

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WOONRUIMTE d.d. 1 februari 2015

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

- 1.1. Deze Algemene Huurvoorwaarden maken onlosmakelijk onderdeel deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Voorwaarden kunnen alleen schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

Meer dan één huurder

Artikel 2

- 2.1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs vermeerderd met servicekosten en eventueel de vergoeding voor levering van warmte en/of warm(tap)water, en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien. De huurprijs, het voorschot voor servicekosten en kosten voor warmte en/of warm water zijn in één geheel en ondeelbaar verschuldigd.
- 2.3. Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan toestemming tot medehuurderschap aangevraagd worden. Het verzoek tot toestemming dient schriftelijk worden gedaan, onder vermelding van de naam van de medehuurder, de ingangsdatum en de relatie tot de medehuurder, op het door verhuurder te verstrekken formulier. Verhuurder beoordeelt in ieder specifiek geval of medehuurderschap kan worden verleend.
- 2.4. De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.5. Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.
- 2.6. Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

- 3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

- 3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. De huurder zal aan een en ander zijn medewerking verlenen. In de beschrijving de navolgende zaken worden vastgelegd:
- de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
 - aanwezige gebreken zoals beschadigingen e.d.;
- Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. De aanwezige gebreken worden binnen een redelijke termijn hersteld. Verhuurder kan bepalen dat geen beschrijving wordt opgemaakt.
- 3.3. Voor zover niet anders blijkt, wordt aangenomen dat de woning in goede staat van onderhoud verkeert.

Servicekosten

Artikel 4

- 4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 4.2. De verhuurder kan een derde machtigen om de voorschotten ten behoeve van de servicekosten te berekenen en/of te incasseren. Hoewel de servicekosten in delen in rekening kunnen worden gebracht, blijven zij te allen tijde een onlosmakelijke verplichting uit hoofde van de huurovereenkomst, welke bij niet nakoming tot ontbinding van de overeenkomst kan leiden.
- 4.3. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 4.4. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die 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. 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.
- 4.5. Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:
1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder -in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en
 2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

- 4.6. De levering van water, gas en elektriciteit, dan wel de eventuele plaatsing van een geiser / boiler geschiedt voor rekening van de huurder. Huurder sluit zelf een contract met een leverancier. Indien levering van voormelde diensten geschiedt door anderen dan verhuurder, is verhuurder nimmer aansprakelijk voor enige stagnatie in de toevoer of kwaliteit van het geleverde. Hetzelfde geldt ten aanzien van telefoon, radiodistributie en al hetgeen aan huurder als dienst door derden verleend.
- 4.7. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder, althans een door verhuurder aangewezen derde het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meerdere van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

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.

De verplichtingen van huurder

Artikel 6

Huurprijs en overige kosten

- 6.1. Huurder voldoet de te betalen prijs (huurprijs, servicekosten en eventueel vergoeding voor levering warmte, warm(tap)water) voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de in de huurovereenkomst aangegeven wijze, namelijk per automatische incasso. Contante betaling wordt door verhuurder niet geaccepteerd. Bij gebreke van tijdige betaling is de huurder in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2. Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3. Verhuurder heeft het recht om een door de huurder gedane betaling in mindering te brengen op de oudste openstaande vordering, ongeacht hetgeen de huurder bij de betaling heeft vermeld als waarop de betaling betrekking zou hebben.

Gebruik

- 6.3. 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 en de wet. In het geval het gehuurde deel uitmaakt van een complex, gaan bij strijdigheid de regels van een aanwezig huishoudelijk reglement opgesteld met instemming van verhuurder voor, indien deze strijdig zijn met de algemene voorwaarden.
- 6.4. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in (delen van de) de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien. Onder gemeenschappelijke ruimten

wordt onder meer 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.

- 6.5. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder 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.
- 6.6. Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan via een bij verhuurder verkrijgbaar formulier, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst, dan wel onder vermelding van de gegevens van de inwoner. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Een verleende toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,--.

Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft afgestaan of daarin pension verleent is de huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek door verhuurder, waaronder begrepen het toestaan van één of meer bezoeken van verhuurder aan de woning. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) en de onderhuurovereenkomst te verstrekken.

- 6.7. Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder en overeenkomstig diens voorschriften- een verzorgde indruk maakt en hij zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

Verhuurder is bevoegd om, als de huurder –ondanks herhaaldelijke aanwijzingen daartoe– zijn verplichtingen in het tuinonderhoud niet nakomt, de desbetreffende werkzaamheden op kosten van de huurder uit te (laten) voeren.

- 6.8. Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling/plaatsen van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende

de zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder. Vluchtwegen dienen te allen tijde begaanbaar te blijven.

- 6.9. Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen dient te geschieden in de daartoe aangegeven parkeervakken c.q de daarvoor bestemde ruimtes. 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.

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.

- 6.10. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
- 6.11. 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 voorkoming van vervuiling en ongedierteoverlast. De huurder zal (klein) chemisch afval, huisvuil en grofvuil op de daarvoor door de gemeente of verhuurder aangewezen plaats en tijd ter verwijdering aanbieden.

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

- 6.12. Het is huurder verboden zich te begeven op of voorwerpen te plaatsen op daken en platten, in goten, dienstruimten en andere ruimtes, indien en zover dat niet geacht wordt te behoren tot het normale gebruik (w.o. gebruik in het kader van kleine herstellingen) van het gehuurde en eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- 6.13. Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten in/nabij het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimte behoudens voor zover zulks tot zijn "onderhoudsplicht" behoort en voor zover is voldaan aan hetgeen bepaald in artikel 9.
- 6.14. Met een personenliftinstallatie mag geen goederenvervoer plaatsvinden, tenzij met uitdrukkelijke 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.

Overlast, strafbare feiten

- 6.15. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

- 6.16. Het houden van één of slechts enkele huisdieren is huurder toegestaan mits het gehuurde zich daarvoor leent en voor zover geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt. De huurder is verantwoordelijk voor de gehouden huisdieren en is aansprakelijk voor de eventuele schade die huisdieren toebrengen aan het gehuurde of aan derden.

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.

- 6.17. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde met zijn aanhoringen, in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of in een deel daarvan, althans in de directe omgeving van het gehuurde hennep te (doen) kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij, hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die bij of krachtens de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij, -drogerij en/of knipperij leidt tot schade aan het gehuurde, alsmede gevaarstelling en overlast voor de omgeving veroorzaakt. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,--.
- 6.18. Het is huurder evenmin toegestaan om in het gehuurde of in eventuele gemeenschappelijke ruimten of een deel daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met voormelde gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme en aantrekken van criminaliteit. De boete van artikel 6.17 is van overeenkomstige toepassing.
- 6.19. Huurder is niet toegestaan enig strafbaar feit te plegen dan wel inbreuk te maken op de privacy van omwonenden o.a. door het maken van beeldmateriaal.

Overig

- 6.20. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en eventuele gemeenschappelijke ruimtes, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

- 6.21. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

In noodgevallen en ter bescherming van naastgelegen woningen en woonomgeving is verhuurder ook zonder overleg gerechtigd het gehuurde te betreden. Verhuurder zorgt na afloop van het betreden voor een adequate afsluiting.

- 6.22. De kosten van herstel van schade in gemeenschappelijke ruimten of aan gemeenschappelijke installaties kunnen voor rekening van de betrokken gezamenlijke huurders worden gebracht.

- 6.23. 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 te allen tijde in staat van onmiddellijke gereedheid te blijven en mogen onder geen enkel beding worden verwijderd.
- 6.24. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, 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 uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

- 7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- 7.2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 7.3. Indien huurder nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is verhuurder bevoegd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn tot nakoming is verleend. Indien de voor rekening van de huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te (doen) verrichten.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 8

- 8.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan, alsmede 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 periodiek c.q. regulier onderhoud.
- 8.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden, regulier c.q. periodiek onderhoud en/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 wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd,

bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

- 8.4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 8.5. 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.
- 8.6. Het is verhuurder toegestaan bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden andere materialen toe te passen. Het is verhuurder ook toegestaan een andere kleur verf van het buitenschilderwerk toe te passen.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder (ZAV)

Artikel 9

- 9.1. Het is huurder toegestaan om veranderingen aan te brengen aan het gehuurde, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - De verandering is vakkundig, schoon, heel, veilig. Er zijn deugdelijke materialen gebruikt.
 - De verandering moet voldoen aan de eisen gesteld door de gemeente, energie- en waterleidingbedrijven, de brandweer en VVE.
 - De verandering mag niet leiden tot gevaar overlast bij omwonenden of verhuurder.
 - De verandering doet geen afbreuk aan de verhuurbaarheid.
 - De huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van verzekeringen.
 - Alle onderhoud, kosten en risico's die voortkomen uit de verandering zijn voor rekening en risico van huurder.
 - Huurder is aansprakelijk voor gebreken en eventuele (gevolg)schade.
 - Huurder is verantwoordelijk voor het indien nodig verwijderen van de voorziening, bijvoorbeeld in geval van door verhuurder te verrichten werkzaamheden aan het gehuurde. Alle kosten die voortvloeien uit het verwijderen van de voorziening komen voor rekening van huurder, ongeacht wat de oorzaak is van het verwijderen.
 - Wijzigingen aan gas- en elektrische installaties moeten worden uitgevoerd door een erkende installateur. De huurder dient een recent keuringsrapport aan de verhuurder ter hand te stellen bij het einde van de huurovereenkomst.
 - In geval van een wijziging van de constructie van het gehuurde dient huurder een recent bouwkundig rapport aan verhuurder ter hand te stellen bij het einde van de huurovereenkomst.
 - De verandering mag de door verhuurder te verrichten onderhoudswerkzaamheden niet belemmeren.
 - Het aanbrengen van veranderingen aan DEE installaties is niet toegestaan.
 - De verandering moet passen binnen het huurbeleid.
 - Het uitvoeren van schilderwerk aan de buitenzijde van het gehuurde is niet toegestaan.
- 9.2. Een onroerende wijziging/toevoeging hoeft bij het einde van de huur niet door huurder ongedaan gemaakt worden, voor zover deze, naar het oordeel van verhuurder, voldoet aan de voorwaarden van artikel 9.1. Roerende wijzigingen dienen te allen tijde te worden verwijderd bij het einde van de huur, tenzij verhuurder anders beslist.

- 9.3. Alle veranderingen die in strijd met artikel 9.1 zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan gemaakt worden door huurder.
- 9.4. Indien 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 indien verhuurder en huurder anders zijn overeenkomen al dan niet op basis van een daartoe door verhuurder daaromtrent ontwikkeld beleid.
- 9.5. 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.
- 9.6. Onder het aanbrengen van toevoegingen wordt mede verstaan het planten van struiken, bomen en/of andere beplanting.
- 9.7. Het plaatsen van schotelantennes is toegestaan mits voldaan is aan de voorwaarden van het door verhuurder gehanteerde schotelbeleid.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

- 10.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaarders-exploot, dan wel door de ontvangst door verhuurder van een volledig ingevuld (door de verhuurder verstrekt) huuropzeggingsformulier.
- 10.2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. 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. Indien de huurder de sleutels eerder inlevert dan op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt, dan blijft de huurbetalingsverplichting van de huurder tot het einde van de huurovereenkomst onverminderd bestaan.
- 10.6. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

- 11.1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in goede staat en voor zover er bij aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving is opgemaakt, conform deze beschrijving, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. 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 urineaanslag, de tuin c.q. balkon vuil en onkruidvrij maken, berging vegen, het achterpad c.q. galerij vegen en onkruid vrij maken.

Als de huurder bij het einde van de huurovereenkomst nalaat alle sleutels af te geven, is hij aansprakelijk voor eventuele in gebruik name van de woning door derden zonder toestemming van de huurder.

- 11.2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid zal een opnamerapport worden gemaakt, 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 herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. Verhuurder kan bepalen dat geen inspectie plaatsvindt en dat er geen opnamerapport wordt opgemaakt.
- 11.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen gelden de regels van artikel 9. Onverminderd het in daarin 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. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen 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. Hiervoor is geen nadere ingebrekestelling nodig.
- 11.5. 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.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven. Voor deze laatste zaken aanvaardt verhuurder geen enkele aansprakelijkheid.

- 11.6. Bij beëindiging van de huur, zullen op de laatste dag van de huurovereenkomst alle sleutels behorende tot het gehuurde door huurder aan verhuurder worden overgedragen. 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. Ten aanzien van door huurder geplante bomen, struiken en andere beplanting komen partijen overeen dat verhuurder bij het einde van de huur aangeeft of de bomen, struiken en/of andere beplanting verwijderd moeten worden dan wel onder welke voorwaarden deze mogen achterblijven.
- 11.8. Indien huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst een waarborgsom heeft gesteld ten behoeve van verhuurder, zal verhuurder binnen 14 dagen na het beëindigen van de huurovereenkomst de waarborgsom terugstorten, 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, slecht huurgedrag (waaronder mede wordt verstaan huurachterstand), of overig tekort schieten van huurder te verrekenen met de waarborgsom.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

- 12.1. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan 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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens 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.

De huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade die het gevolg zijn van onjuist gebruik van het gehuurde. Onder onjuist gebruik wordt mede begrepen het onjuist uitvoeren van onderhoud door of namens de huurder.

- 12.2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

- 13.1. Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij. Onder deze kosten worden in elk geval verstaan de aanmanings- en incassokosten, kosten verband houdend met de huurbeëindiging en gedwongen ontruiming, de kosten van de deurwaarder, incassobureau en rechtskundigen.
- 13.2. Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks

met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,-- verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,=.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen: de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten; overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder; milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Boete

Artikel 15

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (niveau november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-- verschuldigd, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding.

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

Overige bepalingen

Artikel 16

- 16.1. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden 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.
- 16.2. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huis-

houdelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

- 16.3. Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.
- 16.4. Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.
- 16.5. 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.
- 16.6. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming te geven aan verhuurder om de persoonsgegevens van huurder(s), financiële gegevens daaronder begrepen, op te vragen, eventueel bij derden, en in een persoonsregistratie op te nemen/te verwerken.
- 16.7. Op schriftelijk verzoek van huurder wordt inzicht gegeven in zijn geregistreerde gegevens. Verhuurder heeft het recht deze gegevens tussentijds op juistheid te controleren.