



Algemene huurvoorwaarden

Juni 2020

Inhoudsopgave

1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	3
2. Meer dan één huurder	3
3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	3-4
4. Servicekosten	4
5. De algemene verplichtingen van verhuurder	4
6. De algemene verplichtingen van huurder	5-7
7. De herstellingen door huurder	8
8. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder	8
9. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	8-9
10. De beëindiging van de huur	9-10
11. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	10-11
12. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder	11
13. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder	11-12
14. Belastingen en andere heffingen	12
15. Boete	12
16. Overige bepalingen	12-13
Bijlage besluit kleine herstellingen bij artikel 7.1. van de algemene huurvoorwaarden	14

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1

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

1.2

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1

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

2.2

De huurprijs, 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 en servicekosten verschuldigd.

2.3

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

2.4

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. De huurovereenkomst kan alleen door alle huurders samen worden beëindigd, tenzij de verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk instemt met de beëindiging door opzegging van één van de huurders. Verhuurder stemt dan slechts in met de opzegging van één van de huurders, als deze huurder aantoonbaar dat de achterblijvende huurder(s) financieel voldoende waarborg bieden voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. De huurovereenkomst duurt vervolgens ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

2.5

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan een van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemd huurders, verhuurder van haar verplichting.

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. De woning zal in dat geval op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

3.3

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder gebreken, tenzij de huurder binnen twee weken na het begin van de huur aan verhuurder schriftelijk melding heeft gemaakt van alsnog geconstateerde gebreken. Verhuurder spant zich in alle ingevolge lid 2 en dit lid geconstateerde technische gebreken binnen vier weken te verhelpen. Indien dit niet haalbaar blijkt door overmacht (bestel- en levertijden enz.) zal verhuurder in overleg met huurder bepalen wanneer de gebreken verholpen zullen worden.

Servicekosten

Artikel 4

4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de 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 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/verzekering. Met betrekking tot deze fondsen/verzekeringen 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 algemene 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 door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. 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

Verrekening door huurder is uitgesloten, 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 gedurende de huurtijd zelf feitelijk als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn exclusieve hoofdverblijf hebben. De huurder moet zichzelf inschrijven in de Basis Registratie Personen op het adres van de woning. 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 zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt 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.

6.5

Als huurder langer dan twee maanden afwezig zal zijn, is hij verplicht dit vóóraf schriftelijk of per email aan verhuurder mede te delen met vermelding van een gemachtigde die hem kan vertegenwoordigen voor deze overeenkomst. Huurder dient er zorg voor te dragen dat zijn (overige) bij verhuurder bekende contactgegevens (waaronder e-mailadres en telefoonnummer) actueel en kloppend zijn.

6.6

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel 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, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde 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, de kamer die onderverhuurd wordt en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder in beginsel worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden. Uitzondering daarop vormt de onderhuurder die bij de corporaties bekend is als veroorzaker van overlast dan wel wanbetaler, of de situatie dat er andere gegronde bezwaren bestaan tegen onderverhuur. In dat geval bepaalt verhuurder per situatie of onderverhuur al dan niet is toegestaan.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is 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,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

6.7

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 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, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

6.8

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, onderhuurders, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder kan in dit geval niet alleen op zijn eigen gedrag worden aangesproken, maar op gelijke wijze ook op het gedrag van de hiervoor genoemden.

Onder overlast of hinder wordt onder meer verstaan:

- Iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, stank, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie, liederlijke taal of aanstootgevende gedragingen en het op enige andere wijze verstoren van de openbare orde, rust en veiligheid in of nabij het gehuurde.
- (Huis)dieren die overlast veroorzaken, verwaarlozing van de tuin of woonerf.
- Het maken van inbreuk op de privacy van omwonenden, onder meer door het maken van beeld- of geluidopnamen.

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.

6.9

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

6.10

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep of andere drugs aanwezig te hebben, te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Overtreding van dit verbod zal leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Huurder is bij overtreding van dit verbod bovendien 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,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

6.11

Het vanuit het gehuurde exploiteren van een bordeel of daarmee vergelijkbare activiteiten zal direct leiden tot een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning". Huurder is bij overtreding van dit verbod bovendien 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,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

6.12

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 zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

6.13

Huurder zal in het gehuurde geen verboden wapens aanwezig hebben en het gehuurde (inclusief de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n)) niet gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke zaken (waaronder vuurwerk) of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook, tenzij daarvoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door verhuurder. Het (naar het oordeel van verhuurder) excessief verzamelen van spullen in de woning is niet toegestaan.

Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, scootmobielen, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook, tenzij er uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door verhuurder.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan in het gehuurde – inclusief tuin of het erf – een pony en/of paard en/of ander (pluim-)vee, zoals kippen, hanen, ganzen en eenden en/of andere dieren te houden die overlast kunnen veroorzaken. Ook kan verhuurder in redelijkheid bepalen dat in een concreet geval een maximum aantal huisdieren is toegestaan. Indien huurder in strijd met dit artikel handelt, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

6.14

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 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 derden, voor rekening van huurder komen.

6.15

Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie en water ten behoeve van het gehuurde. Hij is verplicht met een of meer energie- (en/of water) leverancier(s) een overeenkomst tot levering van energie en water aan te gaan en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier en/of waterleverancier ter zake. Deze clausule is niet van toepassing voor complexen met centrale bemeting. In dat geval is de verhuurder hiervoor verantwoordelijk.

6.16

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.

6.17

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.

6.18

Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn verwoord in de AMVB "Besluit kleine herstellingen" d.d. 8 april 2003. Zie hiervoor bijgevoegd overzicht (bijlage 1) dat deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Indien het Besluit gewijzigd wordt, dan geldt de meest recente versie.

7.2

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Het is huurder niet toegestaan om werkzaamheden aan de elektrische- en/of gasinstallatie uit te voeren.

Eventuele herstellingen op grond van het Besluit Kleine herstellingen aan deze installatie dienen (in opdracht van huurder) uitsluitend door een erkend installatiebedrijf te worden uitgevoerd.

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 (dringende) onderhoudswerkzaamheden 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 overige veranderingen en toevoegingen (bijvoorbeeld (schotel)antenne of zendmast), heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Zie hiervoor de ZAV-voorwaarden, deze zijn beschikbaar op de website van l'escaut woonservice. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan.

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 en nutsbedrijven;
- 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 schriftelijke toestemming van verhuurder of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4

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

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

Voor genoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand behalve op zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van 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. De opzegging door verhuurder geschiedt volgens de wettelijk voorgeschreven regels.

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.

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 vijfde lid van dit artikel.

11.2

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen en hierbij aanwezig zijn. Bij die gelegenheden, waarvoor verhuurder binnen twee weken na de ontvangst van de huuropzegging een voorstel zal doen, zal een opnamerapport worden gemaakt. Hierin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3

Daarna houdt verhuurder een eindinspectie, waarvoor huurder tijdig wordt uitgenodigd, om vast te stellen of huurder aan zijn opleveringsverplichtingen heeft voldaan. Van deze eindinspectie wordt ook een rapport gemaakt, waarvan beide partijen een getekend exemplaar ontvangen.

11.4

Wanneer er tijdens de eindinspectie nieuwe gebreken worden geconstateerd, zal de verhuurder de huurder in gebreke stellen en de huurder alsnog een termijn van maximaal vier dagen gunnen om de gebreken te (laten) herstellen. Voor deze termijn wordt huur in rekening gebracht.

11.5

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:

1. Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
2. Huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
3. Onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terug brengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 lid 2 bij de aanvang van de huur bevond.
4. Huurder is gerechtigd door hem aangebracht 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 huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

11.6

Indien huurder niet binnen een redelijke termijn medewerking verleent aan een inspectie en/of de vastlegging, geldt de eenzijdige inspectie en/of vastlegging door verhuurder als bindend tussen partijen. 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 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.

11.7

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 kennisgegeven en de overgedragen zaken technisch veilig zijn (ter bepaling door verhuurder). Indien blijkt dat door nieuwe huurder overgenomen zaken "onveilig" zijn, dan behoudt verhuurder zich het recht voor om deze alsnog (op kosten van de oud huurder) te verwijderen.

11.8

Als een huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich vóór het einde van de tweede kalendermaand na het overlijden geen erfgenamen bij de verhuurder, is de verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. De verhuurder is bevoegd alle in de woning aanwezige zaken te verwijderen zonder dat de verhuurder een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de 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

Huurder is aansprakelijk voor schade die ontstaan is bij het binnentreden van de woning door politie en hulpdiensten.

12.3

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 de artikelen 6:173 en 6:174 BW 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 buiten gerechtelijke 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 anderen 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 wettelijk 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 buitenechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijke persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijk 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 afvalstoffenheffingen en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijke 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 rioolheffing.

Indien de voor rekening van 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

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 10.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

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, statuten en 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.

16.2

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften 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 gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

16.4

Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.

16.5

Indien digitale gegevens van de huurder bekend zijn, stemt huurder ermee in dat verhuurder per e-mail correspondentie voert met huurder.

Bijlage

Besluit kleine herstellingen behorende bij artikel 7.1 van de algemene huurvoorwaarden

- a.** het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren;
- b.** de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c.** het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aan horigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- d.** het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten; indien er een schoonmaakprogramma is, worden de werkzaamheden uit het schoonmaak programma uitgevoerd voor rekening van huurder;
- e.** het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn; indien er een schoonmaakprogramma is, worden de werkzaamheden uit het schoonmaakprogramma uitgevoerd voor rekening van huurder;
- f.** het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- g.** het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- h.** het regelmatig verwijderen van zwerfvuil in en om het gehuurde;
- i.** het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.

