

ALGEMENE VOORWAARDEN WOONRUIMTE
Stichting WonenBregburg d.d. 1 augustus 2003

Artikel 1 Toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 1.1 Deze Algemene Voorwaarden maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst, waarop zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.2 Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 2 Eén of meerdere huurders

- 2.1 De huurders zoals genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst en gezamenlijk genoemd "huurder" hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkanders rechten uitoefenen.
- 2.2 De huurprijs en het voorschot voor zaken en diensten, al dan niet verbandhoudende met de bewoning van het gehuurde, zijn enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de overgebleven huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en het voorschot als hiervoor genoemd alsmede voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen afzonderlijk geschieden per aangetekend schrijven. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Verhuurder zal zoveel mogelijk het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. Echter indien vanwege omstandigheden welke niet te wijten zijn aan de verhuurder het gehuurde enkel later aan huurder opgeleverd wordt, heeft deze datum als overeengekomen ingangsdatum te gelden en zal van een tekortkoming van de zijde van verhuurder geen sprake zijn.
- 3.2 Het gehuurde zal worden opgeleverd in "standaarduitrusting". Indien vanwege de vorige huurder wijzigingen/toevoegingen zijn aangebracht aan de woning, dan is verhuurder aldus gerechtigd deze wijzigingen/toevoegingen voor aanvang van de huurovereenkomst te doen verwijderen om zo tot een oplevering in "standaarduitrusting" te komen. In het geval van voormelde sprake is en huurder wenst dat deze wijzigingen/toevoegingen in de woning achterblijven, dan kunnen verhuurder en huurder hiertoe een nadere overeenkomst sluiten waarbij al hetgeen niet tot de "standaarduitrusting" behoort, wordt beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte voorziening. Tenzij anders overeengekomen zullen de overgedragen zaken alsdan worden aangemerkt als wijzigingen/toevoegingen vanwege huurder zoals aangebracht bij aanvang van de huurovereenkomst. Terzake deze wijzigingen/toevoegingen is het bepaalde uit artikel 9

van de algemene voorwaarden van toepassing. Terzake deze wijzigingen/toevoegingen zal aldus geen vergoeding door verhuurder gevraagd worden middels de huurprijs of anderszins.

- 3.3 Voor dan wel bij aanvang van de huurovereenkomst maakt de verhuurder dan wel verhuurder en huurder gezamenlijk een beschrijving van het gehuurde. In de beschrijving zullen de navolgende zaken worden vastgelegd:
- de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
 - aanwezige gebreken zoals beschadigingen e.d.;
 - de termijn waarbinnen vanwege verhuurder voornoemde gebreken zullen worden hersteld.
- 3.4 Huurder verklaart de beschrijving te hebben ontvangen alsmede dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert.

Artikel 4 Levering van zaken en diensten door verhuurder

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor de geleverde zaken en diensten (woonservicekosten en overige servicekosten, gezamenlijk "servicekosten"). Jaarlijks wordt door de verhuurder een overzicht aan huurder verstrekt van de kosten van de in verband met de bewoning geleverde zaken en diensten en overige geleverde zaken en diensten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt.
- 4.2 Met uitzondering van de vergoedingen ter zake de door verhuurder ingestelde fondsen worden verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten door de verhuurder met de huurder verrekend. Met betrekking de hiervoor genoemde fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening zodat er geen verrekening plaatsvindt.
- 4.3 Behoudens een andere overeenkomst daartoe kan door verhuurder, met ingang van, op zijn vroegst, de eerste maand die volgt op de maand waarin het overzicht is verstrekt zoals bedoeld in lid 1:
- een geldend maandelijks voorschotbedrag, worden verhoogd/gewijzigd mits vermeld op voornoemd overzicht;
 - de wijze van berekening van de voorschotbedragen worden gewijzigd;
 - de omvang van het pakket aan servicekosten (omvang van de leveringen en diensten) worden gewijzigd/uitgebreid.
- 4.4 De huurder is aan voormelde gebonden althans verklaard zich daarmee akkoord alsmede met de daaruit voortvloeiende kosten mits:
- het belang van verhuurder bij voormelde in redelijke mate opweegt tegen het belang van huurder om zich tegen voormelde te verzetten;
 - verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd;
 - verhuurder overleg heeft gevoerd met de vertegenwoordigers van betrokken huurders zoals bedoeld in de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder dan wel zoals bedoeld in daartoe opgestelde reglementen.
- 4.5 Indien echter de wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd is de huurder zondermeer aan de wijziging gebonden. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

- 4.6 Tenzij het tegendeel is bepaald, geschiedt de levering van water, gas en elektriciteit, dan wel de eventuele plaatsing van een geiser / boiler voor rekening van de huurder, die daartoe zelf met het leveringsbedrijf contracteert. Indien levering van voormelde geschiedt door anderen dan verhuurder, is verhuurder nimmer aansprakelijk voor enige stagnatie in de toevoer of kwaliteit van het geleverde. Ten aanzien van telefoon, radiodistributie en al hetgeen aan huurder als dienst door derden verleend wordt geldt eveneens het vorenstaande.

Artikel 5 Verplichtingen van verhuurder

- 5.1 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de Wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 5.2 Voornoemd verlangen kan huurder enkel kenbaar maken middels een schrijven, gericht aan verhuurder, met daarin opgenomen een exacte omschrijving van het gebrek dan wel middels een nadere procedure zoals door verhuurder aan huurder aangeboden.
- 5.3 Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden, zulks ter bepaling van verhuurder. De redelijkheid wordt in ieder geval bepaald door de aard van het gebrek en de omstandigheden zoals de periode van het jaar etc.

Artikel 6 Verplichtingen van huurder

6.1 huurprijs

- 6.1.1 Huurder dient de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel te voldoen, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand. Één en ander op een wijze als aangegeven in de huurovereenkomst. De gestelde dag heeft te gelden als een fatale termijn. Indien aldus niet aan voormelde verplichting is voldaan zal huurder vanaf deze dag in verzuim zijn en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.1.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening of feitelijk tot verrekening overgaan, behoudens in het geval als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 BW, met dien verstande dat huurder zich hierop eerst kan beroepen zodra huurder verhuurder op voorhand bij aangetekend schrijven in kennis heeft gesteld van de op handen zijnde verrekening.
- 6.1.3 Een betaling van huurder strekt ter voldoening van de oudste door verhuurder opeisbare vordering.

6.2 gebruik

- 6.2.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt een en ander met inachtneming van de eventuele 'spelregels' die door de verhuurder zijn opgesteld. In het geval voor het complex, waarvan het gehuurde eventueel onderdeel uitmaakt, een huishoudelijk reglement is opgesteld door de bewonerscommissie of huurderscommissie / -vereniging, met instemming van verhuurder, prevaleren de regels uit het huishoudelijk reglement.
- 6.2.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte gebruiken, voor hem en leden van zijn huishouden, en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Een gebruik van het gehuurde of de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, voor bedrijfsmatige activiteiten wordt aangemerkt als een schending van voornoemd gebod.

6.2.3 Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren. Zulks ter voorkomen van vervuiling en ongedierteoverlast. Tuinen moeten overeenkomstig de richtlijnen van verhuurder of de plaatselijke voorschriften worden onderhouden en aangelegd.

6.2.4 Het houden van één of slechts enkele huisdieren is toegestaan mits het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt.

6.2.5 Huurder dient in geval van brand of andere calamiteiten de instructies te volgen van de bevoegde instanties. Alle door verhuurder verstrekte of geïnstalleerde brandalarmen en middelen dienen in staat van onmiddellijke gereedheid te blijven.

6.3 *gebruiksverboden*

6.3.1 Aan, of op het gehuurde mogen geen zaken worden aangebracht, terwijl het tevens niet is toegestaan om reclame van welke aard ook, borden, palen, draden, leidingen, apparaten, (schotel)antennes e.d. daarop te plaatsen of daaraan te bevestigen, noch door huurder zelf noch te gedogen dat zulks door derden geschiedt.

6.3.2 Het is huurder verboden zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken en platten, in goten, dienstruimten en overigens daar waar de aanwezigheid niet geacht wordt tot het normale gebruik van het gehuurde of de toegang daartoe te behoren.

6.3.3 Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten behoudens voorzover zulks tot zijn "onderhoudsplicht" behoort.

6.3.4 Huurder zal in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten, geen gevaarlijke stoffen gebruiken dan wel opslaan in hoeveelheden groter dan vijf liter.

6.3.5 Het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals plavuizen, tegels, parket, laminaat, houten en kurken vloeren en dergelijke is niet toegestaan. Indien huurder parket / laminaat / plavuizen / tegels wenst te plaatsen dan wel houten vloerbedekking wenst te leggen, dan dient hij hiervan op voorhand van verhuurder schriftelijke toestemming te hebben.

6.4 *nadere gebruiksverboden ingeval het gehuurde onderdeel uitmaakt van een appartementencomplex*

6.4.1 Huurder mag geen voorwerpen plaatsen of gedogen dat deze geplaatst worden of blijven in eventuele gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuizen, gangen, galerijen, e.d. Tot deze voorwerpen worden onder meer en in het bijzonder gerekend kinderwagens, brommers, fietsen, andere voertuigen, vuilnisvaten, -zakken, planten, meubels, rolstoelen / rollators etc.. Vluchtwegen dienen te allen tijde begaanbaar te blijven. Indien huurder dit verbod negeert, verhuurder huurder schriftelijk heeft gesommeerd tot verwijdering over te gaan en huurder hieraan geen geeft, dan is het verhuurder toegestaan tot verwijdering van deze zaken over te gaan, zulks voor rekening en risico van huurder. In geval van calamiteiten, kan verhuurder te allen tijde tot verwijdering overgaan, eveneens voor rekening en risico van huurder.

6.4.2 Huurder dient met betrekking tot het gebruik van de tot het gehuurde gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders/omwonenden te eerbiedigen.

- 6.4.3 Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties en armaturen, in meterkasten e.d. welke aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienstruimten.
- 6.4.4 Met een personenliftinstallatie mag geen goederenvervoer plaatsvinden, tenzij met uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van verhuurder. Te allen tijde zal huurder er in ieder geval voor zorgdragen dat indien de lift voor voornoemd doel gebruik wordt, de lift in voldoende mate beschermd is tegen beschadigingen. Daarenboven zal huurder de lift niet zo langdurig gebruiken dat anderen daar geen gebruik van kunnen maken.
- 6.4.5 Het is huurder niet toegestaan om in, aan, of op veranda's, galerijen of balkons hondenhokken, duivenhokken, konijnenhokken of andere dierenverblijven aan te brengen of te houden.
- 6.4.6. Het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals plavuizen, tegels, parket, laminaat, vinyl, houten en kurken vloeren en dergelijke is niet toegestaan.
- 6.5 **gebruik van parkeerplaatsen**
- 6.5.1 Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen dient te geschieden in de daartoe aangegeven parkeervakken. Het parkeren van caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan, behoudens voor het direct laden en lossen en dan uitsluitend in de parkeervakken. De verhuurder bepaalt, na aanwijzing daartoe van de gemeente, welke parkeervakken gebruikt moeten worden ten behoeve van invalidenparkeerplaatsen.
- 6.5.2 Het is verboden op de parkeerterreinen en/of in stallingen bij het complex waarvan het gehuurde een onderdeel uitmaakt, wrakken te plaatsen en/of te laten staan.
- 6.6 **onderhuur / in gebruik geven**
- 6.6.1 Het is huurder uitdrukkelijk verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven tenzij verhuurder, na daartoe te zijn verzocht, schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven (een mondelinge toezegging wordt niet als toezegging beschouwd als hiervoor bedoeld). Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, op het door verhuurder te verstrekken formulier.
- 6.6.2 Indien de huurder het gehuurde zonder de schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast op de huurder dat hij het onafgebroken hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 16 van deze voorwaarden
- 6.7 **overlast**
- 6.7.1 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, zijn huisgenoten, (huis)dieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- 6.7.2 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving die tot het gehuurde behoort, hennep te kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij. Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij leidt tot schade aan het gehuurde, leidt tot gevaarstelling alsmede overlast veroorzaakt.
- 6.7.3 Het is huurder evenmin toegestaan om qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen te produceren of in groepsverband te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving van het gehuurde.. Het is huurder bekend dat het

handelen in strijd met voormelde gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme etc.

6.7.4 Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder dit onverwijld, en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd, aan verhuurder melden.

6.8 *schadebeperkingsplicht/zorgplicht*

6.8.1 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten aan onder andere leidingen, sanitair, installaties, rioleringen etc.. Huurder dient de te ontstane dan wel dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld, schriftelijk (doch indien noodzakelijk op welke wijze dan ook) aan verhuurder te melden. Indien derden huurder in zijn woongenot storen, zal huurder dit onverwijld aan verhuurder melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

6.9 *medewerking van huurder*

6.9.1 Met het oog op controle door verhuurder op naleving van de verplichtingen van huurder voortvloeiende uit de huurovereenkomst, deze Algemene Voorwaarden, dan wel met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.10 *mededelingsplicht*

6.10.1 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel of bed of het beëindigen van een geregistreerd partnerschap, is huurder, mede op basis van de Wet, verplicht van deze beëindiging schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, en wel onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze eveneens verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 7 Herstellingen door huurder

7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen waaronder begrepen, doch niet limitatief het regelmatig schoonhouden (c.q. ontstoppen) van schoorstenen, putten, riolering (binnen en buiten het gehuurde), goten, afvoeren, vergaarbakken, afwateringen, centrale verwarmingsinstallaties en andere installaties, geisers boilers, sanitair, brandgangen, algemene ruimten en datgene waartoe de wet of andere overheidsvoorschriften of deze overeenkomst aan huurder een herstelplicht opleggen. Daartoe behoren ook de eventueel noodzakelijke vervangingen. Tot de kleine herstellingen worden bovendien onder meer door partijen gerekend: het behangen, het witten of verven van muren en plafonds, herstellingen aan de installaties voor de gas-, water-, en elektriciteitsvoorziening, aan schakelborden, schakelaars en stopcontacten, (deur)bellen, kranen, gootstenen, closets, closetreservoirs, wastafels en fonteintjes, lavets, tegelwerk, hang- en sluitwerk, mengkranen en douches (met bijbehorende slangen), knoppen en handvatten, raamkoorden en trapleuningen, het vervangen/herstellen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis en spiegels, het bruikbaar houden van ramen en deuren behorende bij het gehuurde, het vervangen van wand-, vloer- en vensterbanktegels na beschadiging.

- 7.2 Indien ten aanzien van de kleine herstellingen een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze in een nadere overeenkomst tussen partijen vastgelegd.
- 7.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden in de vorm van kleine herstellingen zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door verhuurder of overheid gegeven voorschriften in acht nemen.
- 7.4 Huurder dient de te ontstane dan wel dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, alsmede gebreken aan het gehuurde welke niet op basis van voornoemde verplichting door huurder verholpen dienen te worden, onverwijld, schriftelijk (doch indien noodzakelijke op welke wijze dan ook) aan verhuurder te melden. Zie ook artikel 6.8.

Artikel 8 Dringende werkzaamheden vanwege verhuurder

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden die aan het gehuurde uitgevoerd dienen te worden of aangrenzende woningen dan wel aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan, alsmede alle noodzakelijke medewerking verlenen. Bovendien zal huurder alsdan alle voor verhuurder noodzakelijke handelingen verrichten, teneinde verhuurder in de gelegenheid te stellen de dringende werkzaamheden uit te voeren. Voornoemde geldt eveneens voor minder dringende werkzaamheden.
- 8.2 Huurder heeft in het geheel geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van voornoemde dringende dan wel minder dringende werkzaamheden of renovatie.
- 8.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, indien een aanzienlijke meerderheid van de huurders van het complex met het voorstel instemt. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen 4 weken na het voorstel bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij aan het voorstel gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.4 Met uitzondering van dringende situaties vinden voornoemde werkzaamheden plaats op werkdagen, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip.
- 8.5 Indien het gehuurde wordt verbeterd, hetgeen ter beoordeling van verhuurder is, stemt huurder reeds nu in met de ten gevolge hiervan door te voeren huurprijswijziging, zulks met inachtneming van de geldende regels hieromtrent.
- 8.6 Indien huurder het gebruik heeft van een gemeenschappelijke ruimte, welke derhalve geen onderdeel uitmaakt van het gehuurde en waarvan huurder niet het exclusieve gebruiksrecht heeft, is het verhuurder te allen tijde toegestaan, zonder toestemming van huurder onderhoud te verrichten, wijzigingen aan te brengen, dan wel anderszins.

Artikel 9 Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 9.1 Het is huurder verboden om veranderingen en toevoegingen aan te brengen aan het gehuurde tenzij verhuurder op voorhand schriftelijke toestemming heeft verleend. Echter zonder toestemming is het huurder toegestaan om veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien deze veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

- 9.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:
- de wijze van aanbrengen
 - de identiteit van de persoon die de werkzaamheden zal uitvoeren;
 - aard en kwaliteit van 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 verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
 - etc.
- 9.3 Indien verhuurder bij zijn toestemming niet anders aangeeft dient de verandering of toevoeging bij het einde van de huur ongedaan gemaakt worden.
- 9.4 Indien bij het verlenen van de toestemming door verhuurder, de verhuurder heeft aangegeven dat de verandering of toevoeging niet ongedaan gemaakt hoeft te worden, zal de huurder aan het einde van de huur de verandering of toevoeging om niet aan verhuurder overdragen. Partijen kennen in ieder geval alsdan een waarde aan de verandering of toevoeging toe van € 0,00. Voornoemde geldt uitdrukkelijk niet in dien verhuurder en huurder anders zijn overeenkomen al dan niet op basis van een daartoe door verhuurder daaromtrent ontwikkeld beleid.
- 9.5 Huurder is ter zake de al door hem aangebrachte voorzieningen en veranderingen verplicht tot het verhelpen van alle gebreken en het uitvoeren van herstellingen.
- 9.6 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht dienen op eerste aanzegging van verhuurder onmiddellijk ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.7 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt aan verhuurder dan wel aan derden door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder in ieder geval voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.
- 9.8 Onder het aanbrengen van toevoegingen wordt mede uitdrukkelijk verstaan het planten van struiken en bomen.

Artikel 10 De beëindiging van de huur

- 10.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief.
- 10.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke werkdag van een kalendermaand, met inachtneming van artikel 10.5 van dit artikel. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5 Indien de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is gesloten, kan de overeenkomst voor het eerst tegen het einde van de overeengekomen duur worden opgezegd.

- 10.6 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum.

Artikel 11 Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 11.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel leeg, ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
Onder schoon opleveren wordt minimaal verstaan: woning stofzuigen, ramen wassen, hout- tegelwerk vetvrij maken, sanitair ontdoen van kalk- en urineanslag, de tuin c.q. balkon vuil en onkruidvrij maken, berging vegen, het achterpad c.q. galerij vegen en onkruid vrij maken.
- 11.2 Verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst een vóórinspectie van het gehuurde houden waaraan de huurder zijn medewerking dient te verlenen.
Ten tijde van de vóórinspectie zal een inspectierapport opgemaakt worden, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van dit herstel. Beide partijen ontvangen een ondertekend exemplaar van het verslag respectievelijk verslagen.
- 11.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- Huurder is niet verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, ten aanzien waarvan verhuurder schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, mits deze in goede staat verkeren en zijn aangebracht met in achtneming van de voorwaarden zoals verhuurder die daaraan eventueel heeft gesteld;
 - onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevond;
- 11.4 Bij beëindiging van de huurovereenkomst inspecteren verhuurder en huurder het gehuurde voor de tweede maal (eindinspectie) en wel aan de hand van het voorinspectierapport.
- 11.5 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen heeft voldaan, zal door verhuurder een schaderapport worden opgemaakt en is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen laten uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening. Terzake voormelde is geen nadere ingebrekestelling vereist.
- 11.6 Bij beëindiging van de huur, zal ten tijde van de eindinspectie door huurder aan verhuurder worden overgedragen alle sleutels behorende tot het gehuurde. Indien huurder voormelde verzuimt, wordt huurder geacht het gehuurde niet meer in gebruik te hebben en aan verhuurder de bevoegdheid te hebben toegekend om zich de toegang tot het gehuurde te verschaffen en deze onder zijn macht te brengen.
- 11.7 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op

verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Voornoemde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder mededeling is gedaan. Voor deze laatste zaken aanvaardt verhuurder geen enkele aansprakelijkheid.

- 11.8 Ter zake door huurder geplante bomen en struiken komen partijen overeen dat deze bij het einde van de huur in beginsel verwijderd dienen te worden tenzij verhuurder op het inspectierapport anders aan geeft.
- 11.9 Indien huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst een waarborgsom heeft gesteld, zal verhuurder binnen 14 dagen na het beëindigen van de huurovereenkomst de waarborgsom restitueren, zonder gehouden te zijn daarover enige rente te vergoeden, met dien verstande dat verhuurder gerechtigd is om eventuele schade die verhuurder lijdt ten gevolge van een onjuiste oplevering en / of slecht huurgedrag (waaronder mede wordt verstaan huurachterstand) te verrekenen met de waarborgsom.

Artikel 12 Appartementrecht en daaraan verbonden regelingen

- 12.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Artikel 13 Vergunningen

- 13.1 Indien het gehuurde bestemd is voor bewoning en daarvoor een vestigingsvergunning vereist is, dient de huurder zelf zorg te dragen voor het verkrijgen van deze vergunning alvorens het gehuurde te mogen betreden. Huurder verklaart hierbij uitdrukkelijk dat hij geen enkele aanspraak op het ingaan van enige huur kan doen gelden noch op schade of huurvermindering, zolang niet ten genoegen van verhuurder blijkt, dat de vestigingsvergunning aan de huurder is verleend.

Artikel 14 Aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

- 14.1 Huurder is aansprakelijk voor alle schade die tijdens de huurtijd aan zowel de binnen als buiten zijde van het gehuurde is ontstaan, waaronder begrepen eventuele gemeenschappelijke ruimten, door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 14.2 Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.
- 14.3 Indien huurder schade leidt door welk voorval dan ook, is verhuurder in het geheel niet aansprakelijk tenzij de schade een gevolg is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder dan wel een gevolg is van een gebrek welke aanwezig was voor het aangaan van de huurovereenkomst en welk gebrek verhuurder kende dan wel had behoren te kennen of waarvan verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst het bestaan heeft ontkend.

Artikel 15 In verzuim zijn van huurder

- 15.1 Indien de huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de huurovereenkomst en/of de Wet op hem rust en daardoor door de verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de huurder.

15.2 De ingevolge dit artikel te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de verhuurder zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 125,- vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting. De minimale boete zal jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2000 als basisjaar (2000 = 100).

Artikel 16 Verschuldigdheid van boeten

16.1 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 125,00 per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. De minimale boete zal jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2000 als basisjaar (2000 = 100).

16.2 Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.