

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN (Woningstichting Spaubeek; versie 1-1-2014)

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1

Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle huurovereenkomsten – hierna ook te noemen ‘de overeenkomst’ -, die worden gesloten met de Woningstichting Spaubeek (hierna te noemen verhuurder) te zake van woonruimte, zelfstandig of onzelfstandig en al dan niet behorende tot een wooncomplex.

1.2

Als in de overeenkomst bedingen zijn opgenomen, die van deze Algemene Huurvoorwaarden afwijken, hebben deze voorrang boven de Algemene Huurvoorwaarden. Verder kan alleen van deze Algemene Huurvoorwaarden worden afgeweken met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Als de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.3

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 de overeenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.

2.4

Om de overeenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van hen.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

3.1

Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking aan huurder, tenzij dit geen werkdag is. Als het gehuurde dan echter nog niet beschikbaar is door uitloop van bouw-, verbouwings-, renovatie-, of herstelwerkzaamheden, doordat de vorige bewoner het niet tijdig of deugdelijk heeft opgeleverd of verhuurder nog niet de benodigde vergunningen heeft verkregen dan wel anderszins, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking wordt gesteld geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. Verhuurder informeert huurder omtrent de vertraging en de vermoedelijke datum van oplevering.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die voor huurder uit de vertraging voortvloeit, tenzij de vertraging te wijten is aan ernstige nalatigheid of grove schuld aan de kant van verhuurder. Wanneer vertraging dreigt, stelt verhuurder huurder vooraf in kennis.

3.2

Vóór dan wel bij aanvang van de huur wordt huurder uitgenodigd om, zover voorhanden mede aan de hand van de ‘Beschrijving van het gehuurde’, het gehuurde te bezichtigen. Naar aanleiding van die bezichtiging wordt een

opnamerapport opgemaakt. Dit rapport wordt door beide partijen ondertekend en elk van partijen ontvangt daarvan een exemplaar. Het rapport wordt eventueel voorzien van een inventarislijst.

3.3

Voor zover in het rapport niet anders is vermeld, of geen rapport wordt opgemaakt, wordt aangenomen, dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, dit zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder binnen een week na de aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk melding doet van zijnerzijds alsnog geconstateerde gebreken.

3.4

Bij constatering van gebreken zal in onderling overleg worden vastgesteld, welke reparatie zal plaatshebben.

Servicekosten

Artikel 4

4.1

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van het verrichten van leveringen en diensten, waaruit de samenstelling van het aan huurder in rekening gebrachte bedrag blijkt. Zijn volgens deze een jaarlijkse vaststelling de werkelijke kosten voor leveringen en/of diensten per complex hoger of lager dan het in rekening gebrachte bedrag, dan zal vereffening in het komende exploitatiejaar plaatsvinden. Verhuurder is echter gerechtigd te verlangen dat hetgeen blijkt het betreffende overzicht door huurder te weinig blijkt te zijn betaald, binnen één maand na verstrekking van het overzicht wordt bijbetaald.

4.2

Vereffening ten laste van huurder zal niet kunnen plaatsvinden ten aanzien van de kosten, die langer dan twee jaar geleden zijn gemaakt, gerekend vanaf het begin van het nieuwe exploitatiejaar.

4.3

Verhuurder heeft het recht de voor de leveringen en/of diensten vastgestelde bedragen te wijzigen, na verstrekking van het jaarlijks overzicht of na overeenstemming met de huurder. Een wijziging kan niet eerder ingaan dan een maand, nadat zij door verhuurder is aangezegd aan huurder. Verhuurder moet daarbij de noodzaak tot prijsaanpassing aantonen aan de hand van een kosten- of exploitatieoverzicht.

4.4

Verhuurder heeft voorts het recht na overleg met huurder leveringen en diensten naar soort en omvang te beperken of uit te breiden.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder, die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1 **Betalingen**

1. Alle bedragen die huurder in verband met de huurovereenkomst verschuldigd is, dienen uiterlijk op de vervaldag in Nederlandse valuta en zonder opschorting, enige aftrek of verrekening met een vordering

die huurder op verhuurder meent te hebben, bijgeschreven te zijn op een door verhuurder aan te geven rekening dan wel daarop gestort te zijn. Verhuurder hoeft geen contante betaling te aanvaarden.

2. Huurder voldoet de huurprijs, het voorschot servicekosten en hetgeen verschuldigd is uit hoofde van het bepaalde in artikel 16 van de Algemene Huurvoorwaarden met een automatische incasso, waarvoor zij verhuurder bij het tekenen van deze huurovereenkomst een schriftelijke machtiging verleent. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijk 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 **Huurgedrag**

1. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn exclusieve hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt 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.
2. Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder verboden het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor te betreden of doen betreden.
3. Huurder mag geen zaken zoals motorvoertuigen, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor door verhuurder aangewezen plaatsen achterlaten. Parkeren van voertuigen vóór de voorgevel (‘in de voortuin’) is niet toegestaan.
4. Was- of beddengoed dient binnen het balkon uitgehangen te worden.
5. Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan in, op of aan het gehuurde zaken aan te (doen) brengen en/of wijzigingen aan te (doen) brengen zoals nader aangegeven door verhuurder.
6. Het is huurder verder verboden:
 - a. exotische huisdieren te houden;
 - b. geluidsoverbrengende (zogenaamde ‘harde’) vloerbedekking zonder adequate geluidsisolerende onderlaag in het gehuurde toe te passen ter voorkoming van geluidshinder voor andere bewoners van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - c. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluuchtingskanalen te gebruiken.
7. Huurder dient zich te houden aan regels die door bevoegde instanties zijn gesteld met betrekking tot het aanbieden van afval en vuilnis in de straat, buurt of gemeente waarin het gehuurde zich bevindt.
8. Huurder verplicht zich te onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen, dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, dan wel als hinderlijk en/of storend worden ervaren door, of overlast bezorgen aan, medebewoners of derden, aanwezig in naburige woningen of percelen. Deze verplichting geldt tevens voor huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder is voorts niet alleen verplicht om voornoemd goed huurdersgedrag te vertonen in het gehuurde zelf, maar ook in de onmiddellijke omgeving daarvan. Als huurder voornoemde verplichting herhaaldelijk, ondanks aanmaningen, niet nakomt, levert hij een ernstige wanprestatie jegens verhuurder en is daarom reden voor verhuurder om de huurovereenkomst te doen ontbinden.
9. Huurder staat ervoor in, dat in het gehuurde geen handel in verdovende middelen zal plaatsvinden en dat er geen middelen, als bedoeld in artikel 2 van de Opiumwet, of stoffen die alleen op recept van een arts mogen worden afgegeven, zullen worden gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, verwerkt, gekweekt, afgeleverd, verstrekt, of vervaardigd dan wel aanwezig zijn. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Een handelen in strijd met het vorenstaande geeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te doen ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 19 van deze voorwaarden.
10. Huurder staat ervoor in dat alle regels ter zake de bewoning van het gehuurde en het gebruik van gemeenschappelijke ruimten ook worden nageleefd door zijn huisgenoten en andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.
11. Verhuurder zal huurder, bij het te voeren beleid en beheer aangaande het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen en de woonomgeving betrekken.

6.4 **Gebruik**

1. Huurder dient het gehuurde permanent in gebruik te houden als zijn eigen hoofdverblijf en mag daarin tevens zijn gezin waarmee hij een gezamenlijk huishouden vormt laten wonen behalve wanneer het gaat om een éénpersoonswoning. Verblijf is slechts toegestaan indien even bedoelde personen tevens staan ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie. Verblijf van andere personen dan genoemd in de huurovereenkomst – anders dan kortstondig - dient voorafgaand dan wel meteen schriftelijk aan de verhuurder te worden gemeld. Verblijf – anders dan kortstondig - in complexen voor ouderen (Hoever Residentie en Witte Hook) is uitsluitend toegestaan voor personen vermeld in de huurovereenkomst. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder gebruiken en onderhouden en dit altijd deugdelijk gemeubileerd houden.
3. Huurder is verplicht zich te houden aan aanwijzingen die door of namens verhuurder worden gegeven met het oog op het behoorlijk gebruik en onderhoud van het gehuurde, van algemeen toegankelijke ruimten, van installaties en voorzieningen en/of van het complex waartoe het gehuurde behoort. Als tot het complex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, stipt nakomen.
4. Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berg ruimten, garages, op- of toeritten e.d., te gebruiken voor bewoning of voor bedrijfsmatige opslag, als werkplaats of voor beroeps- of bedrijfsuitoefening.

6.5 **Onderhuur**

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Gelijktijdig dient een kopie van een geldig paspoort of rijbewijs te worden overgelegd.

Als huurder het gehuurde zonder 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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete, als bedoeld in artikel 19 van deze voorwaarden.

Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde kan die toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden. Aan een bewoner met slecht huurgedrag in het verleden zal geen toestemming tot onderhuur worden verleend.

6.6 **Centrale antenne/zendinstallatie**

1. Als het gehuurde is of wordt of kan worden aangesloten op een centrale antennesysteem voor televisie en radio mag huurder zonder uitdrukkelijke, voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen eigen antennes, schotelantennes, etc. plaatsen. Verhuurder kan aan deze toestemming voorschriften verbinden.
2. Huurder zal uitsluitend het aansluitpunt dat zich in het gehuurde bevindt gebruiken. Daarbij maakt hij gebruik van een deugdelijk aansluitsnoer.
3. Huurder mag niet aan derden toestaan het aansluitpunt direct of indirect te gebruiken voor ontvangst van programma's buiten het gehuurde.
4. Huurder is aansprakelijk voor schade aan het centrale antennesysteem ontstaan door onoordeelkundig gebruik of door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of onjuiste en/of ondeugdelijke snoeren.
5. De abonnementskosten voor de levering van beeld-, geluid- en andere signalen zijn voor rekening van huurder ook wanneer deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.

6.7 **Tuin/erf**

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

plaatsen van reclame-opschriften, aankondigingen, posters e.d. - , niet zijnde gebruikelijk voor een huishouden .

Onderhoud aan erfafscheidingen dient zo te geschieden dat deze een verzorgde indruk maken.

2. Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmeren en andere opstellen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
3. Voor zover het gehuurde beschikt over een (niet gemeenschappelijke) tuin waarin bomen, struiken en/of hagen aanwezig zijn die vanwege hun omvang overlast bezorgen aan derden, dient huurder op eerste verzoek van verhuurder zorg te dragen voor opheffing van die overlast door het snoeien en zo nodig rooien van de betreffende bomen, struiken en/of hagen.

6.8 **Zonwering**

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder mag huurder aan de buitenzijde van het gehuurde geen zonwering (rolluiken, markiezen e.d.) aanbrengen. Verhuurder kan aan zijn toestemming onder meer voorschriften verbinden met betrekking tot ontwerp, constructie, kleur en de wijze van bevestiging.
2. Het bepaalde in artikel 9.4 is van overeenkomstige toepassing.

6.9 **Schade aan het gehuurde**

1. Met uitzondering van brand- en/of stormschade, wordt alle schade aan het gehuurde vermoed te zijn ontstaan door een aan huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst zodat huurder daarvoor aansprakelijk is. Huurder is tevens aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt door personen, die zich met zijn toestemming in, op of bij het gehuurde bevinden en schade die voortvloeit uit werkzaamheden ten behoeve van of in opdracht van huurder door derden verricht. Al deze schade kan door verhuurder op kosten van huurder worden hersteld, als huurder na sommatie door verhuurder met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke is met het herstel.
2. Wanneer in of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, dient huurder de verhuurder daarvan terstond schriftelijk, en ingeval van nood mondeling of telefonisch, in kennis te stellen. Het gehuurde omvat eveneens de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.
3. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade als hiervoor bedoeld, in het bijzonder ingeval van brand, storm, water en vorst en andere calamiteiten. Bij nalatigheid van huurder hierbij zal de daardoor ontstane schade voor rekening van huurder komen.
4. Bij dreigende schade aan gemeenschappelijke ruimten en/of gemeenschappelijke voorzieningen is huurder alleen dan verplicht zelf op te treden, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden, doch onverminderd diens meldingsplicht als hiervoor omschreven.

6.10 **Gedogen van inspecties en werkzaamheden**

1. Bij enig vermoeden van handelen in strijd met de Algemene Huurvoorwaarden zal huurder verhuurder voor controle toegang verlenen tot het gehuurde en hem de benodigde informatie verschaffen. Tevens zal huurder verhuurder op diens voorafgaand verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te controleren op gebreken (preventief onderhoud), dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, en verhuurder in het gehuurde toelaten.
Onder verhuurder wordt mede verstaan door of namens verhuurder aangewezen personen.
2. Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, de overlast voor huurder in gevallen genoemd in het vorige lid zoveel mogelijk te beperken en uitsluitend eventueel door werkzaamheden of reparaties aangebrachte en aan verhuurder toe te rekenen schade te vergoeden, voor zover althans deze schade niet voor risico van huurder komt ingevolge het overigens in de Algemene Huurvoorwaarden of de huurovereenkomst bepaalde, het plaatselijk gebruik en/of regels van redelijkheid en billijkheid.
3. Bedoelde werkzaamheden vinden na voorafgaande aankondiging en onderling overleg voorzover mogelijk op werkdagen plaats tussen 08.00 en 18.00 uur, dringende gevallen uitgezonderd.

6.11 **Medehuuderschap, beëindiging samenwonen, echtscheiding en overlijden**

1. Als 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 de geregistreerd partnerschap dan wel anderszins.
Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

2. Personen die de huurovereenkomst niet mee hebben ondertekend doch die aantonen in het gehuurde hun rechtmatig hoofdverblijf te hebben en met huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding gedurende een aaneengesloten periode van tenminste twee jaren voeren, kunnen zich schriftelijk tot verhuurder wenden met een verzoek om als medehuurder(s) aangemerkt te worden.
3. Bij beëindiging van de overeenkomst ten aanzien van huurder worden medehuurders van rechtswege huurder, met dien verstande dat ingeval de Huisvestingswet van toepassing is, de overeenkomst slechts door de medehuurder wordt voortgezet, als deze binnen acht weken na het einde van de huurovereenkomst ten aanzien van huurder, een op zijn eigen naam gestelde huisvestingsvergunning aan verhuurder kan overleggen.
4. Het medehuuderschap gaat verloren, als de betrokken personen niet langer hun hoofdverblijf hebben in het gehuurde, en voorts op de wijze bepaald in artikel 7:266 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de overeenkomst ingeval van echtscheiding, scheiding van tafel en bed, beëindiging van geregistreerd partnerschap dan wel anderszins en overlijden van de huurder worden beheerst door de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.
- 5.1 Bij overlijden van de (alleenstaande) huurder heeft de verhuurder het recht, als er geen erfgenamen zijn, dan wel de erfenis hebben verworpen, en er evenmin een curator is aangesteld, de woning na het einde van de huur te ontruimen en de inboedel te laten afvoeren ter verkoop en/of vernietiging daarvan.
6. Huurder dient veranderingen in de bewoning terstond schriftelijk aan verhuurder te melden en deze, voor zover wettelijk vereist, tevens bij de gemeente te melden.
7. Niets in deze bepaling beoogt een afwijking van de ter zake geldende wettelijke regels te creëren. Verhuurder is ook niet aansprakelijk voor wetswijzigingen.

Herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1

Verhuurder is verantwoordelijk voor noodzakelijk onderhoud voor zover dit op grond van het hierna bepaalde niet voor rekening van huurder komt.

7.2

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Hiertoe wordt onder meer gerekend:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de wc;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen.
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en

- daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder om elk geval:
- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters.
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder.
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erf(af)scheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het aanbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en rechthouden van houten erfafscheidingen;
 - als de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- m. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan gemeenteriool, dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. 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;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;

7.3

Voor rekening van huurder komen voorts de kosten van een serviceabonnement voor aan het verhuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde of het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt ten dienste staande installaties, zoals een lift-, hydrofoor- of centrale verwarmingsinstallatie, althans voor zover die kosten verschuldigd zijn voor:

- a. het uitvoeren van periodiek preventief onderhoud, waaronder begrepen het uitvoeren van controlewerkzaamheden en het gangbaar houden van bewegende delen (correctief onderhoud);
- b. het vervangen van onderdelen die aan snelle slijtage onderhevig zijn en die vrijwel elk onderhoudsbeurt vervangen moeten worden;
- c. het verhelpen van storingen buiten de normale kantooruren voor zover de kosten hiervoor het normale uurtarief te boven gaan;
- d. het verrichten van geringe reparaties;
- e. alles wat verder als gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet (art. 7a:1619 BW) kan worden beschouwd.

7.4

Als ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden een gemeenschappelijke regeling, bijvoorbeeld in de vorm van een collectieve verzekering of periodieke deelname in een onderling waarborgfonds is of wordt getroffen, is de gehoudenheid van de huurder beperkt tot zijn periodiek te betalen bijdrage. Deze werkzaamheden zullen alsdan door of namens verhuurder worden uitgevoerd.

7.5

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

7.6

Verhuurder is gerechtigd, als huurder zijn in dit artikel genoemde verplichtingen niet tijdig nakomt, na ingebrekestelling (tenzij de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen) zelfstandig de hiervoor vereiste werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren voor rekening van huurder die de kosten terstond aan verhuurder zal vergoeden.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden 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

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

8.3

Als verhuurder het complex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daarvoor een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als 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 over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4

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

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve als 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

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorschriften 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 in strijd met de voorschriften 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. Huurder is verplicht ongeacht de aard van de door hem aangebrachte verandering verhuurder in staat te stellen al die werkzaamheden te verrichten die nodig zijn in het kader van de normale onderhoudswerkzaamheden, zonder aanspraak te maken op enige vergoeding.

9.5

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.

9.6

Huurder is altijd gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde geheel terugbrengt in de staat waarin het zich bevond.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk.

10.2

Opzegging door huurder kan geschieden uiterlijk op de laatste werkdag van een kalendermaand. Huurder dient een opzeggingstermijn van één kalendermaand 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.

10.5

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

10.6

Verhuurder heeft behoudens het daarover in de wet bepaalde het recht de huurovereenkomst al dan niet tussentijds op te zeggen, deze ontbonden te verklaren of daarvan ontbinding te vorderen als huurder:

- in gebreke is met de tijdige betaling van de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten;
- het gehuurde metterwoon verlaat;
- in verzuim is enige andere verplichting op grond van de overeenkomst na te komen;
- enig voorschrift, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
- surséance van betaling of faillissement aanvraagt;
- in staat van faillissement wordt verklaard;
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest.

10.7

Als de huurovereenkomst is aangegaan of verlengd voor een bepaalde periode en deze ingevolge de onderhavige bepaling tussentijds eindigt, is huurder aansprakelijk voor de eventueel door verhuurder te lijden huurderiving (en gederfde voorschotten voor bijkomende leveringen en diensten) tot de datum met ingang waarvan verhuurder het gehuurde op tenminste gelijke voorwaarden opnieuw zal hebben verhuurd, evenwel maximaal tot de einddatum van de tussen verhuurder en huurder overeengekomen bepaalde periode.

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 volgens de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voorzover 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 daarvoor in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- b. 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.
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder altijd gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond;

11.4

Als 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.

11.5

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, vervallen deze aan de verhuurder en is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat verhuurder tot vergoeding is verplicht c.q. op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

11.6

Als huurder na opzegging het gebruik van het gehuurde feitelijk heeft beëindigd en de sleutels aan verhuurder heeft afgegeven, ontslaat dit de huurder niet van de plicht tot nakoming van de overige voor hem/haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen in het kader van de beëindiging van de overeenkomst

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.

Toegang

Artikel 12

In het geval het gehuurde te koop wordt aangeboden of wordt geveild tijdens de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, dient huurder, na voorafgaande mededeling en afspraak door of vanwege verhuurder, gelegenheid te geven voor bezichtiging van het gehuurde tussen 10.00 en 12.00 uur en tussen 14.00 en 16.00 uur op werkdagen en op de veilingdagen. Voorts zal huurder gedogen dat gebruikelijke "te huur"- of "te koop"-borden of -biljetten aan of bij het gehuurde worden aangebracht.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1

Als 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

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,00, vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Aansprakelijkheid**Artikel 14**

14.1

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door 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 c.q. daarin bevinden.

14.2

Verhuurster 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 grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Water, gas en elektriciteit**Artikel 15**

15.1

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 transportovereenkomst 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.

15.2

Kosten verbonden aan het verbruik van water, gas en elektriciteit en de kosten verbonden aan meterhuur daarvoor, zijn voor rekening van huurder ook als deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.

15.3

Huurder dient zich te houden aan de regels en voorschriften die door de desbetreffende instanties worden gesteld. Boetes en schadevergoedingen, verband houdend met een overtreding van dergelijke voorschriften door huurder, diens huisgenoten of door personen die zich met zijn goedvinden in of bij het gehuurde bevinden zijn voor rekening van huurder.

15.4

Huurder zal het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters gedogen.

Heffingen en belastingen**Artikel 16**

16.1

Voor rekening van huurder komen:

- a. afvalstoffenheffing, waterschapslasten en rioolheffingen voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijkmedegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies te zake van het (gebruik van het) gehuurde en van goederen van huurder;
- c. (milieu)heffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen uit hoofde van enige andere (milieu)wet.

16.2

Het voorgaande geldt ongeacht of verhuurder voor dergelijke heffingen of belastingen wordt aangeslagen. Huurder is gehouden dergelijke lasten op eerste verzoek aan verhuurder te vergoeden.

Persoonsgegevens

Artikel 17

Verhuurder mag de persoonsgegevens van huurder, diens huisgenoten en onderhuurder in een persoonsregistratie opnemen.

Overige bepalingen

Artikel 18

18.1

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

18.2

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht te nemen.

18.3

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijzigingen past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.

Artikel 19

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.- (niveau 2014, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, als hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, met een maximum van € 15.000.- onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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