

Inhoudsopgave

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	2
Artikel 1	2
Meer dan één huurder	2
Artikel 2	2
De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde.....	2
Artikel 3	2
Bijkomende kosten	2
Artikel 4	2
De algemene verplichtingen van verhuurder.....	3
Artikel 5	3
De verplichtingen van huurder.....	3
Artikel 6	3
De herstellingen door huurder	5
Artikel 7	5
Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder	6
Artikel 8	6
Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	6
Artikel 9	6
De beëindiging van de huur.....	7
Artikel 10	7
De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur.....	7
Artikel 11	7
De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder	9
Artikel 12	9
Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder	9
Artikel 13	9
Belastingen en andere heffingen.....	9
Artikel 14	9
Boete	10
Artikel 15	10
Overige bepalingen	10
Artikel 16	10

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1 1.1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken 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.

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 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 bijkomende kosten 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 de bijkomende kosten verschuldigd.

2.4

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.

2.5

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 en huurder de sleutels van de woning overhandigen.

3.2

Verhuurder en huurder stellen samen bij aanvang van de huurovereenkomst een opnamestaat vast. Deze opnamestaat omvat een nauwkeurige omschrijving van de staat van de woning en de daarin aanwezige inventaris. Verhuurder en huurder ontvangen beiden een gedateerd en door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat. De opnamestaat maakt deel uit van de huurovereenkomst.

Bijkomende kosten

Artikel 4 4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de bijkomende kosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte bijkomende kosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bijkomende kosten zullen 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

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.

4.3

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, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en minimaal 70% van die huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex 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 minimaal 70% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.4

Indien niet minimaal 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, 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.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1

Verhuurder verschaft huurder het rustig genot van de woning en respecteert de privacy van huurder.

5.2

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

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.

Wordt de prijs niet op deze wijze door huurder voldaan dan is hij vanaf de eerste dag van de maand voor de termijn voor die maand 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

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

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 de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke ruimten worden verstaan die ruimten die met andere huurders of gebruikers worden gedeeld, zoals bijvoorbeeld trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen of binnenplaatsen. Huurder zal deze ruimten niet verontreinigen en de ruimten gebruiken met inachtneming van door verhuurder gegeven aanwijzingen.

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.

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, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Een gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor opvolgende gevallen.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat de huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,- , te vermeerderen met € 50,- (*prijsspeil januari 2017 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex alle huishoudens*) per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-. Dit onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

6.7

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 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, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

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.

6.9

Het is huurder niet toegestaan in of nabij het gehuurde, planten te (doen) kweken, drogen of knippen benodigd voor de productie van verdovende middelen, danwel verdovende middelen te produceren. Het is huurder bovendien niet toegestaan te handelen in verdovende middelen danwel door anderen in dergelijke verdovende middelen te laten handelen of te dulden dat deze handel en/of productie plaatsvindt in of nabij het gehuurde. Bij overtreding van dit verbod wordt de huurovereenkomst met huurder ontbonden. De hieruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van huurder. Het voorgaande geldt ook voor alle andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

6.10

Als tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder verplicht deze als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt. Huurder zorgt ervoor dat bomen, struiken of andere beplanting in overeenstemming is en blijft met de oppervlakte en ligging van de tuin en geen overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder bomen en/of hoog opschietende beplanting verwijdert of laat verwijderen.

Dit artikel geldt zowel voor door huurder zelf aangebrachte beplanting alsook voor ten tijde van de aanvang van de huur aanwezige beplanting.

6.11

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 van bijvoorbeeld fietsen, kinderwagens, scootmobielen, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende 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.

6.12

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.

Huurder is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de door hem in, op of aan het gehuurde aangebrachte zaken. Dit met het oog op de schade die zaken met veiligheidsrisico's teweeg kunnen brengen. Dit geldt ook voor zaken die van een vorige huurder zijn overgenomen. Verhuurder is gerechtigd om, met het oog op de eventuele risico's, het in, op of aan het gehuurde aanbrengen, overnemen of verwijderen van bepaalde zaken te verbieden of aan het gebruik ervan voorwaarden te verbinden.

6.13

Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

6.14

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 direct 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.

6.15

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.

Huurder kan de personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden om legitimatie verzoeken.

6.16

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en 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 direct schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen krachtens artikel 7: 240 Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer de volgende werkzaamheden:

- witten, sauzen, behangen en schilderen binnenshuis
- onderhoud en vervangen van wandcontactdozen, schakelaars, deurbellen, kabel- en telefoonaansluitingen
- onderhoud en vervangen van deurknoppen, sloten en hang- en sluitwerk van de deuren en ramen
- onderhoud en vervangen van kraanleertjes, doucheslang en douchesproeier
- vervangen van gebroken of beschadigde ruiten en spiegels
- schoonhouden en ontstoppen van toiletputten, wastafels en gootstenen
- schoonhouden en ontstoppen van dakgoten, riolen, afvoeren en putten
- schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten
- de aanleg en het onderhoud van de tuin
- ontlichten en bijvullen van de cv-installatie
- onderhoud en vervangen van buitenlamp of brievenbus
- het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten,

kozijnen, deurposten en andere geleverde onderdelen

- het bestrijden van ongedierte
- het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren
- het treffen van voorzieningen aan de waterleiding en cv- en warmwaterinstallatie ter voorkoming van bevrozing

7.2

Verhuurder kan de onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van huurder komen genoemd in dit artikel, nader specificeren.

7.3

Huurder en verhuurder kunnen overeen komen dat één of meerdere van de in dit artikel genoemde onderhoudswerkzaamheden door verhuurder worden verricht. In dat geval is huurder gehouden hiervoor een periodieke (fonds)bijdrage te betalen.

7.4

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door verhuurder, overheid of overige bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 8

8.1

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde en aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Dit geldt ook voor werkzaamheden ten behoeve van aangrenzende woningen of naburige erven.

8.2

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie. Dit tenzij een aanbod daartoe is opgenomen in een voorstel van verhuurder als bedoeld in artikel 8.3.

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 die niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders 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.

Onder renovatie wordt verstaan die veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde die als vernieuwing kunnen worden aangemerkt en waardoor het woongerief geacht wordt te zijn gestegen.

8.4

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

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, schade, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. De huurder dient de veranderingen en toevoegingen schriftelijk aan te vragen. Zonder deze toestemming zijn onder meer verboden: (schotel)antennes, zonweringen en aanbouwen. Deze opsomming is nadrukkelijk niet limitatief.

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;
- verzekering, 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.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Bij opzegging door huurder is de datum van ontvangst van de

huuropzegging bij verhuurder bepalend voor de einddatum van de huurovereenkomst.

10.2

Opzegging van de huurovereenkomst 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 minimaal één maand in acht te nemen. Verhuurder stuurt huurder een ontvangstbevestiging van de opzegging.

10.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van minimaal 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. Deze worden in de huuropzegging vermeld.

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.

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 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 artikel 11.4.

11.2

Zo spoedig mogelijk na de huuropzegging zal op initiatief van verhuurder een voorinspectie van het gehuurde plaatsvinden waarbij huurder en verhuurder aanwezig zijn. Hiervoor wordt de huurder tijdig uitgenodigd. Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen de voorinspectie uit te voeren. Het gehuurde zal door huurder en verhuurder gezamenlijk worden gecontroleerd en hierbij wordt een opnamerapport gemaakt. Hierin wordt vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Geen andere herstelwerkzaamheden dan in het rapport omschreven kunnen door verhuurder in rekening worden gebracht, tenzij de herstelwerkzaamheden eerst noodzakelijk zijn gebleken nadat het rapport is opgemaakt. Beide partijen ontvangen een gedateerd en door beide partijen ondertekend exemplaar.

11.3

Huurder krijgt tot het einde van de huurovereenkomst de mogelijkheid de voor zijn rekening komende herstelwerkzaamheden te (laten) verrichten. Is het tijdvak tussen het moment dat het rapport is opgemaakt en het moment dat de huurovereenkomst eindigt korter dan twee weken, dan krijgt huurder toch tot twee weken nadat het rapport is opgemaakt de tijd om de herstelwerkzaamheden te (laten) verrichten.

11.4

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 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.

Verhuurder heeft de bevoegdheid om, met het oog op de risico's die hieraan zijn verbonden, het verwijderen van bepaalde veranderingen en toevoegingen door huurder te verbieden of daaraan voorwaarden te verbinden.

11.5

Uiterlijk op de dag van het einde van de huurovereenkomst kan een eindinspectie van het gehuurde plaatsvinden waarbij huurder en verhuurder aanwezig zijn. Hiervoor wordt de huurder tijdig uitgenodigd. Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen de eindinspectie uit te voeren. Van deze eindinspectie wordt een opnamerapport gemaakt.

Indien huurder ten tijde van de eindinspectie niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. De hieruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van huurder. Huurder verplicht zich nu al om deze kosten te voldoen in geval die situatie zich voordoet. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

Wanneer tijdens de eindinspectie nieuwe gebreken worden geconstateerd die voor rekening van huurder komen, zal verhuurder de huurder in gebreke stellen en de huurder alsnog een redelijke termijn gunnen om de gebreken te (laten) herstellen.

11.6

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 verhuurder van deze overdracht schriftelijk op de hoogte is gebracht.

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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt, uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geachte mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van huisgenoten van de huurder en van derden die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin 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. Voorts is aansprakelijkheid van verhuurder op grond van artikel 6:174 BW 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, die 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.

13.2

Indien één van de partijen een op grond van de overeenkomst of op andere grond 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

14.1

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 betreffende 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

15.1

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,-- (*prijsspeil januari 2017 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex alle huishoudens*) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,--, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Dit algemene boetebeding is niet van toepassing indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

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 in dat geval als

overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat 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 huishoudelijk reglement 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 als het gaat om het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie voor het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Verder dient de huurder zijn verplichtingen op grond van de aansluit- en transportovereenkomst betreffende het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of de betreffende energieleveranciers.

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.

Woonstichting Triada
April 2021