

Algemene Huurvoorwaarden huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte

van Woningstichting Ons Doel te Leiden

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarop zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1. Huurders op huurovereenkomst

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

2.2. Aansprakelijkheid huurprijs

Elk van de huurder(s) is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3. Gezamenlijke huurrechten

De huurprijs, de kosten voor energie en warmtelevering en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.4. Opzeggen van de huurovereenkomst door alle huurders

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. Bij meer dan één huurder eindigt de huurovereenkomst slechts door opzegging samen met de andere huurder. Hiervan kan worden afgeweken indien de verhuurder en de andere huurder hiervoor afzonderlijk schriftelijk toestemming geven.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1. *Ingangsdatum*

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen. Dit is op een werkdag, van maandag tot en met vrijdag.

3.2. *Beschrijving van het gehuurde (en tuin) bij aanvang huurovereenkomst*

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Mocht er een tuin bij het gehuurde behoren, dan wordt deze ook in de beschrijving meegenomen.

- a. Op dit formulier wordt aangegeven welke gebreken en tekortkomingen er zijn geconstateerd aan het gehuurde. Dit kan met behulp van foto's.
- b. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Huurprijs

Artikel 4

4.1. *Huurprijs wijziging*

Indien het gehuurde en sociale woonruimte betreft, kan de netto huurprijs door verhuurder jaarlijks worden gewijzigd in overeenstemming met de als op dat moment geldende wettelijke regels.

Kosten voor energie, warmte en servicekosten

Artikel 5

5.1. *Voorschotbedrag*

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor de servicekosten en mocht dat van toepassing zijn de stookkosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde service- dan wel stookkosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds of abonnement¹. Met betrekking tot deze fondsen en abonnementen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

¹ Bijvoorbeeld: ontstoppingsfonds, serviceabonnement huurdersonderhoud.

5.2. *Overzicht*

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor de servicekosten en de eventuele stookkosten.

5.3. *Verrekening voorschotkosten*

De verschillen tussen de voorschotbedragen en de daadwerkelijk gemaakte kosten worden jaarlijks, na het verstrekken van het overzicht verrekend. Als de afrekening servicekosten een tegoed is, maar huurder heeft huurachterstand, dan brengt verhuurder dat in mindering op de huurachterstand.

5.4. *Wijzigingen servicekosten*

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

5.5. *70 % niet bereikt*

Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden
en
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Energie-/warmtelevering

Artikel 6

6.1. *Levering van warmte en/of warm tapwater via een collectieve installatie*

Als er sprake is van levering van warmte en/of warm tapwater in het gehuurde via een collectieve installatie dan maken deze geen deel uit van de huurprijs. De collectieve installatie en de meetinrichting maken geen deel uit van het gehuurde en zijn niet betrokken in de huurprijsberekening.

6.2. *Verplichting huurder*

Huurder verplicht zich ertoe gedurende de looptijd van de huurovereenkomst warmte en/of warmtapwater af te nemen tegen de voorwaarden opgenomen in de met verhuurder, dan

wel een derde partij, te sluiten separate leveringsovereenkomst en de daarbij behorende Algemene Leveringsvoorwaarden.

6.3. *Leveringsovereenkomst*

Deze afzonderlijke leveringsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de huurovereenkomst die huurder krachtens het voorgaande lid verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van warmte en/of warmtapwater. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 7

7.1. *Ter beschikking stellen door verhuurder*

Verhuurder zal de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het gehuurde ter beschikking stellen.

7.2. *Aansprakelijkheid*

Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden, niet zijnde huurders.

7.3. *Herstellen gebrek*

Verhuurder zal alle gebreken herstellen aan het gehuurde, voor zover deze niet door huurder moeten worden verricht op grond van de wet en/of deze Algemene Huurvoorwaarden.

7.4. *Schade gebrek na aangaan huurovereenkomst*

Verhuurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een gebrek, indien dit gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en is toe te rekenen aan verhuurder.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 8

8.1. *Huur betalen*

Huurder voldoet de te betalen huurprijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij voorkeur per automatische incasso, bij vooruitbetaling, vóór de eerste dag van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

8.2. *Huur betalen bij in gebreke blijven verhuurder*

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

8.3. *Goed huurderschap*

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

8.4. *Gebruik het gehuurde als hoofdverblijf*

Huurder zal het gehuurde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor zichzelf en de leden van gezin als hoofdverblijf gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, zal de huurder moeten bewijzen onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde te hebben behouden.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, in overeenkomst met de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten uit te voeren. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

8.5. *Huisvuil*

Het is de huurder verplicht huisvuil op de daarvoor bestemde tijden of plaatsen ter verwijdering aan te bieden.

8.6. *Onderhouden tuin*

Indien bij het gehuurde behorend, onderhoudt huurder de tuin zodanig dat deze een verzorgde indruk maakt. Indien bomen en struiken met een huishoudtrap en met een snoeischaar aan een stok te bereiken zijn, houdt de huurder de boom of struik op deze hoogte.

8.7. *Onderhuur het gehuurde*

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, 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.

8.8. *Ongeoorloofde onderhuur*

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

8.9. *Overlast*

Huurder dient ervoor te zorgen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten en de directe woonomgeving bevinden.

8.10. *Goed gedrag tegenover verhuurder*

Huurder dient zich als ten opzichte van medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden goed te gedragen. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen naar huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

8.11. *Drugs*

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 (drugs met een onaanvaardbaar risico, zoals cocaïne, amfetamine, XTC, heroïne en LSD, en de hennepplant waar hasj en wiet van gemaakt wordt) strafbaar zijn gesteld.

Overlast wordt in ieder geval aangenomen als in of vanuit het gehuurde middelen, als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet, worden verstrekt, bereid, verwerkt, verkocht, afgeleverd, geteeld, vervaardigd of aanwezig zijn, zulks zonder dat (nadere) ingebrekestelling vereist is.

Wanneer huurder dit verbod overtreedt, geldt er en onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,-.

8.12. *Geen opslag*

Het is huurder niet toegestaan om 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.

8.13. *Gemeenschappelijke ruimten en opslag*

Het is huurder niet toegestaan om de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindergewagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dit toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

8.14. *Harde vloeren*

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. Huurder plaatst bij harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat of zeil, een geluiddempende ondergrond, waarbij de zijkanten niet de wanden mogen raken. Indien er geluidsoverlast ontstaat, die is ontstaan door de vloerbedekking en niet voldoet aan bovenstaande voorwaarden, is de huurder verplicht zachte vloerbedekking te leggen.

8.15. *Schoonmaken*

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

8.16. *Voorkoming schade aan gehuurde*

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 welke oorzaak dan ook de ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

8.17. *Melding gebreken*

Op het moment dat er zich gebreken voordoen aan het gehuurde, meldt huurder de gebreken direct aan verhuurder. Tot het gehuurde behoren ook de gemeenschappelijke ruimten.

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

8.18. *Toegang verhuurder in het gehuurde*

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

Bij calamiteiten is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg het gehuurde te betreden, bijvoorbeeld bij ernstige lekkage.

8.19. *Echtscheiding*

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging mededeling te doen aan verhuurder.

Dit is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

De mededeling aan verhuurder gebeurt onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarin dit is bepaald onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling bij verhuurder niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst.

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

De herstellingen door huurder

Artikel 9

9.1. Kleine herstellingen

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Daarmee worden de onderhoudswerkzaamheden bedoeld die in artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek staan beschreven.

9.2. Vakkundig onderhoud

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden moeten vakkundig door de huurder worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de wettelijke of door verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Gebeurt dit niet, dan kan verhuurder na aanmaning, de werkzaamheden (laten) uitvoeren voor rekening van huurder.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 10

10.1. Toestaan dringende werkzaamheden en renovatie

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

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij anders vermeld in het op dat moment geldige Sociaal Statuut, overeengekomen tussen de Leidse huurdersorganisaties, de gemeente Leiden en Leidse woningcorporaties.

10.2. Renovatie complex

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

10.3. Tijdstip bedoelde werkzaamheden

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

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 11

11.1. *Veranderingen aan gehuurde (zelf aangebracht voorzieningen)*

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 veranderingen en toevoegingen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

11.2. *Voorwaarden aan zelf aangebrachte voorzieningen*

De verhuurder kan aan zijn toestemming voor zelf aangebrachte voorzieningen voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

11.3. *Niet voldaan aan voorwaarden*

Alle veranderingen, die zonder schriftelijke toestemming of die in strijd zijn met de voorwaarden van verhuurder, zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

11.4. *Onderhouden van zelf aangebrachte voorzieningen*

Verhuurder is niet verantwoordelijk of verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht of zijn overgenomen van een vorige huurder.

11.5. *Verwijderen*

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

11.6. *Schade*

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

11.7 *Schotelantennes*

Het is de huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder veranderingen of wijzigingen, van welke aard dan ook, aan te brengen aan de buitenkant van de woning.

Hieronder wordt uitdrukkelijk verstaan schotelantennes. Voor schotelantennes zijn voldoende alternatieven om televisieprogramma's in een relevante taal te ontvangen waardoor het plaatsen van een schotelantenne niet nodig is.

De beëindiging van de huur

Artikel 12

12.1. *Huuropzegging*

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk per opzeggingsformulier of persoonlijk op kantoor per opzeggingsbrief van verhuurder of deurwaardersexploot. Verhuurder bevestigt, onder normale omstandigheden, binnen een week de huuropzegging.

12.2. *Huuropzegging door huurder*

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

12.3. *Huuropzegging door verhuurder*

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

12.4. *Grond van opzegging*

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

12.5. *Verkoop of verhuur na opzeggen huurovereenkomst*

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.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 13

13.1. Oplevering van het gehuurde

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht om het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

13.2. Opleveren tuin

Indien tot het gehuurde behorend, levert huurder aan het einde van de huurovereenkomst van het gehuurde de tuin op in verzorgde staat.

13.3. Inspectie gehuurde

Vóór het einde van de huurovereenkomst inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid of gelegenheden wordt er een inspectierapport gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen er 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 inspectierapport.

13.4. Zelf aangebrachte voorzieningen die zonder toestemming zijn aangebracht

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

- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de looptijd van de huurovereenkomst door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke; verhuurder kan vorderen dat zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 11.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- b. huurder is verplicht om zelf aangebracht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de looptijd van de huurovereenkomst te verwijderen indien verhuurder dit door verhuurders met schriftelijke toestemming is bepaald;
- c. huurder is gerechtigd door hem zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huurovereenkomst bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bepaald.

13.5. *Verplichte kosten*

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder bevoegd alle noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te laten 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.

13.6. *Achtergelaten zaken in het gehuurde*

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

13.7. *Overname*

Het in dit lid bepaalde voorwaarde is van toepassing op (on)roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder. Van deze overdracht moet schriftelijk aan verhuurder te kennis zijn gegeven, door middel van een overnameverklaringsformulier.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 14

14.1. *Schade*

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

Huurder is tegenover verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

14.2. *Onverwachte schade*

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

14.3. *Schade aan het gehuurde door gebrek*

Voor schade die huurder lijdt of voor schade aan zaken als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde is verhuurder aansprakelijk.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 15

15.1. *In gebreke zijn*

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

15.2. *Verschuldigd bedrag niet voldoen*

Indien één van de partijen 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 direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

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

Belastingen en andere heffingen

Artikel 16

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

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

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

Boete

Artikel 17

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is deze partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag, 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.¹

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

Overige bepalingen

Artikel 18

18.1. Geldigheid huurovereenkomst

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

18.2. Energielivering

Wanneer huurder vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde is, is de huurder verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst 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.

18.3. Wijzigingen

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

Geschillen tussen huurder en verhuurder

Artikel 19

19.1. Geschil

Indien huurder en verhuurder samen van mening verschillen over het door de verhuurder gehanteerde beleid of de uitvoering daarvan, dan kan de huurder een klacht indienen bij de Geschillencommissie, conform het reglement van de Geschillencommissie.

19.2. *Schriftelijk*

De huurder moet schriftelijk een klacht over verhuurder indienen bij de geschillencommissie.

Aldus vastgesteld, in overleg met Huurdersorganisatie Ons Doel (HOOD), op 13 november 2017
