



Huurovereenkomsten van zelfstandige woonruimte

Thius
J.S. de Jongplein 1
Postbus 61
4000 AB TIEL
Telefoon 0344 - 61 41 06
E-mail info@thius.nl
www.thius.nl

Inhoudsopgave

Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Het toepassingsbereik van deze Algemene Voorwaarden.....	3
Artikel 3	Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten	4
Artikel 4	Levering van warmte door verhuurder aan huurders met een collectieve warmtevoorziening	5
Artikel 5	Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde.....	5
Artikel 6	Algemene verplichtingen van verhuurder.....	5
Artikel 7	Aansprakelijkheid van verhuurder en huurder	6
Artikel 8	Algemene verplichtingen van huurder.....	8
Artikel 9	Onderhoud en reparatie door huurder	112
Artikel 10	Onderhoud en reparatie door verhuurder	123
Artikel 11	Aanbrengen van veranderingen door verhuurder.....	123
Artikel 12	Aanbrengen van veranderingen door huurder.....	134
Artikel 13	Beëindiging van de huur	146
Artikel 14	Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	156
Artikel 15	In gebreke zijn van huurder	167
Artikel 16	Gezamenlijke huur	177
Artikel 17	Belastingen en andere heffingen.....	19
Artikel 18	Bijzondere bepalingen.....	180
Artikel 19	Klachtenregeling	191
Artikel 20	Slotbepalingen	21

Artikel 1 Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1 Verhuurder: Stichting Thius, statutair gevestigd en kantoor houdend te Tiel aan de J.S. de Jongplein 1.
- 1.2 Huurder: De natuurlijke persoon of rechtspersoon waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3 Zelfstandige woonruimte: Gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.4 Het gehuurde: De gehuurde woning, inclusief eventueel onroerende aanhorigheden.
- 1.5 Medehuurder: De natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 266 en 267 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.6 Gemeenschappelijke ruimten: 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.

Artikel 2 Het toepassingsbereik van deze Algemene Voorwaarden

- 2.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 2.2 Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Artikel 3 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

- 3.1 Huurder betaalt, indien van toepassing, 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 de servicekosten. Dit overzicht dient binnen zes maanden na het verstrijken van het kalenderjaar, waarop het overzicht betrekking heeft verstrekt te worden.
- Verschillen tussen de gemaakte kosten en door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen jaarlijks 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.
- 3.2 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, nadat het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 3.3 Indien verhuurder één of meer diensten van de in dit artikel bedoelde leveringen en diensten wil veranderen en/of de berekeningswijze van de kosten daarvan wenst te veranderen, verklaart huurder zich bij voorbaat daarmee akkoord mits:
- tenminste 70% van de huurders in het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde verandering slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kan worden.
- 3.4 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:
- 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
 - verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig met huurdersplatform, overleg heeft gevoerd.

Artikel 4 Levering van warmte aan huurders met een collectieve warmtevoorziening

- 4.1 Onder warmte wordt in dit artikel verstaan warm water ten behoeve van ruimteverwarming alsmede warm tapwater.
- 4.2 Levering van warmte door verhuurder vanuit een collectieve installatie aan huurder zal maandelijks via een voorschotbedrag aan huurder in rekening worden gebracht en jaarlijks via de servicekosten worden afgerekend, op de wijze zoals beschreven in artikel 3 van deze Algemene Huurvoorwaarden. Levering van warmte door een derde partij, zoals Vaanster VII B.V., maakt geen onderdeel uit van de servicekosten.

Artikel 5 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 5.1 Verhuurder zal het gehuurde aan huurder op de overeengekomen ingangsdatum ter beschikking stellen. Verhuurder staat ervoor in, dat de woning in bewoonbare staat verkeert en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren. Indien de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet samenvalt met een werkdag is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.
- 5.2 Voor de aanvang van de huur wordt tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt in de vorm van een fotorapportage, verder te noemen mutatiefoto's, waarin wordt vastgelegd wat de toestand van het gehuurde is inclusief de daarin aanwezige voorzieningen. Deze mutatiefoto's zijn voorzien van een datum waarop de foto's zijn gemaakt door verhuurder en maken deel uit van de huurovereenkomst. Huurder en verhuurder ontvangen een digitaal exemplaar van deze mutatiefoto's.

Als de huurder bij het begin van de huurovereenkomst gebreken aan het gehuurde ontdekt, moet dit binnen 14 dagen gemeld worden bij de verhuurder. De verhuurder zal de klacht beoordelen en (als die terecht is) verhelpen.

Artikel 6 Algemene verplichtingen van verhuurder

- 6.1 Verhuurder is verplicht huurder het genot van het gehuurde te verschaffen.
- 6.2 Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor deze schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

- 6.3 Verhuurder is verplicht het gehuurde in een goede staat van onderhoud te houden en daaraan de noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden te verrichten, voor zover deze niet ingevolge de wet, deze Algemene Voorwaarden of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 6.4 Indien verhuurder, ter nakoming van haar verplichtingen op grond van dit artikel, aan het gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig groot- onderhoudsplan op complexniveau, zal verhuurder huurder en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex daarover tijdig informeren en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie overleggen.
- 6.5 Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze gebreken op grond van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Artikel 7 Aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

- 7.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder lijdt ten gevolge van een zichtbaar of onzichtbaar gebrek aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van het huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of behoorde te kennen. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, op of bij het gehuurde bevinden.
- 7.2 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 brand- en stormschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is ten opzichte van de verhuurder op gelijke wijze aansprakelijk als voor eigen gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.
- 7.3 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 artikelen 6:173 BW en 6:174 BW is uitgesloten.

- 7.4 Indien huurder weigert medewerking te verlenen tot toetreding van de woning door bevoegde instanties, waardoor deze, indien daartoe bevoegd zoals de politie, de deur dienen open te breken, dan is de huurder aansprakelijk voor de schade.
- 7.5 Schade aan de inboedel, is voor rekening huurder. Huurder doet er verstandig aan een inboedelverzekering af te sluiten. 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 dan ook tot zijn verzekeraar te wenden.

Artikel 8 Algemene verplichtingen van huurder

- 8.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, voor de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op verrekening, behalve in het geval als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 BW. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 8.2 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 8.3 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 ontplooien.
- 8.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Wanneer verhuurder constateert dat huurder de woning niet feitelijk bewoond, zal huurder aan verhuurder een boete verschuldigd zijn van € 4.500,- te vermeerderen met € 100,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,- onverminderd het recht van verhuurder in plaats van de boete de volledige schadevergoeding te vorderen en naast de boete of schadevergoeding de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

Indien huurder langer dan 3 maanden aaneengesloten in het buitenland verblijft, dient dit schriftelijk gemeld te worden bij de verhuurder. De huurder dient dan ook een contactpersoon door te geven indien verhuurder om welke reden dan ook het gehuurde moet betreden.

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 derde te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder(s), de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Bij overtreding van dit verbod zal huurder aan verhuurder een boete verschuldigd zijn van € 4.500,- te vermeerderen met € 100,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,- onverminderd het recht van verhuurder in plaats van de boete de volledige schadevergoeding te vorderen en naast de boete of schadevergoeding de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat 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, 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).

- 8.5 Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
- het gebruik van het gehuurde, waaronder begrepen het woongedrag van huurder;
 - het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
 - het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.
- 8.6 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. Indien er sprake is van woonregels behorend bij een complex, dient de huurder deze na te leven.

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.

- 8.7 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, met een ondervloer van minimaal 14 DB demping. Bij appartementen of flatwoningen voorzien van vloerverwarming is alleen een pvc vloer toegestaan. Dit zodat er voldoende warmte door de vloerafwerking wordt doorgelaten.

8.8 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Tevens is het huurder verboden hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander. Het is huurder evenmin toegestaan om in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben. Huurder erkent dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden leidt tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarstelling en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving.. Bij overtreding van dit verbod zal verhuurder tegen huurder een procedure tot ontruiming starten. Huurder is bij overtreding van dit verbod tevens 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,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

De verhuurder hanteert een zero tolerance beleid met betrekking tot de Opiumwet. Indien het gehuurde op last van de burgemeester wordt gesloten blijft de betalingsverplichting doorlopen voor de huurder. Ook als de huurder de huur heeft opgezegd tijdens of voor deze sluiting.

Het is huurder niet toegestaan lachgas in of rond het gehuurde op te slaan of erin te handelen. Bij overtreding van dit verbod zal verhuurder tegen huurder een procedure tot ontruiming starten. Huurder is bij overtreding van dit verbod tevens 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,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

8.9 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. Huurder dient, door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade direct aan verhuurder schriftelijk te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade en/of gebreken zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

8.10 Het is huurder niet toegestaan de bij het gehuurde behorende berging of garage als woonruimte te gebruiken. De berging is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de opslag van huisraad voor particuliere doeleinden. De garage is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als stalling voor een motorvoertuig of anderszins, zoals de stalling van fietsen of de opslag van huisraad voor particuliere doeleinden.

Het is huurder niet toegestaan de berging of garage zodanig te gebruiken dat door dit gebruik verontreiniging van de bodem of omgeving kan optreden. Ook is het huurder verboden om milieugevaarlijke, brandgevaarlijke, stank verspreidende en/of ontplofbare stoffen in de berging of garage te hebben, behoudens (bij een garage) de brandstoffen in de tank van het gestalde motorrijtuig.

- 8.11 Met het oog op 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, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen alle vertrekken van het gehuurde te mogen betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 8.12 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex waartoe gemeenschappelijke ruimten en/of terreinen behoren, zal huurder deze overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Huurder zal er zijnerzijds toe bijdragen dat deze ruimten en terreinen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Het is huurder verboden het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, brandtrappen incl. de daarbij behorende deur, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de hydrofoor te betreden of te doen betreden..
- 8.13 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, partytenten, 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, kindervagens, scootmobielen, 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 zonder dat er op verhuurder enige bewaarplicht rust.

- 8.14 Huurder zal huishoudelijk afval, grofvuil en oud papier uitsluitend bewaren op de daarvoor bestemde plaatsen. Wanneer de verhuurder door u verkeerd geplaatste zakken afval weghaalt, bent u een verwijderingsbijdrage verschuldigd van € 97,-.
- 8.15 Het is huurder niet toegestaan in bergingen waar de stroomvoorziening is aangesloten op een gezamenlijke exploitatiemeter elektrische apparaten aan te sluiten, anders dan voor kort gebruik, bijvoorbeeld voor het boren van een gaatje. Het is verboden om elektrische apparaten (ook fietsen) aan te sluiten in de berging of garage als deze niet is aangesloten op een eigen elektrameter. Voor het opladen van scootmobielen kunnen voorzieningen aangebracht worden in overleg met het Wmo-Loket van de betreffende gemeente.

- 8.16 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.
- 8.17 Huurder zal geen strafbare feiten in of vanuit het gehuurde plegen.
- 8.18 Het houden van huisdieren is toegestaan, mits dit geen overlast veroorzaakt voor omwonenden en de woonruimte zich ervoor leent.

Artikel 9 Onderhoud en reparatie door huurder

- 9.1 Voor rekening van huurder komen de geringe dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden
- Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- 9.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 9.3 Indien tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur reeds aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze voor eigen rekening met medeweten van verhuurder aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
- 9.4 Huurder zal brandgangen en achterom paden die grenzen aan het gehuurde voortdurend schoon en onkruidvrij houden. Als huurder deze verplichting niet nakomt is verhuurder zonder voorafgaande ingebrekestelling gerechtigd om de daartoe noodzakelijke werkzaamheden zelf te laten uitvoeren op kosten van de huurder.

- 9.5 Huurder zal gedogen, dat de bij het gehuurde behorende tuin wordt betreden, teneinde de boven het gehuurde liggende woningen met ladders e.d. te bereiken om onderhoudswerkzaamheden, waaronder het wassen van de ramen, te kunnen uitvoeren. Bij het inrichten van de tuin dient de huurder met het plaatsen van een ladder e.d. rekening te houden en zal zo nodig hierover overleg plegen met de verhuurder.

Artikel 10 Onderhoud en reparatie door verhuurder

- 10.1 Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controle uit te voeren, meterstanden op te nemen en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 10.2 Huurder zal alle dringende werkzaamheden of reparaties in, op, onder, aan of bij het gehuurde alsook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen, die niet tot het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, toestaan. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden.
- 10.3 Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen dat de overlast als gevolg van noodzakelijke werkzaamheden voor huurder zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 10.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van een tijdblok, plaats op werkdagen tussen 07.00 en 17.00 uur, dringende gevallen echter uitgezonderd.

Artikel 11 Aanbrengen van veranderingen door verhuurder

- 11.1 Verhuurder is niet gerechtigd de gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder toestemming van de huurder, tenzij zich een geval voordoet als bedoeld in het tweede en derde lid van dit artikel.
- 11.2 Indien en zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex dan wel van de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen in, op, onder, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan. Verhuurder zal huurder en/of bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in dit lid bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie daarover overleggen.

- 11.3 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 niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht 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 over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 11.4 In de gevallen, zoals genoemd in het tweede en derde lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze aanpassingen respectievelijk verbeteringen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.
- 11.5 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van renovatiewerkzaamheden.

Artikel 12 Aanbrengen van veranderingen door huurder

- 12.1 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aan het gehuurde aan te brengen. Huurder hoeft geen toestemming te vragen voor veranderingen aan de binnenzijde van de woning die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
- 12.2 Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aanbrengen aan de buitenkant van het gehuurde, zoals schotelantennes, duivenhokken, dierenverblijven, schuren en dergelijke.. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming schriftelijk bij verhuurder in te dienen.
- 12.3 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- a. aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - b. het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - c. (bouwtechnische) voorschriften van de overheid (zoals de APV van de betreffende gemeente waar het gehuurde onder valt);
 - d. het onderhoud van de verandering;
 - e. aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - f. verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

- 12.4 Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder
- 12.5 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen die door huurder zijn aangebracht.
- 12.6 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 12.7 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. Indien huurder dit niet doet zal verhuurder de aangebrachte verandering verwijderen op kosten en risico van de huurder.
- 12.8 Het is huurder niet toegestaan om bomen te planten in de tuin, zonder daarvoor schriftelijke toestemming van verhuurder te hebben ontvangen.
- 12.9 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 13 Beëindiging van de huur

- 13.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 13.2 Opzegging door huurder kan geschieden tegen iedere werkdag. Onder iedere werkdag wordt verstaan: maandag t/m vrijdag, met uitzondering van algemeen erkende feestdagen. Opzegging door verhuurder kan uitsluitend geschieden tegen de eerste dag van een kalendermaand.
- 13.3 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, met inachtneming van opzeggingstermijn van minimaal 1 maand.
- 13.4 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden. Verhuurder kan alleen per aangetekende brief of via een deurwaardersexploot opzeggen. Opzegging door verhuurder kan uitsluitend geschieden tegen de eerste dag van een kalendermaand.

- 13.5 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van een of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 13.6 Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden (nieuwe kandidaten, maar ook een makelaar of taxateur) gelegenheid te geven tot bezichtiging.
- 13.7 Intrekking van de huuropzegging alsmede het aanpassen van de datum van oplevering van de woning aan verhuurder kan niet, tenzij na schriftelijke goedkeuring van de verhuurder.

Artikel 14 Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 14.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is de 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 met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang van de huur volgens de in artikel 5.2 bedoelde beschrijving heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 14.2 Verhuurder zal tijdig voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnameverslag worden gemaakt waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden 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 door hen ondertekende verslag respectievelijk verslagen.
- 14.3 Ten aanzien van de tijdens de huurtijd door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde 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 (bijvoorbeeld spiegels, lamellen, jaloezieën, en dergelijke);
 - b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.3 door huurder ongedaan gemaakt worden;
 - c. 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;
 - a. huurder is gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoeging ongedaan te maken, mits hij het gehuurde geheel terugbrengt in de staat waarin het zich in overeenstemming met artikel 5 bij de aanvang van

de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

- 14.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledig 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 die ontstaat door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.
- 14.5 De na beëindiging van de overeenkomst door huurder in het gehuurde achtergelaten zaken vervallen aan verhuurder en worden op kosten van huurder verwijderd en/of vernietigd, waarbij verhuurder tot geen enkele vergoeding verplicht is. Tevens berust op verhuurder geen bewaarplicht van de zaken. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.
- 14.6 Wanneer de woning wordt ontruimd op grond van een vonnis van de rechtbank is huurder in beginsel zelf aansprakelijk voor het afvoeren van de inboedel. Als huurder de inboedel niet afvoert, dan doet hij daarmee afstand van de inboedel en zijn eventuele beschadigingen aan en vermissingen van de inboedel en de gemaakte kosten voor afvoer van de inboedel voor rekening van huurder.

Artikel 15 In gebreke zijn van huurder

- 15.1 Indien de huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke op grond van de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en waardoor door verhuurder buitengerechtelijke of gerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de huurder.
- 15.2 Indien de huurder met de betaling van een op grond van de huurovereenkomst verschuldigd bedrag in verzuim is, zal de verhuurder de huurder een aanmaning sturen waarbij een laatste betaaltermijn wordt gegeven van veertien dagen.

Hierbij zal tevens de hoogte van de buitengerechtelijke incassokosten worden aangegeven, welke de huurder onherroepelijk verschuldigd wordt als betaling binnen deze termijn uitblijft. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.

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,-.

Artikel 16 Gezamenlijke huur

- 16.1 Dit artikel is van toepassing indien de huurovereenkomst door meerdere personen in hoedanigheid van huurder is ondertekend.
- 16.2 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 16.3 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.
- 16.4 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.
- 16.5 Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.
- 16.6 Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder (vb. voldoening van een geldsom), bevrijdt nakoming aan één van de in het huurcontract genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting, ook tegenover de andere in het contract genoemde huurder(s).

Artikel 17 Belastingen en andere heffingen

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

- a. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies terzake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- c. 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.

Artikel 18 Bijzondere bepalingen

- 18.1 Wanneer de samenstelling van het huishouden van de huurder verandert, bijvoorbeeld door een huwelijk, echtscheiding of overlijden, dan worden de gevolgen hiervan beheerst door de betreffende bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.
- 18.2 Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid om zich uit te spreken over beleid- en beheerszaken, voor zover die verplichting uit de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) voortvloeit.
- 18.3 Verhuurder zal plannen betreffende renovatie, verbeteringen van het gehuurde die tot een huurverhoging leiden of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in overleg met huurder verder ontwikkelen.
- 18.4 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Voorwaarden overtreedt met een maximum van € 15.000,-, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Dit algemene boetebeding is niet van toepassing indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

- 18.5 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.
- 18.6 Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en 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. Huurder dient binnen 3 werkdagen na ingang van de huurovereenkomst een overeenkomst te zijn aangegaan met de energieleverancier.
- 18.7 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. Indien er wijzigingen optreden in de Algemene Huurvoorwaarden zullen deze op de website van verhuurder worden gepubliceerd.

Artikel 19 Klachtenregeling

- 19.1 Wanneer een huurder overlast ervaart van een andere huurder dan zal hij dit altijd schriftelijk melden aan de verhuurder, dringende gevallen echter uitgezonderd.
- 19.2 Huurder kan geschillen over de uitvoering van deze huurovereenkomst voorleggen aan een door verhuurder ingestelde klachtencommissie. Deze commissie zal het verzoek van de huurder behandelen volgens het reglement zoals door verhuurder vastgesteld. Verhuurder zal op verzoek van huurder een afschrift van het reglement kosteloos verstrekken.
- 19.3 Huurder behoudt de bevoegdheid om een geschil aan een rechterlijke instantie of de Huurcommissie voor te leggen.

Artikel 20 Slotbepalingen

- 20.1 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 wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 20.2 Op deze Algemene Huurvoorwaarden en de onderhavige huurovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 20.3 Door een huurovereenkomst te sluiten met de verhuurder, geeft de huurder de verhuurder toestemming om de persoonsgegevens, zoals naam, adres, woonplaats, telefoonnummer, e-mail adres, geboortedatum enzovoort van de huurder in een bestand op te nemen en te verwerken. Tevens zal de naam, telefoonnummer en e-mailadres van de huurder worden doorgegeven aan de onderhoudsinstanties van verhuurder.