

Inhoudsopgave

Artikel 1	Algemeen	2
Artikel 2	Duur van de overeenkomst	2
Artikel 3	Ter beschikkingstelling en aanvaarding	2
Artikel 4	Betaling van de huur en bijkomende kosten	2
Artikel 5	Beëindiging van de overeenkomst door opzegging of wederzijds goedvinden	3
Artikel 6	Verplichtingen van verhuurder	4
Artikel 7	Verplichtingen van huurder.....	4
Artikel 8	Aansprakelijkheid van huurder en verhuurder	6
Artikel 9	Toegang tot het gehuurde en gedoogplicht	6
Artikel 10	Gedoogplicht ten aanzien van derden	6
Artikel 11	Onderhoud en reparaties voor rekening van huurder.....	7
Artikel 12	Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder	7
Artikel 13	Het aanbrengen van veranderingen door huurder	8
Artikel 14	De oplevering van het gehuurde.....	9
Artikel 15	Gevolgen van tekortkomingen door de huurder	10
Artikel 19	Overige bepalingen.....	12
Artikel 20	Wijziging huurovereenkomst en/of algemene huurvoorwaarden	12

Algemene huurvoorwaarden

Artikel 1 Algemeen

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. De op de laatste pagina van deze overeenkomst genoemde huurders, alsook degenen die nadien op basis van de wet het medehuuderschap verwerven, hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
3. Het gehuurde omvat mede leidingen, kabels, buizen en rioleringen die zich in, aan of bij het gehuurde of bij het gehuurde behorende grond bevinden.
4. Indien er sprake is van meerdere huurders en/of medehuuders, is elk van deze (mede)huurders 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. 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 van de bijkomende kosten verschuldigd.
5. Waar in de huurovereenkomst of in de algemene huurvoorwaarden staat "huurder" dient steeds gelezen te worden: huurder, huurster, dan wel huurders.

Artikel 2 Duur van de overeenkomst

De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 3 Ter beschikkingstelling en aanvaarding

1. Op de ingangsdatum stelt de verhuurder het gehuurde ter beschikking aan de huurder. De verhuurder wordt geacht ervoor te zorgen dat het gehuurde in bewoonbare staat verkeert en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.
2. Voor aanvang van de huurovereenkomst is door beide partijen gezamenlijk aan de hand van een door de verhuurder ter beschikking gesteld formulier een inventarisstaat opgemaakt ten aanzien van de toestand van het gehuurde, de bewoonbaarheid en van de daarin aanwezige voorzieningen en inventaris. Beide partijen ontvangen daarvan een door beide partijen getekend exemplaar.
3. Voor zover op de in lid twee van dit artikel genoemde staat van bevindingen niet anders is vermeld, wordt vastgesteld dat het gehuurde in een goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover de huurder binnen zes weken na aanvang van de huur aan de verhuurder schriftelijk melding doet van alsnog door hem geconstateerde gebreken.
4. De verhuurder is verplicht, indien bij het opmaken van inventarisstaat en binnen zes weken na aanvang van de huur gebreken aan het gehuurde geconstateerd worden, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, met de huurder te overleggen op welke wijze en binnen welke redelijke termijn deze gebreken zullen worden verholpen.

Artikel 4 Betaling van de huur en bijkomende kosten

1. Huurder voldoet de voor een betreffende maand verschuldigde huur en eventuele bijkomende kosten in zijn geheel en bij vooruitbetaling voor de eerste van die maand door overmaking op het bankrekeningnummer dat hem door of vanwege de verhuurder wordt kenbaar gemaakt.
2. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn van die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
3. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de servicekosten. Jaarlijks, voor 1 juli, verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het vorig kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde vergoedingen worden daarbij door verhuurder met de

Algemene huurvoorwaarden

- huurder verrekenend, tenzij het een betaling 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.
4. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste van de maand, volgend op de maand waarin het in het derde lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
 5. Indien verhuurder één of meer van de in dit artikel bedoelde leveringen en diensten wil veranderen, uitbreiden of verminderen, verklaart huurder zich daarmee akkoord, mits:
 - a) Tenminste 70% van de huurders in het complex met de voorgestelde verandering, uitbreiding of vermindering, heeft ingestemd en
 - b) de voorgestelde verandering, uitbreiding of vermindering, uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden gerealiseerd.
 6. 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 levering van zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, 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.
 7. In de gevallen bedoeld in het vijfde en zesde lid van dit artikel verklaart huurder zich bovendien akkoord met de daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en met de verhoging van het maandelijkse voorschotbedrag, voor zover deze verhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de veranderingen zijn ingegaan.
 8. Huurder beroept zich bij de huurbetaling niet op enige verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 5 Beëindiging van de overeenkomst door opzegging of wederzijds goedvinden

1. Opzegging door de huurder geschiedt schriftelijk met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één maand.
2. Bij opzegging door huurder kan de overeenkomst beëindigd worden tegen elke werkdag van de kalendermaand. Onder een werkdag wordt door verhuurder verstaan iedere maandag t/m vrijdag, behalve de algemeen erkende feestdagen, de vrijdag na Hemelvaart, 24 december en 31 december, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna.
3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. In de opzegging worden de redenen genoemd waarom de verhuurder de huur wil beëindigen.
4. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat de huur heeft geduurd, tot een maximum van zes maanden.
5. De huurovereenkomst 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 vastgesteld waarop de huurovereenkomst eindigt.
6. Beide partijen kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op de door hen daartoe te bepalen datum.
7. 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.

Algemene huurvoorwaarden

8. Huurder is een gebruikersvergoeding (ter hoogte van de bruto huur) verschuldigd tot en met de dag dat de opzichters de sleutels van het gehuurde heeft ingenomen conform artikel 14.
9. Indien de huurovereenkomst door twee of meer huurders is aangegaan dan wel indien anderen dan de aanvankelijke huurder nadien huurrecht hebben verworven, moet de opzegging aan of door elk van de huurders geschieden. Vindt opzegging slechts aan of door één van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de ander of de anderen ongewijzigd voort.
10. Wanneer de huurder is overleden, wordt de door verhuurder erkende medehuurder automatisch huurder. Deze bepaling geldt zowel voor de achterblijvende echtgenoot of echtgenote of geregistreerde partner, als voor die medehuurder(s) die met toestemming van verhuurder, in het gehuurde hun hoofdverblijf hebben. De erkende medehuurder stelt verhuurder schriftelijk op de hoogte van het overlijden van huurder.
11. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en 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. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Artikel 6 Verplichtingen van verhuurder

1. Verhuurder verschafft huurder het rustig woongenot van het gehuurde met dien verstande dat hij niet aansprakelijk is voor schade die ontstaat door gebreken van het gehuurde en met dien verstande dat verhuurder het recht heeft alle (rechts)maatregelen te nemen tegen de huurder die niet voldoet aan de verplichtingen die de wet of deze overeenkomst hem opleggen.
2. Verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en alle gebreken van het gehuurde, die het gebruik ervan ernstig verhinderen of ernstig belemmeren binnen redelijke termijn op te heffen, behoudens voor zover de wet, het gebruik of deze overeenkomst de gehoudenheid daartoe uitsluiten.
3. Behoudens het bepaalde in artikel 12 is verhuurder niet gerechtigd de gedaante en de inrichting van het gehuurde zonder toestemming van huurder te wijzigen.
4. Verhuurder is niet verplicht om huurder te waarborgen tegen feitelijke stoornissen die derden huurder in het genot van het gehuurde toebrengen.

Artikel 7 Verplichtingen van huurder

1. Huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde zoals het een goed huurder betaamt.
2. Huurder gebruikt het gehuurde, waaronder begrepen alle bijbehorende groenstroken en aanhorigheden en de eventueel gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming en wijzigt deze bestemming niet. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke verkeersruimten.
Onder gemeenschappelijke verkeersruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
3. Huurder bewoont het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder houdt in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf en schrijft zich binnen twee weken op dit adres in bij de gemeentelijke Basisregistratie personen. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk onderverhuurt, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

Algemene huurvoorwaarden

4. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hem, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de direct nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke verkeersruimten bevinden.
5. Voor alle gemeenschappelijke verkeersruimten geldt een rookverbod.
6. Indien bij het gehuurde een achterpad aanwezig is, dient u dit achterpad te allen tijde onkruidvrij, schoon en toegankelijk te houden.
7. Huurder dient zelf de paden rondom het gehuurde sneeuwvrij te maken. Voor appartementencomplexen levert verhuurder, op verzoek, hiervoor zout. De kosten van het zout worden via de servicekosten doorberekend.
8. 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 wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
9. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 5.000 te vermeerderen met € 50 (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000.
10. 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. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van onderhuurder, de onderhuurprijs en de gewenste ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
Huurder mag het gehuurde niet op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aanbieden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts 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 (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000.
11. 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. Huurder brengt geen bomen, struiken of andere beplanting aan die overlast of hinder voor derden kunnen veroorzaken. Doet huurder dat niet, dan is verhuurder gerechtigd op kosten van huurder de tuin in een verzorgde staat te brengen. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.
12. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder 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, 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.
13. Huurder voorziet het gehuurde van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. Harde vloerbedekking is bij gestapelde bouw alleen toegestaan na goedkeuring en onder de voorwaarden van verhuurder. Deze toestemming dient huurder vooraf schriftelijk aan te vragen bij Verhuurder.
14. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door

Algemene huurvoorwaarden

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 komt de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder.

Artikel 8 Aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt/lijden dan wel voor schade aan zaken die aan huurder en/of diens huisgenoten toebehoren als gevolg van gebreken aan het gehuurde. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.
2. Verhuurder is echter wel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde indien die hem ten gevolge van opzet of ernstige nalatigheid zijn toe te rekenen, dan wel indien het schade veroorzakende gebrek reeds bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was en verhuurder dit gebrek kende of behoorde te kennen en nagelaten heeft om huurder hierop te wijzen.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder of diens huisgenoten lijden door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, ontploffing, vliegtuigramp, natuurramp en andere calamiteiten.
4. Verhuurder is in geen geval aansprakelijk voor enige schade die huurder lijdt of die derden lijden door of ten gevolge van een door de huurder zelf aangebrachte wijziging of toevoeging als bedoeld in artikel 13 van deze voorwaarden.
5. Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst aan het gehuurde wordt toegebracht en die het gevolg is van een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen en nalatigheden aansprakelijk voor gedragingen en nalatigheden van hen die met of zonder zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich daarin bevinden.
6. Verhuurder adviseert huurder alles wat niet onder de opstalverzekering valt, zelf te verzekeren door middel van een inboedelverzekering en een brandverzekering.

Artikel 9 Toegang tot het gehuurde en gedoogplicht

1. 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, laat huurder verhuurder in het gehuurde toe. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
2. Huurder staat alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties in, op, aan of bij het gehuurde, alsook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van aangrenzende woningen, toe en verleent zo nodig zijn medewerking.
3. Verhuurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat de overlast voor huurder in die gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.
4. De bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging, plaats op werkdagen, dringende gevallen uitgezonderd.

Artikel 10 Gedoogplicht ten aanzien van derden

1. Indien door verhuurder zakelijke rechten zijn gevestigd op het gehuurde of afzonderlijke overeenkomsten zijn gesloten met betrekking tot met name onder- en bovengrondse leidingen en deze verhuurder verplichten tot handelen, gedogen of nalaten, dan verplicht huurder zich deze na te komen als waren ze door hem zelf gevestigd of gesloten, waarbij hij toestaat dat bouwsels, bomen en beplantingen die hinderlijk zijn geplaatst, worden verwijderd of gerooid dan wel gesnoeid.

Algemene huurvoorwaarden

2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, toegebracht aan personen of zaken van huurder van zijn huisgenoten of van derden als gevolg van het verrichten van werkzaamheden aan de bedoelde werken.
3. Huurder vrijwaart verhuurder tegen alle aanspraken wegens beschadiging van de aangelegde werken, voor zover deze beschadigingen zijn ontstaan door toedoen of nalaten van huurder en/of zijn huisgenoten en/of derden en huurder en/of zijn huisgenoten en of derden bekend waren of konden zijn met de plaats en de ligging van de werken.
4. Het in de vorige leden bepaalde is ook van toepassing in het geval de aangelegde werken door natrekking of anderszins eigendom van verhuurder zijn geworden.

Artikel 11 Onderhoud en reparaties voor rekening van huurder

1. In het Besluit kleine herstellingen is wettelijk geregeld welke werkzaamheden in het gehuurde voor huurder zijn.
2. Verhuurder heeft voor een aantal werkzaamheden gemeenschappelijke regelingen getroffen; 'klein onderhoud' en 'glasverzekering'. Huurder heeft voor de in deze regelingen getroffen werkzaamheden de gehoudenheid tot de maandelijks te betalen bijdrage. De betreffende onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden worden dan door of namens verhuurder uitgevoerd. De voorwaarden voor het 'klein onderhoud' en 'glasverzekering' zijn als bijlage toegevoegd aan de huurovereenkomst en zijn te raadplegen op de website van verhuurder: <http://www.waardwonen.nl>
3. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden worden vakkundig uitgevoerd. Huurder neemt daarbij de terzake door de overheid of de bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht.
4. Indien bij de afdoening van klachten en storingen blijkt dat die het gevolg zijn van defecte aansluitingen, ondeskundig gebruik van installaties of door huurder zelf aangebrachte wijzigingen, is huurder verplicht de gemaakte kosten aan verhuurder of aan de namens verhuurder optredende installateur te voldoen.
5. Blijft huurder na sommatie en ingebrekestelling nog steeds nalatig om een of meer van de in lid 1 genoemde werkzaamheden uit te voeren, dan verleent hij verhuurder toestemming en machtiging om deze werkzaamheden op zijn kosten uit te voeren, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming te vorderen. De kosten die verhuurder aldus maakt worden door huurder binnen 10 dagen na het overleggen van het betreffende kostenoverzicht voldaan.

Artikel 12 Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder

1. Verhuurder is niet gerechtigd de gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder toestemming van huurder, tenzij zich een geval voordoet als bedoeld in het tweede en derde lid van dit artikel.
2. Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde afzonderlijk, aan het complex of aan de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen toe te staan.
3. Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord mits:
 - a) Tenminste 70% van de huurders binnen het complex, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd, en
 - b) De voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan of redelijkerwijs dient te worden aangebracht.
4. In de gevallen, zoals genoemd in het tweede en derde lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met een

Algemene huurvoorwaarden

huurverhoging als gevolg van deze aanpassingen respectievelijk verbeteringen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

5. Onder verandering, aanpassing of verbetering is tevens begrepen sloop met vervangende nieuwbouw.
6. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden en/of veranderingen, aanpassingen en verbeteringen als in dit artikel bedoeld.

Artikel 13 Het aanbrengen van veranderingen door huurder

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen in het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
2. Voor de volgende veranderingen en/of voorzieningen heeft huurder altijd vooraf toestemming nodig:
 - Veranderingen aan de dragende delen (draagconstructie) in en/of aan het gehuurde.
 - Alle voorzieningen aan de buitengevel van het gehuurde (aanbouw, serre, dakkapel, bijkeuken, rookgasafvoer, ramen, schotelantenne en dergelijk).
 - Het aanbrengen en/of wijzigen van de technische installatie (gas, water, elektra, riolering, warmtevoorziening en dergelijke).
3. Als huurder een van de bovenstaande veranderingen in het gehuurde wil aanbrengen, vraagt hij vooraf toestemming aan verhuurder. Verhuurder brengt voor de behandeling van deze verzoeken geen kosten in rekening. De aanvraag is, wanneer dat van toepassing is, vergezeld van tekeningen, berekeningen en dergelijke die door erkende bedrijven zijn vervaardigd. Eventueel noodzakelijke vergunningen moeten afgegeven zijn door daartoe bevoegde instanties, dan wel gelden als voorwaarde bij een eventuele goedkeuring. Dit is een verplichting voor en verantwoordelijkheid van de aanvrager.
4. Verhuurder geeft toestemming wanneer de voorgenomen verandering de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaadt, dan wel niet leidt tot een waardedaling van het gehuurde. Verder mag de veiligheid, de gezondheid, het milieu, het woongenot van de huurder en de omwonenden niet in gevaar gebracht worden door de verandering. Tenslotte mag de verandering niet in strijd zijn met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een terzake bevoegde instantie of instelling.
5. Verhuurder kan aan zijn toestemming een aantal voorwaarden verbinden, die betrekking hebben op:
 - Aard en kwaliteit van de 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 en/of hinder voor derden te voorkomen.
 - Verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
6. Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht worden op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan gemaakt door huurder, waarbij alle kosten om het gehuurde weer in goede staat te brengen voor rekening van huurder zijn.
7. Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerst aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van dringende werkzaamheden door verhuurder, dan wel voor het uitvoeren van veranderingen, aanpassingen en verbeteringen als bedoeld in artikel 12.
8. Wanneer huurder een voorziening aanbrengt die in strijd is met het ZAV-beleid, behoudt verhuurder het recht om huurder te adviseren of indien noodzakelijk te sommeren om de

Algemene huurvoorwaarden

verandering op kosten van huurder aan te passen of te verwijderen. Wanneer de voorziening naar de mening van verhuurder verwijderd dient te worden en huurder weigert dit te doen, dan is verhuurder gerechtigd dit op kosten van huurder in eigen beheer uit te voeren.

9. Verhuurder houdt zich het recht voor om in een bepaalde situatie toestemming te geven voor veranderingen, maar daar als voorwaarde aan te verbinden dat huurder, indien hij deze verandering bij het einde van de huurovereenkomst achter mag laten, hiervoor geen aanspraak kan maken op enige vergoeding uit hoofde van art. 6:216 BW.
10. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de verandering(en) of toevoeging (en) die door huurder is (zijn) aangebracht.
11. Huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door de 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.
12. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 14 De oplevering van het gehuurde

1. Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde (eerste opname). Huurder stelt verhuurder daartoe in de gelegenheid.
2. Bij de eerste opname wordt door verhuurder een opnamerapport gemaakt, waarin wordt vastgelegd welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden door huurder vóór het einde van de huurovereenkomst verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Onder onderhoud en reparatie wordt mede begrepen de daarvoor noodzakelijke levering en het aanbrengen van nieuwe onderdelen. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
3. Bij het einde van de huur is huurder verplicht om in overleg met verhuurder het gehuurde onder afgifte van de sleutels, geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren (tweede opname) 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 lid zes van dit artikel. Indien en voor zover geen beschrijving is opgemaakt dient de oplevering te geschieden in goede staat.
4. Indien de woning niet conform het naar aanleiding van de eerste opname opgemaakte opnamerapport en de bepalingen uit deze Algemene huurvoorwaarden wordt opgeleverd bij de tweede opname, dan is huurder zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en geldt hetgeen is bepaald in lid zeven van dit artikel.
5. Huurder wordt geacht na beëindiging van de huurovereenkomst van de in het gehuurde achtergelaten zaken afstand te hebben gedaan. Huurder verleent toestemming aan verhuurder om die zaken op zijn kosten te verwijderen. Op deze zaken rust voor verhuurder geen bewaarplicht. Die verwijderings- en vernietigingskosten gelden als schade die door het verzuim om leeg en schoon op te leveren is ontstaan. 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. Op geen enkele wijze is verhuurder aansprakelijk of schadelijkelijk terzake van verlies of beschadiging van zaken die door huurder bij het einde van de huurovereenkomst zijn achtergelaten. Hetgeen in dit lid bepaald is, geldt ook indien de woning is ontruimd op basis van een ontruimingsvonnis.
6. Ten aanzien van de door huurder met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:

Algemene huurvoorwaarden

- 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.
 - Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 13, door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - 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;
 - 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 13 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.
7. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichting tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making 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.

Artikel 15 Gevolgen van tekortkomingen door de huurder

1. Indien huurder zijn verplichtingen, zoals opgenomen in de wet en/of de huurovereenkomst en/of dit reglement, niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, en er door de verhuurder daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.
2. De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder de vordering op huurder uit handen geeft conform 'Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten' met een minimum van € 40.
3. Naast de hiervoor genoemde kosten is huurder vanaf het moment dat hij in verzuim is met het betalen van enig geldbedrag uit hoofde van de huurovereenkomst, deze voorwaarden en/of de wet, de wettelijke rente over dat geldbedrag verschuldigd.

Artikel 16 Verstrekking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling

1. Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn.
2. Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, geldt dit uit hoofde van bedrog dan wel dwaling als grond voor vernietiging van de huurovereenkomst, en moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Dit geldt daarenboven eveneens als een dusdanig ernstige tekortkoming van de huurder in diens verplichtingen jegens verhuurder dat dit grond vormt voor ontbinding van de huurovereenkomst. Indien huurder niet overgaat tot ontruiming, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

Artikel 17 Belastingen en andere heffingen

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

- De afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijke gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke verkeersruimten;
- Overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake het gehuurde en/of ten aanzien van huurder;

Algemene huurvoorwaarden

- Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede 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.

Artikel 18 Boete

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25 (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishouden) per kalenderdag met een maximum van €15.000 verschuldigd, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding.

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

Artikel 19 Overige bepalingen

1. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de andere artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
2. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.
3. Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en verplichtingen uit die overeenkomst na te komen.
Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder vrijwaart verhuurder te allen tijde voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.
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.

Artikel 20 Wijziging huurovereenkomst en/of algemene huurvoorwaarden

1. Wijziging en/of aanvulling van de huurovereenkomst kan, onverminderd het bepaalde in de overige leden van dit artikel, slechts geschieden met schriftelijke instemming van zowel huurder als verhuurder.
2. In afwijking van het hiervoor in lid 1 bepaalde kan de huurprijs worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.
3. Bij gebreke van overeenstemming tussen huurder / het huurdersoverleg en verhuurder omtrent een voorstel tot wijziging en/of aanvulling van de huurovereenkomst, alsook in geval een individuele huurder bezwaar maakt tegen een op de hiervoor aangegeven wijze voorgenomen wijziging van de algemene huurvoorwaarden, is de meest gerede partij bevoegd om het voorstel tot wijziging of aanvulling ter beoordeling voor te leggen aan de bevoegde Kantonrechter.