

## **ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WOONRUIMTE**

### **WONINGSTICHTING ROCHDALE (versie 2018)**

#### **Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

##### *Artikel 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, 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.

###### 2.4.

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) schriftelijk 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 verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder(s), bevrijdt nakoming aan één van hen, verhuurder van deze verplichting.

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

##### *Artikel 3*

###### 3.1.

Verhuurder zal het gehuurde volledig en in correcte staat 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 opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

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

### *Artikel 4*

#### 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 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 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:

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.

De verhuurder verhelpt op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde, met uitzondering van de werkzaamheden die voor rekening van de huurder komen. Deze verplichting van de verhuurder geldt niet indien het verhelpen van de gebreken onmogelijk is of zodanige kosten met zich meebrengt dat herstel in redelijkheid niet van de verhuurder gevegd kan worden.

#### 5.2.

De verhuurder verricht de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden zo spoedig mogelijk na schriftelijke of telefonische kennisgeving door de huurder.

## 5.3.

De verhuurder heeft de inspanningsverplichting op te treden tegen overlast welke het woongenot ernstig verstoort en veroorzaakt wordt door een andere huurder of andere huurders, dit voor zover het binnen de invloedssfeer van de verhuurder ligt.

## 5.4.

Laat de verhuurder na een gebrek aan het gehuurde te verhelpen, dan kan de huurder onder hierna genoemde voorwaarden het gebrek zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering te brengen op de huurprijs.

## 5.5.

Daarbij gelden de voorwaarden dat de huurder, voordat hij overgaat tot het zelf verhelpen van het gebrek, dit vooraf schriftelijk (per aangetekende post te verzenden) aan de verhuurder mededeelt. De huurder dient daarbij opgave te doen van de te verrichten werkzaamheden, de daaraan verbonden kosten en de hinder die de werkzaamheden voor derden met zich meebrengen. De huurder wacht minimaal 14 dagen na verzending van de hiervoor bedoelde brief met het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Dit alles behoudens noodsituaties. In deze periode van 14 dagen heeft de verhuurder het recht de gebreken alsnog zelf te (doen) verhelpen. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat als gevolg van het feit dat de huurder gebreken zelf verhelpt.

De huurder is gehouden de overlast voor derden tot een minimum te beperken en de werkzaamheden adequaat, efficiënt en zonder onderbreken op de kortst mogelijke termijn te (doen) voltooien.

## **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. 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.

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.

Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

## 6.5.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

## 6.6.

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk (tijdelijk) onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet (bijvoorbeeld AirBnb) of anderszins aan derden te huur of in gebruik aan te bieden. Ook vakantieverhuur aan toeristen voor een kortere of langere periode is uitdrukkelijk verboden. Dit wordt beschouwd als bedrijfsmatige exploitatie en is in strijd met de bestemming van woonruimte en strijdig met het beleid van verhuurder als toegelaten instelling. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (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,-.

Na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder toegestaan om voor een tijdelijke periode een huisbewaarder aan te stellen.

## 6.7.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen onrechtmatige overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich in relatie tot de 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 in of buiten het gehuurde leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

## 6.8.

Het is huurder niet toegestaan in of vanuit het gehuurde (soft) drugs te verhandelen. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde meer dan de wettelijk toegestane hoeveelheid (soft) drugs, hennep, dan wel andere planten of zwammen te (doen) kweken, drogen of knippen, aanwezig te hebben, of middelen te vervaardigen (bijvoorbeeld xtc), die kunnen dienen tot grondstof voor drugs en/of geestverruimende middelen dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bovenstaande wordt beschouwd als bedrijfsmatige exploitatie van het gehuurde en is in strijd met de woonbestemming van het gehuurde.

Deze overtredingen en of het aanwezig hebben van de in artikelen 2 en 3 van de Opiumwet genoemde middelen zullen leiden tot onmiddellijke ontruiming van het gehuurde en ontbinding van de huurovereenkomst.

Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd 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,-.

## 6.9.

Het is voor huurder en al de in het gehuurde aanwezige personen verboden in strijd te handelen met de Wet wapens en Munitie en of verboden wapens of springstoffen, professioneel en of illegaal vuurwerk in het gehuurde op te slaan of onder zich te houden. Zodra er sprake is van overlast of gevaarstelling, de veiligheid van omwonenden en/of medewerkers van verhuurder in het geding is, de leefbaarheid in het geding is of de veiligheid van omwonenden en/of medewerkers van verhuurder in het geding is zal het overtreden van dit verbod leiden tot onmiddellijke ontruiming van het gehuurde en ontbinding van de huurovereenkomst.

Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd 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,-.

## 6.10.

Het is huurder en al de in het gehuurde aanwezige personen verboden strafbare gedragingen in en rond het gehuurde te plegen, of derden daartoe de gelegenheid te geven.

Zodra er sprake is van overlast of gevaarstelling, de veiligheid van omwonenden en/of medewerkers van verhuurder in het geding is, de leefbaarheid in het geding is of de veiligheid van omwonenden en/of medewerkers van verhuurder in het geding is zal het overtreden van dit verbod leiden tot onmiddellijke ontruiming van het gehuurde en ontbinding van de huurovereenkomst.

Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd 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,-.

## 6.11.

## Prostitutieverbod

Het is huurder en al de in het gehuurde aanwezige personen niet toegestaan in het gehuurde het beroep van prostituee (m/v) uit te oefenen of derden daartoe de gelegenheid te geven. Het overtreden van dit verbod zal leiden tot onmiddellijke ontruiming van het gehuurde en ontbinding van de huurovereenkomst.

Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd 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,-.

## 6.12.

Voor zover aanwezig is huurder verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar algemeen geldende normen- een verzorgde indruk maakt. Huurder zal geen schuurtjes, bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Het is niet toegestaan de tuin te betegelen zonder voldoende draineringsvoorzieningen aan te treffen.

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

## 6.13.

Het is huurder niet toegestaan de tuin, indien aanwezig, 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 schoenen, tweewielers, wandel-, kinderwagens, 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.

## 6.14.

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. Het leggen van harde vloerbedekking, waaronder tevens vinyl en marmoleum wordt verstaan, is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan. De vloerbedekking dient te allen tijde te beschikken over voldoende geluiddemping conform de wettelijke geluidsnormen.

## 6.15.

Huurder is verplicht om, met in achtneming van de gebruikelijke veiligheidsvoorschriften, de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

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

## 6.16.

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

## 6.17.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

## 6.18.

De verhuurder is gerechtigd voor zichzelf, voor zijn huurder(s) en/of derden te beschikken over daken en buitengevels, ruimten binnen het gebouw of complex en de tuinen en erven van dat gebouw of complex, voor het plaatsen van installaties zoals antenne-installaties en (licht)reclameaanduidingen. Wenst de verhuurder van dit recht gebruik te maken dan informeert hij de huurder(s) hierover vooraf. De verhuurder houdt bij het uitoefenen van dit recht rekening met de gerechtvaardigde belangen van de huurder(s).

6.19.

#### Schotelverbod

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder is het niet toegestaan om op of aan (de gemeenschappelijke ruimte behorend tot) het gehuurde schotelantennes te plaatsen. Bij overtreding kan de verhuurder bij de rechter een boete vorderen tot een maximum van 1.000 euro per overtreding, onverminderd het recht van verhuurder om verwijdering te vorderen. Aan de schriftelijke toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden. In die complexen waar een alternatieve vorm van doorgifte van televisiesignalen is gerealiseerd waarvoor wel dan niet een financiële bijdrage van huurder vereist is, is het nimmer toegestaan een schotelantenne te plaatsen.

### **De herstellingen door huurder**

#### *Artikel 7*

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, het een en ander conform het besluit kleine herstellingen en het Onderhoud ABC van verhuurder.

Huurder is verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

7.2.

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

### **Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder**

#### *Artikel 8*

8.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan.

8.2.

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.3.

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.

Mits deugdelijk bevestigd is het huurder toegestaan kleine 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 opleveren voor verhuurder of derden. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

#### 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.

#### 10.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

#### 10.3.

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

#### 10.4.

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

## **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 het derde lid van dit artikel.

#### 11.2.

De verhuurder en de huurder inspecteren gezamenlijk voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde. Zij leggen in een rapport vast welke werkzaamheden voor rekening van de huurder verricht dienen te worden. De verhuurder verstrekt aan de huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel, indien de verhuurder de werkzaamheden uit zou moeten voeren. De verhuurder kan, nadat beide partijen het voorinspectierapport hebben ondertekend, geen nieuwe werkzaamheden opvoeren, tenzij de verhuurder de noodzaak van het uitvoeren van deze werkzaamheden niet eerder waar heeft kunnen nemen of de werkzaamheden pas noodzakelijk zijn geworden na de voorinspectie.

## 11.3.

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de dan geldende regels uit het ZAV-beleid van verhuurder gelden, alsmede:

- 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 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 zonder voorafgaande ingebrekestelling 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.

## 11.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

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

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

### *Artikel 12*

## 12.1.

De huurder is aansprakelijk voor de schade aan het gehuurde die is ontstaan als gevolg van het feit dat de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en). Alle schade aan het gehuurde, met uitzondering van brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is voor de gedragingen van zijn huisgenoten en degenen die zich in het gehuurde bevinden op dezelfde wijze aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.

## 12.2.

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

## Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

### Artikel 13

#### 13.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

#### 13.2.

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn.

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

## Belastingen en andere heffingen

### Artikel 14

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

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

## Boete

### Artikel 15

Indien 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,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op schadevergoeding.

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

## Overige bepalingen

### Artikel 16

#### 16.1.

Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

#### 16.2.

Is het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt gesplitst in appartementsrechten, dan is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie of vereniging. De verhuurder draagt ervoor zorg dat de huurder op zijn verzoek in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften/verplichtingen omtrent het gebruik. Indien deze bij ondertekening van de huurovereenkomst beschikbaar zijn, worden deze aan de huurovereenkomst gehecht. Zijn de voorschriften/verplichtingen bij ondertekening niet beschikbaar omdat de splitsing in appartementsrechten of levering aan de coöperatie of vereniging nadien plaatsvindt, dan zullen deze aan de huurder ter beschikking worden gesteld, zodra de verhuurder daarover zelf de beschikking heeft. Mocht de huurder - om welke reden dan ook - niet over de voorschriften/verplichtingen beschikken, dan worden deze op eerste verzoek zijnerzijds door de verhuurder ter beschikking gesteld.

#### 16.3.

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

#### 16.4.

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

#### 16.5.

##### Privacy

Huurder verstrekt tijdens het aangaan van deze huurovereenkomst en gedurende de looptijd van de huurovereenkomst persoonsgegevens. Door ondertekening van deze huurovereenkomst geeft huurder toestemming aan verhuurder om de persoonsgegevens van huurder in een geautomatiseerd bestand op te nemen en te verwerken ter uitvoering van de huurovereenkomst. Ook kunnen persoonsgegevens verwerkt worden in het kader van het bevorderen van de leefbaarheid en de veiligheid van de woonomgeving van het gehuurde, ter voorkoming van overlast, ter voorkoming van onderverhuur en onrechtmatige ingebruikgeving van het gehuurde. Verhuurder zal de privacyregelgeving in acht nemen.