

**Algemene
huurvoorwaarden**
Zelfstandige
woonruimte



Algemene Huurvoorwaarden

Zelfstandige woonruimte

Algemeen

Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van deze algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
2. Indien het gehuurde zich bevindt in een gebouw of complex dat is of wordt gesplitst in appartementsrechten, gaan de bepalingen die voortvloeien uit de splitsingsakte, statuten en reglementen vóór op deze algemene bepalingen voor zover deze regelingen daarvan afwijken.
3. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
4. Deze algemene huurvoorwaarden verplichten partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurvoorwaarden niet wordt afgeweken.
5. De algemene huurvoorwaarden zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Meer dan één huurder

Artikel 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. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs én voor de nakoming van alle overige verplichtingen die uit deze overeenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.
3. De huurprijs en de bijkomende kosten die uit de overeenkomst voortvloeien zijn slechts enkelvoudig verschuldigd.
4. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd.
5. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Beide (alle) huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk instemt met een opzegging door één van de huurders.
6. 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.

Ter beschikking stelling en aanvaarding van de woning

Artikel 3

1. Verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum ter beschikking stellen aan huurder. Het gehuurde wordt door verhuurder opgeleverd en door de huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Indien het gehuurde op de overeengekomen datum niet door de vorige huurder zal blijken te zijn ontruimd zal dat aan de zijde van de verhuurder overmacht opleveren zodat eventuele schade die dientengevolge voor de huurder mogelijk ontstaat niet op de verhuurder zal kunnen worden verhaald. Verhuurder is in dat geval gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.
3. Indien een verandering of toevoeging aan het gehuurde door de vorige huurder ten behoeve van de huurder is achtergelaten, en deze wijziging een voor de bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening betreft en deze voorziening op redelijke wens van de huurder door de verhuurder dient te worden vervangen, dan zal verhuurder in dat geval de voorziening slechts op standaardniveau vervangen.

Huurprijs en heffingen

Artikel 4

1. De huurprijs wordt jaarlijks op de door de overheid daarvoor bepaalde datum gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze. Voor huurwoningen in de sociale sector wordt jaarlijks een maximale huurprijsverho-

ging vastgesteld. Domijn heeft de bevoegdheid om een inkomensafhankelijk huurverhoging door te voeren.

2. Indien het huurobject een huurprijsgeliberaliseerde woonruimte is zal de huurprijs jaarlijks op de door de overheid voor niet-huurprijsgeliberaliseerde woonruimte bepaalde datum worden aangepast aan de hand van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), Alle Huishoudens, op basis van 2015 = 100, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze aanpassing wordt uitgevoerd door telkens de tot de datum van aanpassing geldende huurprijs te vermenigvuldigen met een breukgetal, waarvan de teller is het jaarprijsindexcijfer, geldende voor het laatst verstreken kalenderjaar voor de datum van ingang van de aangepaste huurprijs, en de noemer is het jaarprijsindexcijfer, geldende voor het aan dat laatst verstreken kalenderjaar voorafgegane kalenderjaar. Een huurprijsgeliberaliseerde woonruimte is een huurobject bedoeld in artikel 7:247 BW. Het bestaat uit een zelfstandige woning met bij de aanvang van deze huurovereenkomst een huurprijs die hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag. De verhoging van huurprijs geschiedt automatisch, dus zonder dat daarvoor een aanzegging nodig is.

3. Aanpassing van de huurprijs als in lid 2 bedoeld vindt echter niet plaats, indien zij zou leiden tot verlaging van de geldende huurprijs. Doet zich dit geval voor, dan vindt eerst weer aanpassing van de huurprijs plaats, indien en zodra het jaarprijsindexcijfer voor het laatst verstreken kalenderjaar voor een aanpassingsdatum hoger ligt dan het bij de laatste geëffectueerde aanpassing als teller gebruikte jaarprijsindexcijfer, en wel enkel in dat geval door hantering

van het eerstbedoelde jaarprijsindexcijfer als teller en het laatstbedoelde jaarprijsindexcijfer als noemer; hierna wordt het hiervoor bepaalde dan weer van toepassing.

4. Voor rekening van huurder komen alle wettelijk toegestane belastingen, heffingen, rechten en dergelijke die van overheidswege worden opgelegd in verband met het gebruik c.q. de bewoning van het gehuurde en, voor zover van toepassing, het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimtes. Hiertoe worden in elk geval maar niet uitsluitend voor de toepassing van deze bepaling gerekend eventuele als belasting geheven rioolheffing als bedoeld in artikel 228a Gemeentewet, eventueel door de gemeente als retributie berekend rioolrecht, verdere gemeentelijke milieuheffingen of -rechten, zoals reinigingsheffing of -recht en afvalstoffenheffing, eventuele verdere geheven rechten als bedoeld in artikel 229 Gemeentewet, en door waterschappen geheven verontreinigingsheffing en andere bijdragen, omslagen of lasten.

Dit geldt onverschillig of deze belastingen, heffingen, rechten en dergelijke (zoals bedoeld in de eerste zin) bij huurder of bij verhuurder worden geïnd c.q. gefactureerd. De verhuurder zal deze belastingen, heffingen, rechten en dergelijke maandelijks in rekening brengen aan de huurder indien deze belastingen, heffingen, rechten en dergelijke bij verhuurder worden gefactureerd c.q. geïnd. Het bedrag kan jaarlijks, tussentijds, worden aangepast. Op verzoek van de huurder zal de verhuurder een specificatie verstrekken.

Servicekosten

Artikel 5

1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot 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.

2. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door 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 huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

3. 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. Over de ontvangen voorschotten en betaalde kosten wordt geen rente vergoed respectievelijk in rekening gebracht.

5. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van service, dan wel een wijziging van de berekeningsmethode van de geleverde service, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op service 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.

6. Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van service, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde service, en het daarbij behorende gewijzigde voorshotbedrag, indien:

a) 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

b) verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 6

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

2. Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting van het eerste lid van dit artikel, is verhuurder

slechts verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan huurder heeft te kennen gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

Verplichtingen huurder

Artikel 7

1. Huurder voldoet de te betalen huurprijs en servicekosten in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

2. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim, zonder dat daartoe een aanmaning, sommatie of ingebrekestelling nodig zal zijn. Huurder is vanaf dat moment de wettelijke rente verschuldigd. Huurder is op dat moment tevens een boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

3. Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

4. Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de

onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Indien huurder in strijd met het vorenstaande handelt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

5. Indien huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder het gehuurde 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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen.

7. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie. Indien huurder voormelde bepaling overtreedt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

8. Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst verplicht een overeenkomst tot levering van gas, water en elektriciteit ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Indien huurder voormelde bepaling overtreedt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

9. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van de netbeheerder en/of de energieleverancier ter zake.

10. 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.

Gebruik gehuurde (o.a. tuin, paden, woning, hennep, drugs, vernieling etc.)

Artikel 8

1. Huurder zal het gehuurde gebruiken zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat (het) huurder:

a) de eventueel tot het gehuurde behorende tuin dient te gebruiken en te onderhouden als siertuin dan wel moestuin en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken of andere zaken van welke aard dan ook.

Onder een goed onderhouden (voor- en achtertuin) wordt verstaan:

- regelmatig maaien van het gras;
- regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- vervangen van gebroken tegels;
- regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- vervangen of verwijderen van dode beplantingen;
- vervangen van kapotte planken of segmenten van (houten) erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- een bestrate voortuin, deze mag echter niet dienen als parkeerplaats;
- het vrijhouden van de tuin van afval en puin;
- indien verhuurder de tuin opnieuw inricht, dient huurder de tuin te egaliseren en teelaarde in de tuin aan te brengen.

Ook een eventueel tot het gehuurde behorend balkon of loggia mag niet worden gebruikt voor opslag van afval of andere zaken van welke aard dan ook.

b) wanneer huurder na schriftelijke sommatie door verhuurder de verplichtingen uit a) niet nakomt, dan zal ver-

huurder deze werkzaamheden zelf uitvoeren en de kosten hiervan in rekening brengen bij de betreffende huurder.

Verhuurder zal op voorhand aangeven wat de hoogte van deze kosten zal zijn. Huurder dient deze kosten binnen twee weken nadat de factuur hiervan door verhuurder aan huurder is toegezonden, te voldoen;

c) de eventueel tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten zoals bij voorbeeld entrees, galerijen en bergingsgangen, zelf dient schoon te houden. Wanneer dit na schriftelijke sommatie door de verhuurder niet gebeurt, dan zal de verhuurder deze werkzaamheden zelf uitvoeren en de kosten hiervan in rekening brengen bij de betreffende huurder. Verhuurder zal op voorhand aangeven wat de hoogte van deze kosten zal zijn. Huurder dient deze kosten binnen twee weken nadat de factuur hiervan door verhuurder aan huurder is toegezonden, te voldoen;

d) de stoepen, paden, gemeenschappelijke buitenruimten, entrees en galerijen, deel uitmakend van en behorend bij en rondom het gehuurde of het complex waarin zich het gehuurde bevindt, sneeuw- en ijsvrij houdt;

e) de gemeenschappelijke ruimten niet mag gebruiken voor opstal van o.a. tweewielers, kindercaravans, rollators, scootmobiel, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;

f) gemeenschappelijke achterpaden schoon dient te houden en geheel vrij dient te houden, daar geen poorten of andere obstakels (o.a. goederen, fietsen) plaatst en dat huurder de achterpaden uitsluitend als voetpad gebruikt;

g) verboden is om in het gehuurde hennep, andere (verdovende) middelen en/of aanverwante producten voorhanden te hebben, anders dan in kleine hoeveelheid voor eigen gebruik, te kweken, te bewerken en/of te verhandelen of derden daartoe de gelegenheid te bieden dan wel in of vanuit het gehuurde enige andere activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld. Evenmin is het huurder toegestaan apparatuur te gebruiken, dan wel voorhanden te hebben, waarmee (dergelijke) kweek- en/of verwerkingsprocessen kunnen worden bevorderd. Het handelen in strijd met de verboden van dit artikel is dermate ernstig dat dit leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn en tot uitzetting uit het gehuurde zo nodig middels een kort gedingprocedure. De procedure zal worden gestart ongeacht de vraag of de risico's verbonden aan hennep, zoals onder meer overlast, gevaarstelling en/of verpaupering van de woonomgeving, zich daadwerkelijk hebben verwezenlijkt;

h) niet is toegestaan het dak van het gehuurde te (doen) betreden, behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder;

i) niet is toegestaan werkzaamheden in gemeenschappelijke ruimten te verrichten;

j) niet is toegestaan gaten te boren en/of spijkers te slaan in vloeren waarin zich leidingen bevinden;

k) niet is toegestaan gaten te boren en/of spijkers te slaan in voorgespannen elementen (lateien);

l) niet is toegestaan een afzuigkap met motor aan te sluiten op de mechanische ventilatiekanalen;

m) niet is toegestaan ventilatiekanalen dicht te zetten of af te sluiten;

n) niet is toegestaan (huis)vuil en/of ander afval in en/of rondom de woning te hebben en/of te houden, anders dan vuil c.q. afval dat binnen 24 uur wordt opgehaald door daardoor aangewezen (vuilnis)bedrijven;

o) niet is toegestaan het gehuurde en/of toebehoren te vernielen.

2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming van woonruimte gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

3. Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.

4. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hieronder wordt onder meer maar niet uitsluitend verstaan iedere vorm van overlast in of nabij het gehuurde, zoals:

- geluidsoverlast (o.a. schreeuwen, schelden, slaan met deuren, harde muziek, blaffende honden e.d.);
- stankoverlast (bijvoorbeeld als gevolg van afval in de tuin of uitwerpselen van dieren e.d.);
- overlast als gevolg van bijvoorbeeld

alcoholgebruik, drugsgebruik of drugs-handel.

5. Huurder is voor gedragingen van huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden personen op gelijke wijze als voor zijn eigen gedragingen aansprakelijk.

6. Huurder dient zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wan-gedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huur-overeenkomst.

7. Indien huurder één of meerdere van de bepalingen van dit artikel overtreedt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder (telkens) een onmiddellijk op-eisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

De herstellingen door huurder

Artikel 9

1. Huurder is conform artikel 7: 217 BW verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten, zoals bedoeld in het Besluit Kleine Herstellingen.

2. Huurder kan een deel van de voor zijn rekening komende kleine herstellingen via een zogenaamd ThuisPlus-Pakket door de verhuurder laten uitvoeren mits de huurder daartoe een afzonderlijke overeenkomst met de verhuurder heeft gesloten.

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

Door huurder te treffen maatregelen, meldplicht en aansprakelijkheid huurder

Artikel 10

1. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten.

2. Huurder dient zorg te dragen voor de regelmatige doorstroming van de leidingen, de regelmatige ventilatie van het gehuurde en het plaatsen van (werkende) rookmelders en deze werkend te houden. 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 deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

3. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in nakoming van de verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

4. Het gehuurde wordt - uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht

mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden.

5. Indien huurder één of meerdere van de bepalingen van dit artikel overtreedt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 11

1. Huurder zal alle werkzaamheden aan het gehuurde of van direct aangrenzende woningen met betrekking tot onderhoud, reparatie, vernieuwing en andere werkzaamheden, die niet tot het einde van de huur kunnen worden uitgesteld of die door verhuurder noodzakelijk worden geacht, gedogen en hieraan zijn volledige medewerking verlenen. Hieronder valt ook het onderhoud aan gemeenschappelijke voorzieningen in woongebouwen zoals standleidingen en ventilatiesystemen.

2. Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek tevens in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren en de standen van warmtemeters en dergelijke op te nemen. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie.

3. Tenzij de veiligheid van de huurder, omwonenden of het gehuurde in het geding is en onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

4. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van onderhoud- en reparatie- vernieuwings- en andere werkzaamheden.

5. Indien huurder één of meerdere van de bepalingen van dit artikel overtreedt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

Renovatie door verhuurder

Artikel 12

1. Indien verhuurder wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, zal hij aan huurder schriftelijk een renovatievoorstel doen.

2. Onder renovatie als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

3. Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen de renovatie uit te

voeren, indien het voorstel van verhuurder, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is. Indien huurder niet meewerkt aan het (laten) uitvoeren van de renovatie, dan is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

4. Betreft de renovatie tien of meer (on)zelfstandige woonruimten en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt het in het eerste lid bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd.

Indien huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, kan huurder binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

Laat huurder dat na, dan zal hij verhuurder in de gelegenheid moeten stellen de renovatie uit te voeren. Indien huurder niet meewerkt aan het (laten) uitvoeren van de renovatie, dan is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

6. In het geval als genoemd in het derde, vierde en zevende lid, zal verhuurder als gevolg van deze veranderingen of toevoegingen een huurverhoging in rekening brengen voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgende op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

7. Aan werkzaamheden die nodig zijn door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde veranderd, aangepast of verbeterd dient te worden verklaart de huurder bij voorbaat medewerking te verlenen. Indien huurder hieraan niet meewerkt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst). De verhuurder zal tijdig voorafgaand aan deze werkzaamheden de huurder over het verrichten ervan informeren.

Het aanbrenge van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 13

1. Huurder heeft de mogelijkheid om veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen zonder de verplichting deze bij het einde van de huur ongedaan te maken, mits die veranderingen en toevoegingen voldoen aan de volgende criteria:

a) de verandering of toevoeging is in overeenstemming met de eisen van het Bouwbesluit en alle overige ter zake geldende (bouwtechnische)voorschriften van de overheid;

b) indien voor de aanpassing een vergunning is vereist dient de huurder over een dergelijke vergunning te beschikken voorafgaand aan het aanbrenge van de verandering;

c) wijzigingen aan gas-, water- en elektrische installaties worden alleen door een erkend installateur uitgevoerd;

d) de keuringsrapporten zijn altijd in de woning aanwezig;

e) huurder verzekert de voor eigen rekening in het gehuurde aangebrachte wijzigingen middels een eigen opstalverzekering (huurdersbelang) aangezien deze niet zijn verzekerd middels de opstalverzekering van de eigenaar/verhuurder.

f) de aanpassing levert geen gevaar en hinder op voor omwonenden en huurder;

g) aan de buitenzijde van het gehuurde mogen geen wijzigingen of voorzieningen aangebracht worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder;

h) verhuurder heeft schriftelijke toestemming (eventueel onder bepaalde voorwaarden) verleend voor de betreffende veranderingen en toevoegingen, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

2. Het is huurder in principe niet toegestaan harde vloerbedekking aan te brengen op de vloer van flats, etagewoningen, maisonnettes en andere gestapelde bouw, dit ter voorkoming van geluidsoverlast voor omwonenden. Onder harde vloerbedekking wordt o.a. verstaan: parket, laminaat, vinyl, tegels en plavuizen en verder alle vloerbedekking die geluidstrillingen kan geleiden.

3. Het aanbrengen van buitenzonweringen en het plaatsen van buitenantennes, schotelantennes, zendmasten e.d. is alleen maar toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van

verhuurder. Verhuurder kan voorwaarden aan zijn toestemming verbinden.

4. Het plaatsen van aanbouwen, bergingen, garages e.d. is alleen maar toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder kan voorwaarden aan zijn toestemming verbinden.

5. Alle kosten, waaronder begrepen de kosten van onderhoud en herstel, van de zelf aangebrachte voorzieningen zijn voor rekening van de huurder.

6. Slechts in uitzonderingsgevallen waarin de verhuurder profijt heeft van de zelf aangebrachte voorzieningen vergoedt de verhuurder aan het eind van de huurperiode (een deel van) de kosten van de zelf aangebrachte voorzieningen, namelijk voorzover de verhuurder deze kosten bij nieuwe verhuur of verkoop kan doorberekenen. De huurder kan vooraf aan verhuurder vragen of en onder welke voorwaarden zij een vergoeding geeft voor een bepaalde toevoeging of verandering. Een eventuele vergoeding wordt alleen betaald wanneer de huurder daarom uiterlijk bij de huurbeëindiging schriftelijk heeft verzocht onder vermelding van de zelf aangebrachte voorzieningen en de vermelding van de gewenste vergoeding zodat verhuurder een eventueel te betalen vergoeding kan verwerken in de nieuwe huurprijs van het gehuurde of in geval van verkoop van het gehuurde, in de verkoopprijs. Te laat ingediende verzoeken worden niet in behandeling genomen.

7. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

8. Huurder is verplicht tot het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen en onderhoud aan de veranderingen of toevoegingen die door hem zijn aangebracht of van een vorige huurder zijn overgenomen.

9. Wanneer huurder van een vorige huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen of deze zelf heeft aangebracht, zullen deze nooit kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder.

10. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht of die door hem van een vorige huurder is overgenomen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of van vorige huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen.

11. Indien ten gevolge van door huurder aangebrachte veranderingen letsel ontstaat bij personen of schade ontstaat aan het gehuurde, aan andere woningen of eigendommen van verhuurder of aan de eigendommen van derden, is huurder daarvoor aansprakelijk en komt de vergoeding van deze schade voor rekening van huurder.

12. Indien gewenst door huurder en/of verhuurder stelt de huurder de verhuurder in de gelegenheid om tijdens de uitvoering en/of na afronding van de werkzaamheden de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen te inspecteren.

13. Indien huurder één of meerdere van de bepalingen van dit artikel overtreedt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarieven-

lijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

Appartementen

Artikel 14

1. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie (coöperatieve flatvereniging). Tevens is huurder gehouden om de besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder zal huurder op de hoogte stellen van de inhoud van dergelijke besluiten.

2. Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

3. Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 15

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De datum eindehuur moet op een werkdag vallen.

2. De opzegging kan geschieden zowel mondeling, digitaal (bijvoorbeeld per e-mail of via MijnDomijn) als per (aangetekende) brief. De opzegging is pas door verhuurder geaccepteerd en definitief nadat verhuurder de opzegging schriftelijk (per e-mail dan wel per brief) aan huurder heeft bevestigd. Indien meerdere huurders in de huurovereenkomst zijn opgenomen en alle huurders vertrekken uit de woning, dient in de opzegging nadrukkelijk te worden opgenomen dat de opzegging geldt voor alle huurders. Slechts bij toestemming van verhuurder is het mogelijk dat één persoon hoofdhuurder wordt, bijvoorbeeld in het kader van verbreking samenwoning.

3. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaarders-exploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand verlengd wordt tot maximaal zes maanden.

4. Het huurcontract wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft bepaald waarop de overeenkomst zal eindigen.

5. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

6. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan be-

langstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

7. Huurder is gehouden uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, het adres van diens nieuwe woon- of verblijfplaats schriftelijk aan verhuurder mede te delen, zodat verhuurder in de gelegenheid wordt gesteld eventuele correspondentie aan huurder te richten.

8. Indien huurder op basis van een afzonderlijke huurovereenkomst (die gekoppeld is aan de huurovereenkomst van de woning) tevens een garage, parkeerplaats of schuur huurt van verhuurder, is huurder gehouden deze afzonderlijke huurovereenkomst per dezelfde datum als de huurovereenkomst voor de woning op te zeggen en te ontruimen. Laat de huurder dit na dan wordt deze afzonderlijke huurovereenkomst geacht met wederzijds goedvinden geëindigd te zijn op dezelfde datum als waarop de huurovereenkomst van de woning is geëindigd.

9. Indien de huurder van de verhuurder naast de gehuurde parkeerplaats tevens een woning huurt in een woongebouw en de parkeerplaats is gelegen op een parkeerterrein of in een parkeerkelder behorend bij dit woongebouw of gelegen nabij de gehuurde woning, eindigt de huur van de parkeerplaats van rechtswege, dus zonder dat er een afzonderlijke huuropzegging nodig zal zijn, tegelijk met de huur van de woning.

10. Indien de huurder met de verhuurder naast een huurovereenkomst voor een woning met betrekking tot deze woning een abonnement heeft afgesloten voor het ThuisPlusPakket, eindigt dit abonnement van rechtswege, dus zonder dat opzegging daarvan nodig is, tegelijk met de huur van de woning.

Oplevering

Artikel 16

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde bezemschoon en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven onder afgifte van alle sleutels. Het gehuurde verkeert (minimaal) in de staat, waarin hij het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage.

2. De volgende regels gelden ten aanzien van de door de huurder tijdens de huurtermijn met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

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

4. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd deze zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Alle kosten van verwijdering van zaken zijn voor rekening van huurder. Het in dit lid bepaalde geldt ook in het geval de huurder is overleden en erfgenamen na sommatie nalatig blijven het gehuurde te ontruimen. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op zaken die huurder

heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, tenzij verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte is gebracht.

5. Indien huurder één of meerdere van de bepalingen van dit artikel overtreedt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Tarievenlijst Boetes' (bijlage bij de huurovereenkomst).

Buitengerechtelijke kosten en wettelijke rente

Artikel 17

1. Indien huurder dan wel verhuurder 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.

2. Indien huurder dan wel verhuurder een uit hoofde van de huurovereenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij vanaf de vervaldtermijn in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

3. De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijk incassokosten zijn verschuldigd na aanmaning. Vanaf dat moment zal een vergoeding verschuldigd zijn voor de redelijke incassokosten, zulks met inachtneming van artikel 6:96 leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend con-

form artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtigde incassokosten, waarbij ten minste het aldaar opgenomen minimumbedrag van €40,- verschuldigd zal zijn, althans conform geldende regelgeving op het gebied van buitengerechtigde kosten.

Boetes

Artikel 18

1. Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete te betalen, in de gevallen waarin dat in bovenstaande bepalingen is aangegeven. Dit geldt onverminderd de verplichting van de huurder om alsnog overeenkomstig de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden te handelen.
2. De omvang van de boetes (per overtreding) staan vermeld in de 'Tarievenlijst Boetes'. De 'Tarievenlijst Boetes' maakt deel uit van de huurovereenkomst.
3. De onmiddellijk opeisbare boete laat onverlet de overige aanspraken en rechten van verhuurder op grond van de wet en/of de overeenkomst, bestaande uit bijvoorbeeld maar niet uitsluitend een vordering tot nakoming of ontbinding (van de huurovereenkomst) en/of een vordering tot schadevergoeding.
4. De opeisbare boete zal c.q. de opeisbare boetes zullen zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn.
5. Verhuurder kan ervoor kiezen, afhankelijk van (bijzondere) feiten en omstandigheden, om de boete niet bij huurder in rekening te brengen, dan wel een lager bedrag te hanteren. Het uitgangspunt is en blijft echter dat de boete verschuldigd is, tenzij verhuurder

schriftelijk aangeeft daarvan (gedeeltelijk) af te zien.

Woonplaats

Artikel 19

Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Persoonsgegevens

Artikel 20

Huurder verstrekt bij het aangaan van de huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand als bedoeld in artikel 1 sub c van de Wet bescherming persoonsgegevens op te nemen/te verwerken.

Conversie

Artikel 21

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