurder moet zich zelf in de Basisregistratie personen laten inschrijven op dit adres. De huurder mag de woning niet als tweede woning gebruiken, met een hoofdverblijf ergens anders.

9.3 Gehele of gedeeltelijke onderhuur, daaronder verstaan wij ook het voor niets in gebruik geven aan iemand anders, mag niet zonder schriftelijke toestemming van Accolade. Onder gehele of gedeeltelijke onderhuur verstaan wij in het kader van dit artikel ook: 'het doen van afstand van huur'. Voor onderhuur zonder toestemming van Accolade geldt dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan Accolade moet af dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd. Hierop is het boetebeding dat in artikel 20 staat van toepassing.

9.4 De huurder mag bergingen, waaronder zolderbergingen, niet bewonen omdat deze ruimten daarvoor niet geschikt zijn.

9.5 De huurder moet de woning schoon en netjes houden. Accolade kan de huurder daarvoor aanwijzingen geven.

9.6 Als de huurder na een aanmaning (schriftelijke ingebrekestelling) van Accolade om tuin-, en/of huurdersonderhoud dan wel opruim- en/of schoonmaakwerkzaamheden in en rond de woning te verrichten geen gevolg geeft, mag Accolade op kosten van de huurder deze werkzaamheden (laten) uitvoeren.

9.7 Als de huurder langer dan twee maanden afwezig zal zijn, moet hij dit aan Accolade doorgeven. De huurder wijst dan een gemachtigde aan die hem kan vertegenwoordigen voor de uitvoering van deze overeenkomst. Deze gemachtigde zal bijvoorbeeld in geval van calamiteiten als contactpersoon kunnen optreden.

9.8 De huurder mag de woning niet gebruiken om een beroep of bedrijf uit te oefenen. Hij mag de woning ook niet gebruiken om van daaruit handel te drijven. Dit mag alleen als Accolade hiervoor van tevoren schriftelijke toestemming geeft.

9.9 De huurder mag zonder voorafgaande toestemming van Accolade geen reclame op of aan de woning aanbrengen. Dit geldt voor alle reclame, in welke vorm dan ook, voor zichzelf of voor derden. Indien de woning die wordt gehuurd gebouwd is onder architectuur, dan wel (deel uitmaakt van) een beeldbepalend gebouw kan de verhuurder de plaatsing van schotelantennes op esthetische gronden verbieden.

9.10 De huurder mag aan omwonenden geen overlast en/of hinder toebrengen, in welke vorm dan ook. Hieronder valt onder meer, maar niet alleen:

- overlast door (huis)dieren;
- andere vormen van overlast in of rond de woning zoals geluidsoverlast, stankoverlast, overlast als het gevolg van alcoholgebruik.

Overlast die te maken heeft met drugs zoals:

- drugsgebruik, drugshandel in of rond de woning;
- het kweken van hennep waar dan ook in of rond de woning;
- het verrichten van andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn.

Het handelen in strijd met dit verbod is ernstig. Het kan ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning op de kortst mogelijke termijn tot gevolg hebben.

De huurder vrijwaart Accolade voor alle aanspraken van derden als huurder deze verplichting schendt. Als de huurder zich schuldig maakt aan overlast en/of hinder is hij/zij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd. Hierop is het boetebeding dat in artikel 20 staat van toepassing.

9.11 Huurder zal de woning voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. Dit moet binnen twee maanden na ondertekening van de huurovereenkomst gebeuren.

9.12 Als de huurder een gestapelde woning (op een etage) huurt moet hij/zij voldoende geluiddempende vloerbedekking in de woning aanbrengen. Als huurder een andere vloer(bedekking) wil aanbrengen, mag dit alleen na schriftelijke toestemming van Accolade.

9.13 Als Accolade onderhoudswerkzaamheden wil uitvoeren zal huurder op eigen kosten op eerste verzoek van Accolade alle obstakels verwijderen. Obstakels zijn bijvoorbeeld struiken, masten of bouwsels die het onderhoudswerk door Accolade belemmeren, maar het kan ook gaan om het leegmaken van een kamer, verwijderen van de gordijnen en de vloerbedekking.

9.14 Accolade geeft de huurder uitleg en instructies over het gebruik van de woning en de daarin aanwezige installaties en/of voorzieningen. De huurder houdt zich aan deze instructies. Zo moet huurder maatregelen nemen om schade aan de woning te voorkomen. Dit geldt bijvoorbeeld om brand-, storm-, water-, vorst- en inbraakschade te voorkomen of te beperken. De huurder is aansprakelijk voor alle schade die ontstaat doordat hij zich hier niet aan houdt.

9.15 De huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedelverzekering. Deze verzekering moet ook het risico van braakschade aan de woning dekken.

### **De tuin**

9.16 Heeft de gehuurde woning een tuin of erf, dan gebruikt en onderhoudt de huurder deze als siertuin. De huurder zorgt dat de tuin een goed verzorgde indruk geeft. Bomen of struiken in de tuin, die te groot worden en overlast veroorzaken, worden dor of op kosten van huurder gesnoeid of verwijderd. De huurder vraagt zelf bij de gemeente of een kapvergunning nodig is. Is zo'n vergunning nodig dan laat huurder dat aan Accolade weten. Er kan schade ontstaan aan de woning of aan de woningen van omwonenden door bomen, struiken of andere beplanting. Deze schade is voor rekening van de huurder.

9.17 Is de huurder de eerste bewoner van de woning? Dan zorgt hij voor de aanleg van de tuin of het erf dat bij de woning hoort. Dit geldt niet voor de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding.

9.18 De huurder onderhoudt een bestaande tuin of erf. Het onderhoud bestaat uit:

- het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- het regelmatig maaien van het gras;
- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- het vervangen van gebroken tegels;
- het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- geverfde of gebeitste erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.

9.19 De huurder mag niet zonder toestemming van Accolade erfafscheidingen, schuren, hokken en andere opstallen plaatsen, wijzigen of verwijderen. De huurder mag de tuin niet gebruiken voor andere doelen dan waarvoor deze bestemd is. De tuin mag bijvoorbeeld niet gebruikt worden voor het opslaan van goederen en/of het stallen van motorrijtuigen, caravans, boten, aanhangwagens en dergelijke. Hiervan kan alleen worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Accolade.

### ***Gemeenschappelijke ruimten***

9.20 De huurder moet de woning behoorlijk en overeenkomstig de bestemming gebruiken en schoon houden. Dit geldt ook voor eventuele gemeenschappelijke ruimten.

9.21 De huurder mag geen voorwerpen plaatsen en opslaan in de gemeenschappelijke ruimten. Denk hierbij aan motorrijtuigen, fietsen, scootmobiel, kindervagens, vuilniscontainers of andere voorwerpen. De huurder is verplicht zijn huisafval op de daartoe aangewezen dagen, op de daartoe aangewezen wijze en op de daartoe aangewezen plaatsen te deponeren. Het is mogelijk dat de huurder, ondanks herhaalde aanwijzing daartoe, zijn verplichtingen hierin niet nakomt. Dan mag Accolade deze zaken op kosten van de huurder (laten) verwijderen.

### ***Huisgenoten***

9.22 De huurder is aansprakelijk voor zijn eigen gedragingen. De huurder is ook aansprakelijk voor gedragingen van zijn huisgenoten en voor degenen die de huurder en bedoelde huisgenoten in de woning toelaten. Dit geldt voor zijn huisgenoten en voor degenen die de huurder en bedoelde huisgenoten in de woning toelaten. Huurder zal de schade die Accolade hierdoor lijdt vergoeden.

### ***Agressie***

9.23 Medewerkers van Accolade of van derden die op opdracht van Accolade werken, behandelen de huurder met respect. De huurder mag zich niet agressief, bedreigend of onbetamelijk gedragen tegen omwonenden of (medewerkers) van Accolade. Dit geldt ook voor gedrag tegen (medewerkers van) derden, die in opdracht van Accolade contact hebben met de huurders. Schending van deze verplichting is een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst van de huurder. Accolade rekent dit de huurder ernstig aan en beschouwt dit gedrag als in strijd met goed huurderschap.

### ***Schade***

9.24 Als de huurder zijn verplichting(en) tegenover Accolade niet nakomt kan daardoor schade ontstaan. De huurder is daarvoor aansprakelijk. Alle schade aan de woning, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

### ***(Groot) onderhoud en reparaties door Accolade***

10.1 De huurder biedt Accolade de gelegenheid om de woning te controleren op technische en andere gebreken. Dit moet binnen 48 uur nadat Accolade daarom gevraagd heeft gebeuren.

### ***Dringende werkzaamheden***

10.2 De huurder moet dringende werkzaamheden aan de woning toestaan.

10.3 Door of namens Accolade worden controlebezoeken of werkzaamheden uitgevoerd. De huurder laat personen die dit doen, nadat zij zich hebben gelegitimeerd, in de woning toe. Het bezoek en werk vinden plaats op werkdagen tussen 8.00 uur en 18.00 uur. Het wordt van te voren aangekondigd. Door omstandigheden kan worden afgeweken van de hiervoor genoemde tijden.

10.4 Huurder krijgt geen vermindering van de huurprijs of schadevergoeding door het uitvoeren van (groot) onderhoud (dringende werkzaamheden). Een uitzondering geldt in het geval dat genoemd werk het normale gebruik van de woning tijdens meer dan veertig kalenderdagen onmogelijk maakt.

## **Verandering aan de woning door Accolade**

### ***Renovatie***

11.1 Accolade kan tijdens de huurovereenkomst overgaan tot renovatie van de woning. Zij doet de huurder daartoe schriftelijk een voorstel. De huurder moet aan het uitvoeren van deze renovatie meewerken, als het voorstel van Accolade redelijk is. Zo'n voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als 70% van de zittende huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd het daarmee eens is. In dat geval loopt de huurovereenkomst gewoon door.

11.2 Onder renovatie verstaan wij (gedeeltelijke) vernieuwing door verandering of toevoeging en/of wijziging van de plattegrond van de woning, waarbij met de huurder is overeengekomen dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de huurder niet in de woning kan verblijven. Hierbij is sprake van verhoging van het woongenot door geriefsverbetering waarvoor een huurverhoging wordt gevraagd..

11.3 Accolade kan bij sloop gevolgd door nieuwbouw of bij renovatie ook besluiten om de huurovereenkomst op te zeggen. In dat geval verplicht Accolade zich een sociaal plan te maken. Hierin worden de gevolgen van de ingrepen aan de woningen voor de huurders geregeld. Accolade stelt het plan op in overleg met de door Accolade erkende Huurdersbelangenverenigingen. Wordt met de huurdersvereniging overeenstemming bereikt dan is Accolade en zijn alle huurders gebonden aan het sociaal plan.

## **Onderhoud en reparaties door de huurder**

### ***Huurdersonderhoud***

12.1 De huurder verricht voor eigen rekening kleine herstellingen aan de woning. Het gaat dan onder meer, maar niet alleen om de volgende werkzaamheden:

- het witten, sausen, behangen en schilderen van de binnenkant van de woning;
- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels;
- het onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen en deurbel;
- het ontstoppen van WC-potten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten en vuilstortkokers;
- het vegen van de schoorsteen;
- het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten;
- het schoonhouden van de dakgoten;
- de aanleg en het onderhoud van de tuin en/of het erf als bedoeld in artikel 9.16 en volgende;

- het onderhoud van de gemeenschappelijke, bij het woongebouw behorende en voor de huurders van dat woongebouw bestemde niet-openbare groenvoorziening;
- het onderhoud van geiser, boiler/cv-radiatoren;
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen in geval van vorst;
- het schoonhouden van de afwateringsgreppel, behorend bij het erf van het gehuurde;
- zorgen voor het onderhoud van de waterschapssloot.

Accolade kan het werk genoemd in het eerste lid, geheel of gedeeltelijk, opnemen in een servicefonds. De huurder moet dan een maandelijks bijdrage betalen.

12.2 Kachels zoals allesbranders, kolen- en houtkachels mogen alleen als Accolade hiervoor voorafgaand schriftelijk toestemming heeft gegeven. Het afvoerkanaal van de woning moet hiervoor geschikt zijn.

12.3 De huurder moet het werk vakkundig (laten) uitvoeren. Daarbij moet hij de geldende (overheids)voor-schriften in acht nemen.

### **Asbest**

13.1 Accolade wijst de huurder bij het ingaan van de huurovereenkomst op het eventueel in de woning aanwezige asbest. Accolade informeert de huurder hoe om moet worden gegaan met asbest.

13.2 De huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de schade die Accolade, omwonenden en/of de huurder zelf lijdt als de huurder dit asbest bewerkt door het materiaal te verzagen, schuren, breken, daarin te boren of het asbest verwijdert.

13.3 Onder asbest wordt in dit verband ook verstaan materiaal waarvan kan wordt vermoed dat het asbesthoudend is. De huurder moet het in de woning gevonden, nog niet bekend zijnde bij Accolade (vermoedelijk) asbesthoudend materiaal direct bij Accolade melden. Accolade kan dan passende maatregelen nemen.

### **Veranderingen aan de woning door de huurder (ZAV; zelf aangebrachte veranderingen)**

14.1 De huurder mag de indeling of het uiterlijk van de woning niet zomaar veranderen. De huurder moet hiervoor schriftelijke toestemming vragen aan Accolade.

14.2 Geringe veranderingen aan de binnenkant van de woning mogen wel. Maar de huurder moet deze veranderingen ongedaan kunnen maken aan het einde van de huurovereenkomst zonder dat dit hem te veel kost. De veranderingen mogen in ieder geval geen overlast veroorzaken.

14.3 Accolade geeft geen toestemming voor veranderingen die:

- in strijd zijn met de wet;
- de woning en/of de omliggende woningen moeilijker verhuurbaar maken;
- leiden tot een waardedaling van de woning en/of de omliggende woningen.

14.4 Accolade kan voorwaarden verbinden aan het geven van toestemming. Deze kunnen betrekking hebben op:

- de toe te passen constructie en materialen;
- de wijze van uitvoering;
- het onderhoud;
- verzekeringen;
- belastingen en overige overheidsheffingen;
- aansprakelijkheden;
- de oplevering bij het einde van de huurovereenkomst.



14.5 Wat wel en niet mag bij 'zelf aangebrachte veranderingen is vastgelegd op de website van Accolade ([www.accolade.nl](http://www.accolade.nl)).

14.6 Heeft Accolade toestemming gegeven voor een verandering? Dan hoeft de huurder de verandering niet ongedaan te maken. Behalve als Accolade aangaf bij de toestemming dat de verandering wel verwijderd zou moeten worden. Veranderingen waarvoor geen toestemming is gegeven moeten altijd worden verwijderd.

14.7 Bij einde van de huurovereenkomst kan Accolade een vergoeding geven voor de zelf aangebrachte verandering. Deze vergoeding wordt niet gebaseerd op wat de verandering de huurder gekost heeft. Bepalend is of Accolade door de verandering een hogere huur aan de opvolgende huurder kan vragen en welke kosten met het onderhoud en de vervanging van de verandering zijn gemoeid. Dit wordt bij de aanvraag tussen huurder en Accolade besproken.

14.8 Huurder is gedurende de huurtijd zelf verantwoordelijk voor het onderhoud voor de door hem aangebrachte veranderingen. Dit geldt ook voor overgenomen veranderingen die een vorige huurder heeft aangebracht.

14.9 Huurder is aansprakelijk voor de schade die ontstaat door een zelf aangebrachte verandering. En ook voor een overgenomen verandering, van een vorige huurder. Huurder vrijwaart Accolade voor alle schade en aanspraken van derden voor door huurder (of vorige huurder) aangebrachte veranderingen aan de woning.

### ***Opzegging van de huurovereenkomst***

15.1 Het opzeggen van de huurovereenkomst door huurder kan op elke werkdag van de maand. Huurder moet een opzegtermijn van één maand in acht nemen.

15.2 Opzegging van de huurovereenkomst door Accolade gebeurt met inachtneming van de wettelijke opzegtermijnen.

15.3 Opzegging door Accolade kan alleen op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

15.4 De huurder moet Accolade direct schriftelijk melden, als de huurovereenkomst eindigt als gevolg van

- van echtscheiding;
- beëindiging van het samenlevingscontract;
- beëindiging van geregistreerd partnerschap;
- scheiding van tafel en bed;
- of een andere rechterlijke uitspraak.

Zolang de huurder dit niet doet, blijft hij aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Zet de medehuurder in dat geval de huurovereenkomst voort? Dan moet hij dit onmiddellijk schriftelijk melden aan Accolade.

15.5 Huurder geeft zijn nieuwe adresgegevens door aan Accolade. Hij/zij laat zich uitschrijven uit de gemeentelijke basisadministratie voordat hij vertrekt uit de woning.

15.6 Als kandidaat huurders de woning willen bezichtigen werkt de huurder daaraan mee. Het tijdstip van eventuele bezichtigingen wordt steeds vastgesteld in overleg tussen de huurder en de kandidaat huurder.

### ***Beschrijving gehuurde***

16.1 Is bij het begin van de huurovereenkomst een beschrijving van de woning gemaakt? Dan levert de huurder de woning op volgens die beschrijving. Met inbegrip van de veranderingen waar Accolade tijdens de huurperiode toestemming voor gaf. Is de huurovereenkomst afgesloten voor 1 augustus 2003? Dan hoort de huurder de woning in goede staat op te leveren. Ook al is er geen beschrijving opgemaakt.

16.2 Het water-, gas- en elektra moet bij oplevering van de woning nog aangesloten zijn of kunnen worden. Huurder is hiervoor verantwoordelijk.

### ***Opname***

17.1 Tijdens de voorinspectie wordt ten behoeve van de oplevering van de woning een opnamerapport opgesteld. Hierin wordt vastgelegd welke werkzaamheden voor rekening en risico van huurder gedaan moeten worden. Huurder en Accolade ondertekenen dit rapport. Wil de huurder niet meewerken aan het opstellen en/of ondertekenen van het opnamerapport? Dan is hij/zij toch verplicht de woning in goede staat op te leveren. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. Accolade geeft de huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

17.2 Huurder krijgt de gelegenheid de werkzaamheden in het opnamerapport uit te voeren voor het einde van de huur. Voert de huurder deze werkzaamheden niet uit voordat de huurovereenkomst is geëindigd? Dan doet Accolade deze werkzaamheden zelf, zonder dat een ingebrekestelling nodig is. Zij brengt de daaraan verbonden kosten, met inbegrip van eventuele huurdering, aan de huurder in rekening.

### ***Einde huurovereenkomst***

18.1 De huurder levert de woning bij het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd op aan Accolade. De huurder zorgt dat Accolade uiterlijk op de laatste huurdag de beschikking heeft over alle sleutels van de woning.

18.2 Huurder meldt zijn verhuizing aan zijn energiebedrijf en geeft de meterstanden door.

18.3 Zijn er na de oplevering nog goederen in de woning aanwezig? Dan mag Accolade deze verwijderen op kosten van de huurder. Accolade hoeft deze spullen niet te bewaren. De huurder kan hier geen aanspraak meer op maken. De huurder heeft ook geen recht op een vergoeding. Dit geldt niet als er een ondertekend overnameformulier is. Hierin staat dan dat de nieuwe huurder de spullen overneemt van de vertrekkende huurder.

18.4 Als de huurovereenkomst eindigt door het overlijden van de huurder? Dan kunnen erfgenamen zich melden. Melden zich geen erfgenamen? Dan mag Accolade zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Accolade mag alle in de woning aanwezige zaken verwijderen. Accolade hoeft deze spullen niet te bewaren. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen, als die zich later melden.

18.5 De huurder is aansprakelijk voor de schade die Accolade lijdt als de woning niet wordt opgeleverd zoals hiervoor omschreven. Deze schade kan boven op de boete komen die Accolade in dergelijke gevallen de huurder op kan leggen.

### ***Het in verzuim zijn van huurder en Accolade***

19.1 Komt één van beide partijen de verplichting niet na? Dan komen alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die partij. Het gaat dan om verplichtingen op basis van de wet, de huurovereenkomst of deze algemene voorwaarden.

19.2 De door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft. De hoogte van de buitengerechtelijke incassokosten is vastgelegd in het Besluit vergoeding incassokosten.

### **Boetebeding**

20.1 Elk van de partijen is aan zijn wederpartij verplicht een boete te betalen van € 30, - per dag als hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt. Deze boete is onmiddellijk opeisbaar. (prijspeil 1 januari 2015, jaarlijks te indexeren volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens). Daarnaast is hij/zij nog steeds verplicht om alsnog in overeenstemming met deze algemene voorwaarden te handelen. Deze boete is verschuldigd, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt en laat onverlet dat Accolade ook de werkelijke schade in rekening brengt. Dat gebeurt alleen als de werkelijke schade hoger is dan hetgeen aan boeten is betaald.

### **Overige bepalingen**

21.1 Wordt het gebouw of complex waarvan de woning deel uitmaakt gesplitst in appartementsrechten of is dat al eerder gebeurd? Dan moet huurder de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht nemen. Ook moet de huurder de besluiten van de Vereniging van Eigenaars naleven. Accolade moet de huurder zo spoedig mogelijk informeren over deze besluiten.

21.2 Door het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft huurder Accolade toestemming, om zijn/haar persoonsgegevens in een bestand binnen Accolade op te nemen en te verwerken. De persoonsgegevens worden alleen gebruikt voor het doel waarvoor de huurder de gegevens heeft gegeven en niet langer bewaard dan wettelijk toegestaan is.

21.3 Wanneer een deel van de huurovereenkomst of deze Algemene huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen geldig. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen dat wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij dat wat partijen overeengekomen zouden zijn als zij de nietigheid of vernietigbaar gekend zouden hebben.

### **Slotbepaling**

Deze algemene voorwaarden treden in werking op 1 april 2016 en kunnen worden aangehaald als "Algemene Huurvoorwaarden Stichting Accolade 2016".