

Algemene huurvoorwaarden

Inhoudsopgave

Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte vanaf 01 - 01 - 2021	
Algemene voorwaarden in het kort	2
Artikel 1: Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	3
Artikel 2: Meer dan één huurder	3
Artikel 3: De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	4
Artikel 4: Bijkomende leveringen en diensten	4
Artikel 5: De algemene verplichtingen van verhuurder	5
Artikel 6: Betaling	5
Artikel 7: Gebruik gehuurde	6
Artikel 8: Huurderszorg	7
Artikel 9: De herstellingen door huurder	9
Artikel 10: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder.	10
Artikel 11: Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	11
Artikel 12: De beëindiging van de huurovereenkomst	12
Artikel 13: De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	13
Artikel 14: De aansprakelijkheid van huurder	14
Artikel 15: Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder	15
Artikel 16: Overige bepalingen	15
Artikel 17: Boetebeding	15
Artikel 18: Inspraak en overleg	16

ACTIEF
in duurzaam wonen

Thuisvesten

Algemene huurvoorwaarden in het kort

Op basis van het huurrecht heeft Thuisvester algemene huurvoorwaarden opgesteld. Deze maken deel uit van de huurovereenkomst. Omdat de ervaring leert dat niet iedereen de Algemene Voorwaarden volledig leest, hebben wij de belangrijkste punten voor u op een rijtje gezet.

Thuisvester zorgt ervoor dat :

- er bij aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving van de woning is opgemaakt;
- de woning in goede staat van onderhoud is en blijft;
- u tijdig geïnformeerd wordt over onderhoudswerkzaamheden, woningverbetering of wijzigingen aan uw woning;
- zij bij renovatiewerkzaamheden aan woongebouwen met daarin meerdere appartementen u schriftelijk een voorstel doet over de gevolgen voor u. Zij gaat pas tot uitvoering over als minimaal 70% van de huurders het eens is met deze werkzaamheden.

De huurder zorgt ervoor dat:

- maandelijks de huur (inclusief servicekosten) wordt betaald vóór de eerste dag van elke kalendermaand waarop de huur betrekking heeft;
- de woning als woonruimte wordt gebruikt en dat deze goed wordt bijgehouden; schade of reparaties worden zo snel mogelijk aan Thuisvester gemeld;
- hij/zij 'kleine herstellingen' zoals binnenschilderwerk als witten en verven, herstellen van schades en schoonhouden van de woning tijdig zelf uitvoert of laat uitvoeren;

- hij/zij de tuin altijd als siertuin inricht en dat deze goed wordt onderhouden zonder dat het overlast veroorzaakt voor uw burens of woonomgeving;
- de door hem aangebrachte veranderingen weer ongedaan gemaakt kunnen worden. Als dat niet het geval is vraagt de huurder altijd vooraf schriftelijk toestemming voor hij/zij de veranderingen uitvoert.

Wat mag niet?

- U mag geen overlast of hinder veroorzaken voor uw burens.
- U mag ook geen hennep kweken.
- U mag uw woning of een deel daarvan niet onderverhuren, tenzij u hiervoor schriftelijk toestemming heeft gekregen van Thuisvester.

Einde huurovereenkomst

De huurder moet de huur schriftelijk opzeggen en de woning leeg en schoon opleveren. Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren de huurder en een opnamestaat gemaakt waarin de eventuele herstellingen en de daarbij behorende kosten worden vastgelegd. Als de huurder het herstel niet volgens afspraak heeft uitgevoerd zal Thuisvester deze herstellingen alsnog laten uitvoeren op kosten van de huurder.

De complete versie van de huurvoorwaarden vindt u op de volgende pagina's.

Algemene huurvoorwaarden

Artikel 1: Toepassingsbereik algemene huurvoorwaarden

1.1. Titels van de artikelen dienen voor leegmak

De titels van de artikelen van deze algemene huurvoorwaarden dienen uitsluitend om de lezing van deze algemene huurvoorwaarden te vergemakkelijken en kunnen dan ook niet worden gebruikt voor interpretatie van deze algemene huurvoorwaarden.

1.2. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van uw huurovereenkomst

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.

1.3. De verhuurder mag de algemene huurvoorwaarden wijzigen

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze algemene huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

Artikel 2: Meer dan één huurder

2.1. Iedere huurder heeft een eigen recht van huur

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. De kosten zijn telkens maar één keer verschuldigd

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, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.3. U bent beiden verantwoordelijk voor voldoening van betalingen

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.

2.4. Samen de huurovereenkomst opzeggen

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef van de huurovereenkomst 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. Verhuurder hoeft maar aan één van u te presteren

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. Op de ingangsdatum wordt de woning ter beschikking gesteld

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

3.2. U ontvangt een beschrijving van het gehuurde en ondertekent die

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een exemplaar van deze beschrijving.

3.3. In de beschrijving staat dat het gehuurde in goede staat door u is ontvangen

Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder binnen twee maanden na aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk of op een door verhuurder alternatieve aangegeven (digitale) wijze melding doet van alsnog door hem geconstateerde gebreken.

3.4. Verhuurder heft gebreken op als dat nodig is

Verhuurder is verplicht gebreken en/of tekortkomingen aan het gehuurde, die bij het opmaken van de beschrijving of binnen twee maanden na aanvang van de huurovereenkomst door huurder schriftelijk of op een door verhuurder alternatieve aangegeven wijze zijn gemeld binnen een redelijke termijn op te heffen.

Artikel 4: Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

4.1. U betaalt maandelijks een voorschotbedrag

Tenzij dit geen onderdeel is van de gemaakte afspraken, betaalt Huurder maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en/of 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/of de servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en/of 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. Verhoging van het voorschotbedrag

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. Wijzigingen van het pakket bij gezamenlijke levering

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.

4.4. Wijzigingen van het pakket door verhuurder

Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende bijkomende leveringen en/of diensten wil wijzigen dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden of verminderen met een of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding van één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:

- het belang van verhuurder bij de wijziging en/of uitbreiding/inkrimping zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in acht genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en

- verhuurder tijdig huurder of, zo deze er is, de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging of uitbreiding/vermindering heeft geïnformeerd en met de huurder of huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd.

4.5. Wijzigingen van het pakket door huurder

Indien huurder één of meer tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, het pakket wil uitbreiden of verminderen, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:

- het belang van huurder bij de wijziging, uitbreiding of vermindering zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en
- de voorgestelde wijziging, uitbreiding of vermindering uitsluitend complex gewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd en
- als tenminste 70% zich voor de voorgestelde wijziging heeft uitgesproken.

4.6. Niet eens met de wijziging van het pakket?

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.

4.7. Aanpassing van kosten, het voorschotbedrag of de vergoeding

In de gevallen bedoeld in het vierde en vijfde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing van de kosten en van het maandelijks voorschotbedrag dan wel de vergoeding, voor zover de aanpassing redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende regels. De aanpassing van het voorschotbedrag of van de vergoeding zal niet eerder ingaan dan op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de wijziging, uitbreiding of vermindering is ingegaan.

Artikel 5: De algemene verplichtingen van verhuurder

5.1 Verhuurder heft zo nodig gebreken op

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. Voorgenoemd verlangen dient de huurder overeenkomstig de in artikel 8 beschreven wijze van melding van gebreken schriftelijk aan de verhuurder kenbaar te maken.

Artikel 6: Betaling van de huurprijs

6.1. U moet op tijd betalen

Huurder zal er zorg voor dragen dat de verschuldigde huurprijs en kosten voor bijkomende leveringen en diensten vóór de eerste dag van elke kalendermaand bijgeschreven zijn op het hem verstrekte IBAN-(of bankrekening) nummer ten name van verhuurder. Vanaf de eerste kalenderdag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2. Machtiging voor afschrijving

Huurder kan verhuurder machtigen om de verschuldigde huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten van zijn IBAN-(of bankrekening)nummer af te schrijven. Indien huurder een andere wijze van betalen kiest is verhuurder gerechtigd hem de extra kosten in rekening te brengen.

6.3. U moet telkens het volledige bedrag betalen

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7: Verplichtingen van de huurder bij het gebruik van het gehuurde

7.1. U bent verplicht het gehuurde goed te gebruiken en te onderhouden

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

7.2. U moet altijd zelf in uw woning wonen

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.

7.3. Inschrijven in de Basisregistratie Personen is verplicht

Huurder laat zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat op het adres van het gehuurde inschrijving in de Basisregistratie Personen. Dit geldt ook voor personen die behoren tot het huishouden van de huurder. De huurder zorgt ervoor dat personen die niet tot zijn huishouding behoren zich niet als bewoner van het gehuurde laten registeren in de Basisregistratie Personen.

7.4. Informatieplicht over huurrecht na echtscheiding, scheiding van tafel of bed of beëindiging van een geregistreerd partnerschap

Bepaalt de rechter in geval van echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van een geregistreerd partnerschap op verzoek van een echtgenoot of geregistreerde partner dat één van de echtgenoten of geregistreerde partners huurder van de woonruimte zal zijn, dan doet de huurder daarvan direct schriftelijk mededeling aan de verhuurder. Deze verplichting geldt ook bij voortzetting van de huurovereenkomst door een medehuurder of samenwoner na het overlijden van de hoofdhuurder. Komt de huurder de hier bedoelde verplichting niet na, dan is hij aansprakelijk voor de schade die de verhuurder als gevolg daarvan lijdt.

7.5. Alle ruimten moet u volgens de bestemming van die ruimte gebruiken

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, 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 verkeersruimten 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. Het is huurder verboden deze gemeenschappelijke ruimten niet overeenkomstig de bestemming te gebruiken. Huurder zal het gehuurde uitsluitend gebruiken als woonruimte en geen bedrijfsmatige activiteiten (laten) uitoefenen zoals gebruik als logement, horecagelegenheid, handel of dergelijke.

7.6. Onderhuur, in gebruik geven of aanbieden aan anderen is verboden

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, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl, www.marktplaats.nl of via vergelijkbare organisaties, tenzij de huurder hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft gekregen.

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, alsmede de redenen voor het verzoek tot onderhuur. Verhuurder is bevoegd toestemming te weigeren of aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Verhuurder heeft te allen tijde het recht te onderzoeken of een huurder handelt in strijd met dit artikellid. De huurder moet daaraan zijn medewerking verlenen.

7.6.1 Boete bij overtreding van verbod op onderhuur

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-- . Verhuurder

blijft altijd recht houden op nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie en/of schadevergoeding, voor zover de schade de boete overstijgt.

7.7. U moet bewijzen dat u altijd in de woning woont

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 7.2 en/of 7.6 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).

7.8. U mag geen overlast veroorzaken

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. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is en er geen overlast wordt veroorzaakt. Harde vloerbedekking is alleen toegestaan met een minimale geluidsdemping van 15 dB. Huurder zal ervoor zorg dragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt in enige vorm.

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 (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7.9. Hennep of andere strafbare handelingen uit de Opiumwet

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.

7.9.1 Boete bij het (doen) kweken, drogen of knippen van hennep

Huurder is bij overtreding van het verbod op het (doen) kweken, drogen of knippen van hennep dan wel het verrichten van andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-. Verhuurder blijft altijd recht houden op nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie en/of schadevergoeding, voor zover de schade de boete overstijgt.

Artikel 8: Huurderszorg

8.1. Een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering afsluiten is verplicht

Huurder is verplicht een deugdelijke inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedel- of aansprakelijkheidsverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

8.2. Schade moet u voorkomen

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde inclusief de gemeenschappelijke ruimte(n), 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.

8.3. Verhuurder kan controles uitvoeren

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 na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

8.4. Informatieplicht bij beëindiging van een huurrecht

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.

8.5. Informatieplicht bij voortzetting van een huurrecht

Indien de medehuurder de huurovereenkomst als gevolg van een in lid 4 genoemde omstandigheid voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

8.6. U moet de verhuurder snel op de hoogte stellen van klachten of gebreken

De huurder is verplicht ingeval van klachten en/of gebreken de verhuurder daarvan telefonisch dan wel schriftelijk in kennis te stellen binnen een termijn van 72 uur na ontdekking van het gebrek of de klacht. Op verzoek van verhuurder zal huurder de melding schriftelijk door middel van de daartoe door verhuurder ter beschikking gestelde formulier bevestigen. Indien de ontstane schade c.q. benodigde reparatie mogelijk resulteert in directe gevolg c.q. vervolgschade dan is de huurder verplicht direct na constatering melding te maken bij de verhuurder.

8.7. De tuin moet u goed onderhouden en inrichten als siertuin

Indien tot het gehuurde een voor-, zij en/of achtertuin behoort, richt huurder de betreffende grond in als siertuin; deze bestemming mag niet worden gewijzigd. Huurder dient zijn voor-, zij en/of achtertuin bovendien zodanig te onderhouden dat deze – naar het oordeel van verhuurder – een verzorgde indruk maakt. Het is huurder niet toegestaan om hoogopschietende bomen, heesters of beplantingen te plaatsen welke hinder, overlast of schade op kunnen leveren aan omwonenden of naastgelegen woningen dan wel aan het gehuurde zelf. Huurder is verplicht op eerste aanzeggen van verhuurder over te gaan tot het verwijderen dan wel snoeien van bomen, heesters of beplantingen met inachtneming van de daarop betrekking hebbende (publiekrechtelijke) regels en verordeningen.

8.7.1 Consequenties bij overtreding van artikel 8.7

Indien huurder gedurende de huurovereenkomst in het onderhoud als bedoeld in artikel 8.7 van al dan niet door hem zelf aangebrachte bomen, struiken en/of (hoog opschietende) beplanting tekort schiet, is verhuurder na huurder in gebreke te hebben gesteld, gerechtigd dit onderhoud op kosten van huurder te doen (laten) plegen of aanspraak te maken op een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,00 (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 5.000,--. Huurder blijft echter altijd verplicht om alsnog overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.7 te handelen en verhuurder blijft altijd recht houden op nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie en/of schadevergoeding, voor zover de schade de boete overstijgt.

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

8.8. U bent verantwoordelijk voor schade door beplanting

Lijden derden schade door de aanwezigheid van een door huurder geplante boom, heester of andere beplanting, dan vrijwaart huurder verhuurder voor aanspraken van deze derden. Huurder is in dat geval aansprakelijk voor schade.

8.9. U mag niet overal uw spullen plaatsen

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 tweewielers, 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.

Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen dient te geschieden in de daartoe aangegeven (openbare) parkeervakken of de daarvoor bestemde ruimten. Het parkeren van caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan, behalve voor het direct laden en lossen en dan uitsluitend in de parkeervakken. Verhuurder bepaalt, na aanwijzing daartoe van de gemeente, welke parkeervakken moeten worden gebruikt als invalideparkeerplaatsen. Het is verboden bij het gehuurde, bij het complex van het gehuurde, op de parkeerterreinen en/of stallingen, (auto)wrakken te plaatsen en/of te laten staan.

8.9.1 Consequenties bij overtreding van artikel 8.9

Indien huurder het bepaalde in artikel 8.9 overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 5.000,-. Huurder blijft echter altijd verplicht om alsnog overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.9 te handelen en verhuurder blijft altijd recht houden op nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie en/of schadevergoeding, voor zover de schade de boete overstijgt.

Artikel 9: de herstellingen door huurder

9.1. Deze herstellingen moet u zelf uitvoeren

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals deze zijn omschreven in het besluit kleine herstellingen, en in ieder geval:

- het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- de voorbereidende werkzaamheden van de hierboven omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en (geringe) krimp-scheuren;
- vervangen van gebroken en beschadigde ruiten, binnens- en buitenshuis en ingebouwde spiegels;
- gebruikelijke onderhoud van, en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.;
- schoonhouden en ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, afvoeren, putten, vuilstortkokers e.d.;
- vegen van de schoorsteen en afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor huurder bereikbaar zijn;
- gebruikelijke onderhoud van geiser en boiler, c.v. radiatoren e.d.;
- het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- het regelmatig schoonhouden van de dakgoten en regenafvoeren, voor zover deze voor huurder bereikbaar zijn;
- het aanleggen en onderhouden van tuinen, erven, opritten, erfafscheidingen, en de aan de tuin grenzende brandgang of achterpad, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken;
- het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening;
- het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen;
- het wassen en schoonhouden van de binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- het klein onderhoud aan leidingen en kranen en het treffen van voorzieningen bij vriezende weer;
- het vervangen van kapotte lampen aan de buitenzijde van het woon-ruimtegedeelte van het gehuurde en in gemeenschappelijke ruimten;
- het bestrijden van ongedierte, voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

- het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.

9.2. De herstellingen moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd

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

9.3. Verhuurder mag van haar beleid afwijken

Verhuurder heeft de mogelijkheid om in specifieke gevallen, ter uitvoering van door haar gevoerd beleid en/of om reden van vakkundigheid en veiligheid ten voordele van de huurder af te wijken van de in lid 1, 2 en 3 genoemde bepalingen, zonder dat de huurder hieraan voor de toekomst enig recht kan ontlenen.

9.4. Verhuurder heeft het recht zo nodig extra kosten aan u door te belasten

Indien huurder nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijner laste uit te voeren of te laten uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze is uitgevoerd, is verhuurder bevoegd om die werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen, waarbij huurder een redelijke termijn tot alsnog nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond, derhalve zonder schriftelijke ingebrekestelling, voor rekening van huurder te (doen) verrichten.

9.5. U mag geen wijzigingen aanbrengen aan systemen

Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem ten behoeve van diensten en/of de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd wijzigingen aan het systeem aan te brengen. Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antennerichting kan worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Artikel 10: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

10.1. Dringende werkzaamheden moet u toestaan

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van inspectie- of controlebezoeken dan wel het uitvoeren van werkzaamheden op verzoek van verhuurder na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.

10.2. Geen schadevergoeding of vermindering van de huurprijs

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

10.3. Werkwijze in geval van renovatie

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.

10.4. Tijdstip uitvoering werkzaamheden

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tussen 07.00 uur en 19.00 uur, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

10.5. Aanpassing huurprijs

Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele aanpassing van de huurprijs als gevolg van de verandering als bedoeld in artikel 10, voor zover die huuraanpassing redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huuraanpassing gaat niet eerder in dan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

Artikel 11: Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

11.1. Niet alle veranderingen en toevoegingen zijn toegestaan

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.

11.2. Schriftelijke toestemming is noodzakelijk

Vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder is zonder meer nodig indien huurder het volgende wil wijzigen:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;
- aanbrengen van buitenzonweringen en rolluiken;
- plaatsen van buitenantennes, schotelantennes, zendmasten o.d.;
- treffen van isolatievoorzieningen;
- uitvoeren van schilderwerk aan de buitenzijde;
- aanbrengen van andere stookgelegenheden;
- aanbrengen van granol, steenstrips of soortgelijke wand- en plafondafwerking;
- aanbrengen van parketvloeren of andere harde (steenachtige) vloerbedekking.

11.3. Redenen om geen toestemming te krijgen

Verhuurder kan de in lid 1 bedoelde toestemming weigeren om redenen die ontleend zijn aan de artikelen 7:213 en 215 BW, dan wel indien de voorgenomen verandering:

- in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie;
- de veiligheid of de gezondheid van huurder of omwonenden in het geding kan brengen;
- de belangen van verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden, toekomstige of naburige huurders kan schaden;
- overlast of hinder aan derden kan veroorzaken;
- waardedaling van het gehuurde met zich meebrengt;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde kan schaden.

Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk en, ingeval geen toestemming wordt verleend, met redenen omkleed binnen acht weken aan huurder meedelen.

11.4. Voorwaarden aan toestemming

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.

11.5. Het onderhoud van de veranderingen en toevoegingen

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, tenzij huurder en verhuurder schriftelijk anders zijn overeengekomen.

11.6. Verwijderen van veranderingen en toevoegingen

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.

11.7. Verwijdering bij onderhoud, dringende- en renovatiewerkzaamheden

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 onderhoud, dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden.

11.8. Aansprakelijk voor schade door verandering of toevoeging

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.

11.9. Soms worden kleine herstellingen verricht door verhuurder

Om praktische redenen is het mogelijk dat de verhuurder voor huurder kleine herstellingen verricht. Deze door de verhuurder verrichte werkzaamheden zijn in beginsel aan te merken als bijkomende leveringen en/of diensten van de zijde van de verhuurder, waarvan de kosten aan de huurder in rekening gebracht mogen worden.

11.10. Voorgaande artikelen gelden ook bij overgenomen veranderingen of toevoegingen

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

Artikel 12: De beëindiging van de huur

12.1. Opzegging van de huurovereenkomst

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Opzegging kan tevens digitaal plaatsvinden via het daartoe bestemde formulier op de website van verhuurder. Huurder dient te bewijzen dat verhuurder de opzegging heeft ontvangen.

12.2. Wederzijds goedvinden

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum, mits deze op een werkdag valt.

12.3. Tijdstip waartegen de huurovereenkomst wordt opgezegd

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 opzeggingstermijn wordt geacht in te gaan op de datum waarop de opzeggingsbrief bij verhuurder wordt ontvangen en geregistreerd. Indien de dag waartegen is opgezegd op een dag valt waarop het kantoor van verhuurder gesloten is, geldt de eerstvolgende werkdag voor wat betreft de opzegtermijn.

12.4. Opzegging door verhuurder

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 krachtens overeenkomst onafgebroken het gehuurde in gebruik heeft gehad tot ten hoogste zes maanden.

12.5. Gronden voor opzegging door verhuurder

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

12.6. Ontbinding van de huurovereenkomst

Verhuurder kan de huurovereenkomst (laten) ontbinden als huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Verhuurder is bovendien gerechtigd de huurovereenkomst (buitengerechtelijk) te ontbinden op de grond dat door gedragingen in het gehuurde de openbare orde is verstoord en het gehuurde deswege op grond van artikel 174a van de Gemeentewet dan wel op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet is gesloten, door gedragingen in zodanig gebouw in strijd met artikel 2 of 3 van de Opiumwet is gehandeld en het desbetreffende gebouw deswege op grond van artikel 13b van die wet is gesloten, of zodanig gebouw op grond van artikel 17 van de Woningwet is gesloten.

Alle schade die verhuurder als gevolg van de gedragingen en sluiting als bedoeld in dit artikel lijdt, komt voor rekening van huurder. Onder deze schade vallen onder meer de door verhuurder gederfde huur gedurende de periode van sluiting.

12.7. Gelegenheid tot bezichtiging

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.

12.8. Einde huurovereenkomst in het geval van overlijden

Eindigt de huurovereenkomst als gevolg van het overlijden van de huurder, dan eindigt de huur aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder. Melden zich voor het verstrijken van deze termijn geen erfgenamen bij de verhuurder, dan is de verhuurder gerechtigd zonder gerechtelijke 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 boedel van de overleden huurder.

Artikel 13: De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**13.1. Hoe moet u de woning opleveren**

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 tweede lid van dit artikel.

13.2. Aangebrachte veranderingen en toevoegingen moeten soms worden verwijderd

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:

- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of waarbij sprake is van het bepaalde in artikel 11.3, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde 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.

13.3. Eerst: gezamenlijke inspectie van het gehuurde

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder het gehuurde inspecteren op een door verhuurder aangegeven wijze. Huurder zal hieraan zijn medewerking verlenen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij of na die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een schriftelijk of digitaal op-namerapport 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 schriftelijke of digitale opnamerapport.

13.4. Vervolgens: inspectie van het gehuurde in lege staat

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder na dat hetgeen in artikel 13 lid 3 is beschreven is geschied nogmaals het gehuurde in lege staat inspecteren en zullen partijen schriftelijk of digitaal vastleggen welke, voor rekening van huurder komende werkzaamheden eventueel nog noodzakelijk zijn. Verhuurder verstrekt aan huurder schriftelijk of digitaal een opgave van de werkzaamheden voor rekening van de huurder en de geschatte kosten daarvan.

13.5. Kosten als u zich niet aan de opleveringsverplichtingen houdt

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening. Onder deze kosten vallen onder meer de door verhuurder gederfde huur.

13.6. Achtergelaten zaken worden op uw kosten verwijderd

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 zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven. Deze schriftelijke overdracht dient altijd ondertekend te zijn door de opvolgende huurder.

Artikel 14: De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

14.1. U bent aansprakelijk voor schade aan het gehuurde

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.

14.2. Wanneer verhuurder niet aansprakelijk is

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

Artikel 15: Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

15.1. Kosten als gevolg van het niet nakomen van verplichtingen

Indien huurder 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 de huurder.

15.2. Verzuim, wettelijke rente en buitengerechtelijke incassokosten

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 16: Belastingen en andere heffingen

16.1. Deze belastingen en andere heffingen zijn voor uw rekening

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 waterschaplasten, 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 17: Boete

17.1. Boete in geval van het niet nakomen van verplichtingen

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-. Huurder blijft echter altijd verplicht om alsnog overeenkomstig deze algemene huurvoorwaarden te handelen en verhuurder blijft altijd recht houden op nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie en/of schadevergoeding, voor zover de schade de boete overstijgt.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn. Om cumulatie te voorkomen, is deze boete niet van toepassing indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene huurvoorwaarden of de huurovereenkomst een specifiek boetebeding is gekoppeld.

Artikel 18: Overige bepalingen

18.1. Vernietiging

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.

18.2. Naleving van regels bij splitsing in appartementsrechten

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.

18.3. Afname van energie, gas en water

Tenzij hiervan in de huurovereenkomst is afgeweken, is Huurder vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie, gas en water terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie, gas en water ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energie- gas- en/of waterleveranciers 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 en/of andere leveranciers na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of leveranciers ter zake.

18.4. aanvragen WOZ-beschikking

Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.

18.5. Wijzigingen in het beleid van verhuurder

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.