

## **ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE BETER WONEN 2018**

### **Artikel 1** *Het toepassingsbereik van deze voorwaarden*

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. In de gevallen waarin de huurovereenkomst en/of de Algemene Bepalingen niet voorzien, gelden de toepasselijke wettelijke bepalingen.

1.2. Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is dan aan deze wijzigingen gebonden.

1.3. Huurder en verhuurder kunnen alleen schriftelijk van de inhoud van deze Algemene Voorwaarden afwijken.

### **Artikel 2** *Huurder(s)*

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, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter 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.

2.4. 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 beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders, waardoor de huurovereenkomst eindigt ten opzichte van alleen die opzeggende huurder. De verhuurder verleent een dergelijke toestemming in principe alleen schriftelijk of elektronisch.

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.

### **Artikel 3** *De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde*

3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.

3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgenomen in het document 'inspectierapport nieuwe verhuur'. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van dit inspectierapport als bijlage bij de huurovereenkomst. Ontbreekt een dergelijk inspectierapport, dan geldt dat verhuurder en huurder

er vanuit gaan dat verhuurder het gehuurde zonder gebreken ter beschikking heeft gesteld aan huurder.

#### **Artikel 4** *Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten*

4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor het glasfonds of onderhoudsfonds. 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 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.

4.4. Indien 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, indien 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 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 verplichtingen van verhuurder*

5.1. Verhuurder zal huurder gedurende de huurperiode het genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder heeft de inspanningsverplichting desgevraagd op te treden tegen overlast die het genot ernstig verstoort, niet zijnde leef geluiden, en veroorzaakt wordt/worden door een andere huurder of andere huurders van verhuurder, dit voor zover het in redelijkheid binnen de invloedssfeer van verhuurder ligt.

5.2. Verhuurder is verplicht op verlangen van 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. Verhuurder verricht de bedoelde werkzaamheden binnen een redelijke tijd na schriftelijke of telefonische kennisgeving door huurder.

5.3. Laat verhuurder na een gebrek aan het gehuurde te verhelpen, dan kan huurder het gebrek zelf (laten) verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze aantoonbaar redelijk waren, op de verhuurder verhalen. Daarbij gelden de voorwaarden dat huurder, voordat hij overgaat tot het zelf verhelpen van het gebrek, dit vooraf schriftelijk (per aangetekende post te verzenden) aan verhuurder meedeelt. Huurder dient daarbij opgave te doen van de te verrichten werkzaamheden en de daaraan verbonden kosten. Huurder dient – behoudens noodsituaties – minimaal 10 dagen na verzending van de hiervoor genoemde brief te wachten met de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. In deze periode van minimaal 10 dagen heeft verhuurder het recht de gebreken alsnog zelf te (doen) verhelpen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat als gevolg van het feit dat huurder de gebreken zelf verhelpt. Huurder is gehouden de overlast voor derden tot een minimum te beperken en de werkzaamheden adequaat, met inachtneming van deze Algemene Huurvoorwaarden en wet- en regelgeving uit te (laten) voeren.

#### **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 gedurende de looptijd van de huurovereenkomst gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming als woonruimte 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 wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuis, 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 looptijd van de huurovereenkomst feitelijk bewonen en de woonruimte tot aan de ontruiming daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Op huurder rust het bewijs dat hij onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft.

6.6. Huurder is verplicht zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat op het adres van het gehuurde in te schrijven in de gemeentelijke Basisadministratie Personen (BRP). Dit geldt ook voor de personen die behoren tot het huishouden van huurder. Huurder spant zich ervoor in te voorkomen dat personen die niet tot zijn huishouding behoren zich als bewoner van het gehuurde laten registreren in de BRP.

6.7. Het is huurder niet 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, tenzij huurder voorafgaande schriftelijke of elektronisch toestemming heeft verkregen van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk of elektronisch te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Toestemming zal de verhuurder in principe alleen schriftelijk of elektronisch verlenen en wordt gegeven voor een enkel geval. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- (prijsspeil mei 2018 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,--, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

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, en kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.9. Het is huurder niet toegestaan:

- a. 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. Verhuurder zal bij overtreding van deze bepaling handelen conform het Regionaal Hennepconvenant waartoe zij zich contractueel heeft verbonden.
- b. in het gehuurde een seksinrichting te (doen) exploiteren of daartoe aan derden gelegenheid te geven;
- c. in het gehuurde zonder vergunning wapens te houden;
- d. in het gehuurde terroristische activiteiten voor te bereiden;
- e. in, vanuit of in de nabijheid van het gehuurde misdrijven of ernstige overtredingen te plegen en/of voor te bereiden, dan wel aanleiding te geven tot bestuursdwang door de overheid;

Huurder is bij overtreding van het onder a t/m e bepaalde een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- (prijsspeil mei 2018 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt en gedeelte van een dag te zien als een dag -, met een maximum van €15.000,--, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Overtreding van het onder a t/m e bepaalde wordt aangemerkt als een ernstige toerekenbare tekortkoming, die de ontbinding van de

huurovereenkomst rechtvaardigt. Overtreding van het onder a t/m e bepaalde is derhalve voldoende aanleiding voor verhuurder om een gerechtelijke procedure te beginnen waarbij ontruiming van het gehuurde en ontbinding van de huurovereenkomst wordt gevorderd.

6.10. 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- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Bij plaatsing en onderhoud van erfafscheidingen en beplanting moet de geldende regelgeving (waaronder lokale regelgeving) in acht worden genomen. Verhuurder heeft het recht te verlangen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen. Indien hiervoor een kapvergunning nodig is, komt de aanvraag daarvan voor rekening en risico van de huurder.

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 huisraad, tweewielers, scootmobielen, rollators, kindervagens, handelswaar, 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 op aanwijzing van verhuurder een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht en gehandhaafd te worden, dat er volgens verhuurder voldoende geluiddemping is.

6.13. 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.

6.14. 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. De werkzaamheden en bezoeken vinden, behoudens bijzondere omstandigheden, na aankondiging van het tijdstip en de gemaakte afspraak plaats op werkdagen tussen 8:00 en 20:00 uur.

6.15. Huurder is verplicht melding te maken bij verhuurder indien en zodra de samenstelling van zijn persoonlijke situatie wijzigt. Dit geldt onder meer bij trouwen, scheiden, scheiden van tafel en bed, of het blijvend verlaten van de woning door huurder of medehuurder of door overlijden. 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 en het onderhoud door huurder*

7.1. De huurder verricht op zijn kosten de kleine herstellingen aan het gehuurde zoals beschreven in de brochure 'Uw woning – onderhouden en (ver)bouwen' van verhuurder.

7.2. Huurder verricht de noodzakelijke werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk. Schade als gevolg van onvakkundige uitvoering komt voor rekening van huurder. Huurder houdt zich bij het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden aan de door de overheid of verhuurder ter zake gegeven voorschriften en aanwijzingen. Blijft huurder hiermee in gebreke, dan is verhuurder gerechtigd de werkzaamheden alsnog op kosten van huurder vakkundig uit te laten voeren.

7.3. Tenzij anders is overeengekomen, is huurder steeds verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

**Artikel 8** *Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder*

8.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden en planmatig en groot onderhoud 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.

8.3. Indien verhuurder gedurende de huurperiode wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde, dan doet zij huurder daartoe schriftelijk een voorstel. Huurder is verplicht aan het uitvoeren van deze renovatie mee te werken, indien het voorstel van verhuurder redelijk is. Onder renovatie wordt zowel verstaan sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging.

8.4 Het 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.

8.5. Het voorafgaande doet niet af aan de bevoegdheid van verhuurder de huurovereenkomst in verband met het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden op te zeggen.

8.6. Het voorafgaande laat onverlet dat verhuurder, indien zich een wijziging van de omstandigheden voordoet, het recht heeft alsnog van het uitvoeren van de door haar voorgestelde renovatiewerkzaamheden af te zien. Verhuurder stelt huurder hiervan dan op de hoogte.

8.7. Verhuurder verhoogt de huurprijs en/of de servicekosten in verband met het uitvoeren van de renovatie indien en voor zover zij daartoe op grond van de wet gerechtigd is. Een eventuele verhoging

van de huurprijs gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de verandering, aanpassing en/of verbetering is opgeleverd.

#### **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 vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

9.2. 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.

#### **Artikel 10** *De beëindiging van de huurovereenkomst*

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

10.2. Opzegging door huurder kan schriftelijk, elektronisch of telefonisch 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 tenminste één maand in acht te nemen.

10.3. Verlaat huurder de woonruimte met de kennelijke bedoeling om elders te gaan wonen en niet in het gehuurde terug te keren en/of levert hij de sleutels van het gehuurde bij de verhuurder in, dan beschouwt verhuurder dit als een opzegging zonder het in acht nemen van de voorgeschreven opzegtermijn en gaat de verhuurder ervan uit dat huurder afstand heeft gedaan van zijn huurrecht. Dit laat onverlet dat huurder tot het einde van de opzegtermijn die hij in acht had moeten nemen aan zijn verplichtingen dient te voldoen. Doet de hiervoor beschreven situatie zich voor, dan is huurder aansprakelijk voor alle schade die verhuurder als gevolg van één en ander lijdt.

10.4. 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.

10.5. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. In de opzeggingsbrief verzoekt de verhuurder de huurder binnen zes weken schriftelijk te verklaren of hij instemt met beëindiging van de huurovereenkomst. Stemt de huurder niet in dan vordert de verhuurder dat de rechter de datum vaststelt waarop de overeenkomst eindigt.

10.6. Huurder is verplicht voor het einde van de huurovereenkomst, 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 het inspectierapport nieuwe verhuur 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 zal een voorinspectierapport 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, indien de verhuurder de herstellingen zou moeten uitvoeren. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het voorinspectierapport. Weigert de huurder mee te werken aan het opstellen van het voorinspectierapport, dan ontslaat dit hem niet van zijn verplichting de woning in goede staat op te leveren.

11.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de looptijd van de huurovereenkomst 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.

11.4. Indien van toepassing zal bij de oplevering van het gehuurde een eindinspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen zoals opgenomen in het voorinspectierapport niet door huurder zijn verricht. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het eindinspectierapport.

11.5. 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 zonder nadere kennisgeving 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.

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 van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

11.7. Eindigt de huurovereenkomst als gevolg van het overlijden van huurder, dan eindigt de huur aan het einde van de tweede maand na het overlijden van huurder. Melden zich voor het verstrijken van deze termijn geen erfgenamen bij verhuurder, dan is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is hij bevoegd alle zaken die zich in het gehuurde bevinden te verwijderen, zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht rust. De kosten van het verwijderen en het eventueel bewaren van de in het gehuurde aangetroffen zaken komen ten laste van de erven van de overleden huurder evenals de huurprijs over de periode na afloop van de tweede maand na het overlijden van huurder tot aan de dag van algehele ontruiming door de erfgenamen dan wel verhuurder.

## **Artikel 12** *De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder*

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.

12.2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die verhuurder niet kende en ook niet behoorde te kennen. Verhuurder is voorts niet aansprakelijk voor 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, en andere calamiteiten.

**Artikel 13** *Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder*

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 de daaruit voortvloeiende redelijke gemaakte buitengerechtelijke kosten voor rekening van die ene partij.

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 een vergoeding verschuldigd voor de redelijke buitengerechtelijke incassokosten met een minimumbedrag van € 40,-.

**Artikel 14** *Belastingen en andere heffingen*

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

**Artikel 15 Boete**

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijspeil mei 2018 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.

**Artikel 16 Persoonsgegevens**

Verhuurder neemt de persoonsgegevens van huurder op in een persoonsregistratie. Op verzoek zal huurder inzage in de geregistreeerde gegevens verschaft worden. De persoonsgegevens die verwerkt worden zijn uitgewerkt in de privacyverklaring die als bijlage toegevoegd is aan de huurovereenkomst.

**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 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.

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. Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder op zijn verzoek in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften/verplichtingen omtrent het gebruik.

17.3. Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake 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 ter zake 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.