

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE PER 6 JANUARI 2015

ARTIKEL 1. HET TOEPASSINGSBEREIK VAN DEZE VOORWAARDEN

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als 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 Huurvoorwaarden kunnen alleen schriftelijk worden door de verhuurder worden overeengekomen.

ARTIKEL 2. MEER DAN ÉÉN HUURDER

- 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 en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.3 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Als 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.
- 2.4 Om de huurovereenkomst van alle huurders te beëindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen dus slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

ARTIKEL 3. TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2 Het gehuurde wordt door verhuurder in goede staat aan huurder ter beschikking gesteld

ARTIKEL 4. SERVICEKOSTEN

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een naar de soort kosten uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening.

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 berekening van de kosten per individuele woning vindt zoveel mogelijk naar individueel verbruik plaats als er een naar algemeen gangbare maatstaven betrouwbare voorziening voor het meten van het individuele verbruik aanwezig is. Als deze niet aanwezig is of het type servicekosten het niet toelaat, worden de servicekosten per jaar omgeslagen over de bewoonde woningen. Voor elk van deze kosten stelt verhuurder in dat geval een verdeelsleutel vast. De berekening vindt dan onafhankelijk van het feitelijk gebruik plaats.

- 4.3 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, in elk geval 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, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als 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 Als niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als:

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.

ARTIKEL 5. DE ALGEMENE 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.

ARTIKEL 6. DE VERPLICHTINGEN VAN HUURDER

- 6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Huurder moet de woning naar redelijke maatstaven schoonhouden.
- 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, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Huurder is niet bevoegd om een eventueel bij de woning behorende schuur, berging, garagebox en dergelijke tot woon-/verblijfsruimte te bestemmen of er een andere bestemming aan te geven dan de opslag van huishoudelijke voorwerpen.

Het is niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, in de gemeenschappelijke ruimten motorrijtuigen, fietsen, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken, vuilcontainers of andere voorwerpen van welke aard dan ook te plaatsen of op te slaan. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

In geval huurder op grond van de huurovereenkomst gebruik mag maken van de gemeenschappelijke fietsenberging, mag hij deze gemeenschappelijke fietsenberging uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze is bestemd,

te weten voor het stallen van fietsen. Daarbij zorgt huurder ervoor dat hij het gebruik door anderen niet belemmert en ook geen overlast veroorzaakt.

Als huurder handelt in strijd met het verbod om zaken in de gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimten te stallen en/of op te slaan, doet huurder daarmee onvoorwaardelijk afstand van de eigendom ervan. Verhuurder zal, na eerste waarschuwing, de zaken verwijderen en de eventuele kosten daarvan verhalen op huurder. Verhuurder is niet verplicht de verwijderde zaken op te slaan. Verhuurder is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade van huurder en of derden. Als de derden schade lijden en verhuurder ter zake aanspreken, is de schade voor rekening van huurder en dient deze verhuurder daarvoor volledig te vrijwaren. Huurder is verplicht huisvuil op de daarvoor door de gemeente of verhuurder aangewezen plaats en tijd ter verwijdering aan te bieden.

- 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. Huurder moet zichzelf in de Gemeentelijke Basis Administratie laten inschrijven op de woning. Gebruik als tweede woning en een hoofdverblijf elders is niet toegestaan.

Het is huurder verboden het gehuurde te laten bewonen door meer personen dan waarvoor het gehuurde redelijkerwijs geschikt is.

- 6.6 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren 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, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de ingangsdatum en de einddatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder gegeven 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 tot een maximum van € 15.000,-.

- 6.7 Als verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat de huurder in strijd handelt met zijn verplichting om in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf te houden, als bedoeld in artikel 6.5, dan wel handelt in strijd met het verbod als beschreven in artikel 6.6, zal verhuurder huurder daarmee confronteren. Als huurder stelt de bedoelde verboden niet te hebben overtreden, is hij verplicht om bewijs te leveren dat hij het gehuurde volledig en onafgebroken zelf bewoont en heeft bewoond en er onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft gehad, en dat hij het gehuurde niet (geheel of gedeeltelijk) onderverhuurt of heeft onderverhuurd. In een rechtszaak draagt huurder daarvan de bewijslast. Huurder moet zijn volledige medewerking verlenen

aan het onderzoek van verhuurder door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan verhuurder te overhandigen en één of meer bezoeken van verhuurder aan de woning toe te staan.

- 6.8 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. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden als huurder deze verplichtingen schendt.

- 6.9 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. 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,-. Bij overtreding van dit verbod zal verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

Huurder verleent door ondertekening van de huurovereenkomst uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan het bevoegde gezag, waaronder begrepen de Burgermeester, het College van Burgemeester & Wethouders, Politie en Justitie, om alle relevante gegevens over de overtreding van het hennepverbod -op het eerste verzoek van verhuurder- aan verhuurder ter beschikking te stellen.

Het is huurder verboden om in of vanuit het gehuurde strafbare feiten te plegen die afbreuk doen of kunnen doen aan het verhuurde en/of de woonomgeving.

- 6.10 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als siertuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt, zoals ook beschreven in het Besluit kleine herstellingen. Verhuurder is bevoegd om, als huurder -ondanks herhaalde aanwijzingen daartoe- zijn verplichtingen in het tuinonderhoud niet nakomt, de betreffende werkzaamheden op kosten van de huurder uit te laten voeren.

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.

- 6.11 Huurder moet het eventueel bij de woning behorende balkon goed onderhouden en deze uitsluitend als balkon gebruiken. Verhuurder kan huurder daartoe naar redelijkheid en billijkheid aanwijzingen geven.

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, zoals onder meer caravans, aanhangwagens, boten, auto's, motoren, etc. Ook is het huurder niet toegestaan de tuin dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor de opslag en/of stalling van handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

In geval huurder, na door verhuurder te zijn gesommeerd, blijft handelen in strijd met de verplichtingen als beschreven in artikel 6.4 en 6.11, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- per dag voor elke dag of gedeelte van de dag dat huurder handelt in strijd met het verbod beschreven in artikel 6.4 en 6.11, met een maximum van € 5.000,-.

6.12 Het is huurder verboden beplantingen van welke aard dan ook aan te brengen of te handhaven die leiden tot enige vorm van hinder of overlast, die volgens het Burgerlijk Wetboek onrechtmatig is.

6.13 Huurder is gehouden met betrekking tot erfafscheidingen alle wettelijke regels en (lokale) voorschriften na te leven. Artikelen 5:37 t/m 59 van het Burgerlijk Wetboek, welke artikelen regels voor eigenaren van naburige erven bevatten, gelden voor zover van toepassing in het huurrecht ook voor huurder.

6.14 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. Het is huurder slechts toegestaan om het gehuurde te voorzien van harde vloerbedekking, in geval huurder ervoor zorg draagt dat er afdoende geluidsisolatie wordt toegepast. Als verhuurder klachten van geluidsoverlast van omwonenden ontvangt als gevolg van het feit dat huurder onvoldoende geluidsisolatie in verband met harde vloerbedekking heeft aangebracht, is huurder verplicht de harde vloerbedekking blijvend te vervangen door zachte vloerbedekking. Voor iedere dag of gedeelte van de dag dat huurder weigert de harde vloerbedekking te vervangen door zachte vloerbedekking, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 10,- voor elke dag of gedeelte van de dag met een maximum van € 5.000,-.

Huurder mag de normaal gebruikelijke huisdieren in het gehuurde houden, tenzij het gehuurde daarvoor niet is geschikt en of kan leiden tot overlast voor derden. Het is huurder verboden om in de nabijheid van het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten voedsel aan te bieden aan dieren, voor zover dit leidt of kan leiden tot overlast voor derden.

6.15 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. 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.

- 6.16 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.
- 6.17 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.

ARTIKEL 7. DE HERSTELLINGEN DOOR HUURDER

- 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. Onder het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten wordt ook verstaan het schoon, onkruid- en ijs-sneeuwvrij houden van bij het gehuurde behorende zij-, voor- en achterpaden en het snoeien van beplanting in de tuin van het gehuurde, tot behoud van een vrije doorgang over de bij het gehuurde behorende zij-, voor- en achterpaden.

- 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. Gebeurt dit niet, dan kan verhuurder, na aanmaning, de werkzaamheden (laten) uitvoeren voor rekening van huurder.

ARTIKEL 8. HET UITVOEREN VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN EN RENOVATIE DOOR VERHUURDER

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij anders is bepaald in een sociaal plan en/of het zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) beleid.

- 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 Als verhuurder veranderingen aan de woning moet aanbrengen vanwege voorschriften van de overheid, verleent huurder daar aan medewerking.

ARTIKEL 9. HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR HUURDER

- 9.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig, tenzij anders is bepaald in een sociaal plan en/of zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) beleid.

9.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- 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;
- belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3 Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

9.5 Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

9.6 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

9.7 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

ARTIKEL 10. DE BEËINDIGING VAN DE HUUR

10.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

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. De door huurder in acht te nemen opzegtermijn van

één maand vangt aan op de dag waarop verhuurder de opzegging heeft ontvangen.

- 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 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.

ARTIKEL 11. DE 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 alle sleutels geheel 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, 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.
- 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 respectievelijk die gelegenheden 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.

- 11.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën, lambriserings en dergelijke;
 - b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;

- c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

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. Huurder is verplicht om de kosten die verhuurder op grond van het voorgaande moet maken, aan verhuurder te vergoeden. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening. Tot deze schade wordt tevens gerekend schade als gevolg van tijdelijke leegstand, ontstaan door nalatigheid van huurder als bedoeld in dit artikellid. De schade als gevolg van leegstand is gelijk aan de huurprijs die huurder tot het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder verplicht was te betalen.

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.

ARTIKEL 12. DE AANSPRAKELIJKHEID VAN HUURDER EN VERHUURDER

12.1 Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan de woning, tenzij hij bewijst dat deze buiten zijn schuld is ontstaan. Bij brandschade en schade aan de buitenkant van het gehuurde is huurder niet aansprakelijk voor de schade aan het gehuurde, tenzij bewezen kan worden dat de brand of de schade door schuld van huurder is 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.

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.

- 12.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan een persoon of zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door gladheid, tenzij huurder aantoont dat door verhuurder niet is voldaan aan de juiste ontwerp-specificatie ter zake stroefheid van de vloer, althans dat de gladheid het gevolg is van het niet tijdig uitvoeren van onderhoud dat voor rekening van verhuurder komt. Verhuurder is met name niet aansprakelijk voor het schoonmaken van de algemene ruimten, waaronder het ijs- en sneeuwvrij maken en andere schoonmaakwerkzaamheden van de algemene ruimten. Deze werkzaamheden komen voor rekening van huurder.

ARTIKEL 13. TOEGANG TOT HET GEHUURDE

- 13.1 Huurder zal verhuurder op diens verzoek binnen een redelijke termijn, en zoveel mogelijk in overleg met huurder, toegang verlenen tot het gehuurde in elk geval in de volgende gevallen:
- a. controle op gebreken aan het gehuurde en op naleving van de algemene huurvoorwaarden;
 - b. uitvoering van werkzaamheden, ook ten behoeve van omliggende woningen;
 - c. aanbrengen van kleine wijzigingen die noodzakelijk zijn na wijzigingen in omliggende woningen of gemeenschappelijke ruimten;
 - d. controle wegens oplevering van de woning bij huurbeëindiging;
 - e. bezichtiging van de woning door kandidaat-huurder en -kopers.
- 13.2 Personen die hiervoor door of namens verhuurder zijn aangewezen, moeten zich legitimeren.
- 13.3 Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen dat de overlast voor de huurder in de hiervoor bedoelde gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 13.4 Huurders van begane grond woningen zijn verplicht vanwege periodieke werkzaamheden aan bovenliggende en naastgelegen woningen, de daartoe aangestelde personen toegang te verlenen tot hun erf. Afspraken hierover moeten door de betreffende partijen in alle redelijkheid worden nageleefd.

ARTIKEL 14. HET IN VERZUIM ZIJN VAN HUURDER EN VERHUURDER

- 14.1 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.
- 14.2 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,-.

ARTIKEL 15. BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN

15.1 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.

15.2 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.

ARTIKEL 16. BOETE

16.1 Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder verplicht ten behoeve van verhuurder 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,-, voor zover de betreffende bepaling geen eigen boetebeding bevat, en onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen.

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

ARTIKEL 17. OVERIGE BEPALINGEN

- 17.1 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 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.
- 17.2 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 huishoudelijke 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.
- 17.3 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.
- 17.4 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.