



Samen werken aan  
wonen en wijken

## Algemene Huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Alwel

### 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. Indien het gehuurde een appartementsrecht betreft gaan de bepalingen van de Splitsingsakte en het Huishoudelijk Reglement, voor zover sprake is van tegenstrijdigheid, boven deze Algemene Huurvoorwaarden. Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen en deze zijn afgestemd met de huurdersorganisaties. Huurder is aan de wijzigingen gebonden.

### Meer dan één huurder

#### Artikel 2

##### 2.1

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben ieder een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van ieders rechten uitoefenen.

##### 2.2

Ieder van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en servicekosten, en voor alle overige verplichtingen die voor hem en de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

##### 2.3

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

## 2.4

Voor beëindiging van de huurovereenkomst dient opzegging aan of door alle in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurder(s) plaats te vinden. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met beëindiging slechts ten aanzien van één van hen en ook de andere huurder(s) uitdrukkelijk daarmee instemmen.

## 2.5

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele bepaling verplicht is tot het verrichten van enige prestatie jegens huurder, bevrijdt de nakoming door verhuurder aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting ter zake. Meerdere huurders worden door verhuurder als één partij gezien waaraan zij haar verplichting eenmaal hoeft na te komen.

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

### **Artikel 3**

#### 3.1

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

#### 3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een document van oplevering van het gehuurde opgemaakt. Huurder ontvangt een exemplaar van dit document.

## **Servicekosten**

### **Artikel 4**

#### 4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

#### 4.2

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

### 4.3

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

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

### 4.4

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

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

## De algemene verplichtingen van verhuurder

### Artikel 5

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

## De verplichtingen van huurder

### Artikel 6

#### 6.1

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand waarop de betaling betrekking heeft door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Verhuurder heeft het recht om een door huurder gedane betaling in mindering te brengen op de oudste openstaande vordering, ongeacht of huurder bij de betaling heeft vermeld waarop de betaling betrekking heeft.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

## 6.2

Huurder zal zich bij de huurbetaling, en andere betalingsverplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst, niet beroepen op opschorting of enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

## 6.3

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

## 6.4

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en brandgangen voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

## 6.5

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk zelf bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Uiterlijk binnen zes weken na aanvang van de huurovereenkomst dient huurder in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk zelf 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, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken feitelijk en daadwerkelijk zelf het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

## 6.6

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 haar toestemming voorwaarden te verbinden.

Daarnaast is huurder in geval van ongeoorloofde onderhuur of ongeoorloofde ingebruikneming van de gehele woning of een deel daarvan aan verhuurder een zonder rechterlijke tussenkomst direct en onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500.

Indien verhuurder reden heeft om aan te nemen dat de huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk onderverhuurt of heeft onderverhuurd, in gebruik heeft afgestaan of daarin pension verleent of heeft verleend, is huurder, zonder dat verhuurder daarmee enige bewijslast op zich neemt, verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek door verhuurder, waaronder het toestaan van één of meer

bezoeken van verhuurder of door haar daartoe aangewezen personen, aan de woning. Desgevraagd is huurder voorts verplicht om op het eerste verzoek van verhuurder de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) en de onderhuurovereenkomst te verstrekken.

### 6.7

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

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

### 6.8

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 zonder rechterlijke tussenkomst direct en onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500

Bij overtreding van dit verbod zal verhuurder direct maatregelen tot beëindiging respectievelijk ontbinding van de huurovereenkomst nemen.

### 6.9

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Huurder zal zowel bestaande, als door hem zelf aangebrachte bomen, struiken of andere beplantingen tijdens de huurovereenkomst dusdanig onderhouden, en waar nodig snoeien, dat door deze geen schade aan het gehuurde of andere gebouwen of percelen ontstaat en geen overlast voor omwonenden en andere derden.

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. Indien huurder tijdens de huurovereenkomst in het onderhoud van al dan niet door hem zelf aangebrachte bomen, struiken en/of (hoog opschietende) beplanting tekort schiet, is verhuurder na huurder ter zake in gebreke gesteld te hebben, gerechtigd dit onderhoud op kosten van huurder te (doen) plegen.

Ditzelfde geldt indien bij het einde van de huurovereenkomst blijkt dat huurder in het hiervoor bedoelde onderhoud tekort is geschoten.

### 6.10

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, invalidenwagens, 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.

Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen dient te geschieden in de daartoe aangegeven parkeervakken respectievelijk de daarvoor bestemde ruimtes. Het parkeren van caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan, behoudens voor het direct laden en lossen en dan uitsluitend in de parkeervakken. De verhuurder bepaalt, na aanwijzing daartoe van de gemeente, welke parkeervakken gebruikt moeten worden ten behoeve van invalidenparkeerplaatsen.

Het is verboden op de parkeerterreinen en/of in stallingen bij het complex, waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt (auto)wrakken te plaatsen en/of te laten staan.

### 6.11

Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren. De huurder zal (klein) chemisch afval, huisvuil en grofvuil op de daarvoor door de gemeente of verhuurder aangewezen plaats en tijd ter verwijdering aanbieden.

Huurder zal in het gehuurde en de daarbij behorende (gemeenschappelijke) ruimten, geen gevaarlijke stoffen gebruiken dan wel opslaan in hoeveelheden groter dan 5 liter.

Indien tot het gehuurde een balkon behoort, zal huurder dit niet voor opslag van zaken gebruiken.

### 6.12

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

### 6.13

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

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

#### 6.14

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. Voor het betreden van de woning dienen deze personen zich te legitimeren.

#### 6.15

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.

## De herstellingen door huurder

### Artikel 7

#### 7.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Daartoe behoren in ieder geval de herstellingen, bedoeld in het Besluit Kleine Herstellingen van 8 april 2003 Staatsblad 2003, 168.

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

#### 7.2

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

#### 7.3

Indien huurder nalaat onderhoud of herstel of vernieuwing te zijner laste uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze is uitgevoerd, is verhuurder bevoegd om die werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen, waarbij huurder een redelijke termijn tot alsnog nakoming is verleend. Indien de voor rekening van de huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond, derhalve zonder schriftelijke ingebrekestelling, voor rekening van huurder te (doen) verrichten.

## Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

### Artikel 8

#### 8.1

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

#### 8.2

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

#### 8.3

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

#### 8.4

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

## Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

### Artikel 9

#### 9.1

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

#### 9.2

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

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

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.



### 9.3

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

### 9.4

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

### 9.5

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

### 9.6

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

### 9.7

Voorname leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

## De beëindiging van de huur

### Artikel 10

#### 10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk. Opzegging kan tevens digitaal plaatsvinden mits via het daartoe bestemde formulier op de website. De bewijslast van de ontvangst van de opzegging rust op huurder.

#### 10.2

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

#### 10.3

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

#### 10.4

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

## 10.5

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming te geven aan verhuurder om de contactgegevens van huurder(s) door te geven aan toekomstige huurder(s) ten behoeve van bezichtiging van het gehuurde.

## 10.6

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven aan verhuurder.

## De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

### Artikel 11

#### 11.1

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

#### 11.2

Verhuurder is gerechtigd om vóór het einde van de huurovereenkomst tezamen met huurder het gehuurde te inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

#### 11.3

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

- a) veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd en/of middels overname overgedragen te worden aan de nieuwe huurder. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- b) verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- c) huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- d) huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen bij huureinde in het gehuurde achter te laten, mits deze bij de oplevering zich in goede staat bevinden, waarbij de beoordeling bij de opzichter ligt, welke de aangebrachte verandering(en) toetst op veiligheid, technische staat en verhuurbaarheid.

#### 11.4

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 gerechtigd, zonder nadere ingebrekestelling van huurder, alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

#### 11.5

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

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

## De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

### Artikel 12

#### 12.1

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

#### 12.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

## Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

### Artikel 13

#### 13.1

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

## 13.2

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

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

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

## Belastingen en andere heffingen

### Artikel 14

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

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

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

## Boete

### Artikel 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25 (niveau 2013, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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

De door huurder aan verhuurder op grond van dit artikel te verbeuren boetes zijn gemaximeerd tot een bedrag van € 750.

Dit artikel is niet van toepassing indien huurder op grond van het bepaalde in artikel 6.6 en/of artikel 6.8 een boete aan verhuurder is verschuldigd.

## **Overige bepalingen**

### **Artikel 16**

#### **16.1**

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

#### **16.2**

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.

#### **16.3**

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

Deze bepaling is niet van toepassing indien individuele energielevering in de servicekosten via de verhuurder is geregeld. Verhuurder meldt dit aan huurder bij aanvang van de huurovereenkomst.

#### **16.4**

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