

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VOOR WOONRUIMTE VAN MOOILAND

toepasselijkheid	Artikel 1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard, tussen Mooiland als verhuurder en haar huurder(s).
bijzondere bepalingen	1.2 Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van de algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. Bijzondere bepalingen die in de huurovereenkomst zijn opgenomen prevaleren boven de algemene huurvoorwaarden.
afwijking	1.3 Wijzigingen in de huurovereenkomst of afwijkingen van de algemene huurvoorwaarden kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.
wijziging algemene voorwaarden	1.4 Verhuurder is, nadat de centrale huurdersorganisatie (als die er is) om advies is gevraagd, bevoegd om deze algemene huurvoorwaarden te wijzigen, met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid.
meer dan één huurder	Artikel 2. Meer dan één huurder 2.1 Als de huurovereenkomst wordt gesloten met meer dan één huurder, hebben alle huurders een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
betalingsverplichting éénmaal verschuldigd	2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn door alle huurders gezamenlijk slechts éénmaal per maand verschuldigd. Als de huurovereenkomst met één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.
hoofdelijke aansprakelijkheid huurders	2.3 Ieder van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten. Ieder van de huurders is ook hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
opzegging door alle huurders	2.4 Als alle huurders de huurovereenkomst willen beëindigen, moet iedere huurder de huurovereenkomst aan verhuurder opzeggen. Als niet alle huurders de huurovereenkomst opzeggen, duurt de overeenkomst voort met de huurder(s) die niet opgezegd heeft (hebben).

opzegging aan alle huurders

2.5 Als verhuurder de huurovereenkomst met alle huurders wil beëindigen, moet verhuurder de huurovereenkomst aan iedere huurder afzonderlijk opzeggen. Als verhuurder de huurovereenkomst niet aan alle huurders opzegt, duurt de overeenkomst voort met de huurder(s) aan wie de huurovereenkomst niet opgezegd is.

voortzetting huurovereenkomst

2.6 Huurder en degenen die de huurovereenkomst voortzetten op grond van het bepaalde in de art. 7:266 t/m 269 als achterblijvende echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner, achterblijvende medehuurder of de huurovereenkomst na overlijden van de huurder of na beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst voortzetten op grond van de artikelen 7:266, 267, 268 of 269 van het Burgerlijk Wetboek zijn verplicht van deze voortzetting zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling aan verhuurder te doen.

huisvestingsvergunning

Artikel 3. Terbeschikkingstelling en aanvaarding

3.1 Indien voor de bewoning van het gehuurde een huisvestingsvergunning vereist is, dient huurder zelf zorg te dragen voor het verkrijgen van deze vergunning alvorens het gehuurde in gebruik te nemen. Huurder verklaart hierbij uitdrukkelijk dat hij geen enkele aanspraak op het ingaan van enige huur kan doen gelden noch op schade of huurvermindering, zolang niet ten genoegen van verhuurder blijkt, dat de huisvestingsvergunning aan de huurder is verleend.

terbeschikkingstelling

3.2 Behoudens dat niet is voldaan aan het bepaalde in het eerste lid zal de verhuurder op datum van ingang van de huur of de eerstvolgende werkdag daarop het gehuurde aan de huurder ter beschikking stellen.

beschrijving gehuurde

3.3 De staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt beschreven en vastgelegd in de "opnamestaat" (de beschrijving van het gehuurde), die door beide partijen in tweevoud wordt ondertekend of digitaal wordt opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen ieder een ondertekend exemplaar van deze opnamestaat.

herstel gebreken

3.4 Als bij het begin van de huur gebreken aan het gehuurde worden geconstateerd zal verhuurder die gebreken binnen redelijke termijn herstellen.

latere ontdekking

3.5 Huurder kan gedurende twee weken na de ingangsdatum van de huurovereenkomst gebreken die hij pas na het opmaken van de opnamestaat ontdekt, alsnog schriftelijk bij verhuurder melden. Indien deze gebreken naar het oordeel van verhuurder al aanwezig waren op het tijdstip dat de opnamestaat is opgemaakt, zal verhuurder die gebreken alsnog binnen redelijke termijn herstellen.

wijziging huurprijs	<p>Artikel 4. Huurprijs</p> <p>4.1 De huurprijs kan gewijzigd worden overeenkomstig de daarvoor geldende regels.</p>
voorschot	<p>Artikel 5. Servicekosten en nutsvoorzieningen met individuele meter</p> <p>5.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de door verhuurder in verband met de bewoning geleverde zaken en diensten (servicekosten) en voor zover van toepassing nutsvoorzieningen met een individuele meter.</p>
servicekostenafrekening	<p>5.2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van aan de huurder in rekening gebrachte kosten voor de servicekosten en voor zover van toepassing nutsvoorzieningen met een individuele meter</p>
aanpassing voorschot	<p>5.3 Het geldende maandelijks voorschotbedrag kan door verhuurder worden aangepast met ingang van de eerste van de maand die volgt op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in lid 2 aan huurder is verstrekt.</p>
wijziging pakket op verzoek verhuurder	<p>5.4 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.</p> <p>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.</p> <p>5.5 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 voorschotbedrag indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

**Wijziging op verzoek
huurder(s)**

5.6 Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen van zaken en/of diensten wil wijzigen dan wel het overeengekomen pakket wil inkrimpen of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:

* het belang van huurder bij de wijziging, inkrimping of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden;

en

* de voorgestelde wijziging, inkrimping of uitbreiding uitsluitend per complex of gedeelte van een complex kan worden gerealiseerd, en 70% of meer van de huurders binnen het complex of gedeelte van een complex met de voorgestelde wijziging, inkrimping of uitbreiding en de daaraan verbonden financiële gevolgen heeft ingestemd.

**gehuurde niet tijdig
beschikbaar**

Artikel 6 Verplichtingen verhuurder en aansprakelijkheid

6.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de door huurder te lijden schade als verhuurder het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan stellen omdat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of niet tijdig is ontruimd door een vorige huurder of gebruiker, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld bij verhuurder.

verhelpen gebreken

6.2 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.

**aansprakelijkheid voor
schade**

6.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder die het gevolg is van een gebrek als het gebrek na het sluiten van de huurovereenkomst is ontstaan en niet aan verhuurder is toe te rekenen. Verhuurder is ook niet aansprakelijk voor schade van huurder die het gevolg is van een gebrek als het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst weliswaar bestond maar verhuurder dat gebrek toen niet kende of behoorde te kennen.

**aansprakelijkheid voor
hinder/overlast**

6.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor hinder en overlast (feitelijke stoornis in het huurgenot) die derden veroorzaken.

aansprakelijkheid voor nutsbedrijven

6.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de nutsbedrijven bij levering van zaken of diensten tenzij er sprake is van opzet of grove schuld bij verhuurder.

aansprakelijkheid van buiten komende oorzaken

6.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade door van buiten komende oorzaken zoals bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend – storm, vorst, blikseminslag, zware sneeuwval, overstromingen of andere weersinvloeden, terugstromend water, leidingbreuk, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbevingen, atoomreacties, ontploffingen, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, neerstorten van vliegtuigen en andere calamiteiten.

Artikel 7 Betalingsverplichting huurder incassomachtiging

intrekken incassomachtiging

7.1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs en het voorschot op de Servicekosten en indien van toepassing nutsvoorzieningen met individuele meter op de éérste van iedere maand voldoen door middel van een incassomachtiging aan verhuurder waarmee verhuurder het bedrag van de betalingsverplichting van de bank- of girorekening van huurder kan doen overschrijven op zijn eigen rekening.

7.2 Als betaling op grond van de incassomachtiging om welke reden dan ook niet plaatsvindt, zal huurder de volledige betalingsverplichting uiterlijk op de eerste van iedere maand op de rekening van verhuurder moeten voldoen en direct contact opnemen met de verhuurder.

schuldhulpverlening/ budgetbeheer

7.3 Indien huurder voorziet dat hij niet (volledig) aan zijn betalingsverplichtingen tegenover verhuurder kan blijven voldoen, zal huurder in een vroegtijdig stadium hulp zoeken om zijn financiële huishouding op orde te brengen. Daarbij zal huurder schuldhulpverlening of advies over zijn budgetbeheer aanvaarden, als die hulp naar het oordeel van de betreffende instanties noodzakelijk of wenselijk is. Huurder zal verhuurder hiervan op de hoogte stellen.

verrekenverbod

7.4 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting, behoudens indien een dwingendrechtelijke bevoegdheid tot verrekening aan hem is toegekend, niet beroepen op verrekening.

bestemming woonruimte

Artikel 8 Andere verplichtingen huurder

8.1 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder en de leden van zijn gezin. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder overeenkomstig die bestemming gebruiken en zal de bestemming niet wijzigen.

hoofdverblijf

8.2 Huurder is verplicht het gehuurde zelf daadwerkelijk te bewonen en er voortdurend zijn hoofdverblijf te hebben. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehouden op huurder.

verbod van onderhuur

8.3 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming voor onderhuur of aan derden in gebruik geven dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Een verzoek tot toestemming van ingebruikname van het gehuurde door een derde dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de gebruiker, de ingangsdatum alsmede de duur van de ingebruikname. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,00 te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,00

uitoefenen bedrijf

8.4 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in enig gedeelte van het gehuurde een beroep of bedrijf uit te oefenen.

overlast

8.5 Huurder zal er voor zorgen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden

huisdieren

8.6 Huurder mag in of bij het gehuurde geen (huis)dieren houden die door hun grootte, gedrag, eigenschappen en/of aantal overlast kunnen veroorzaken. Het is huurder niet toegestaan om paarden en/of ander vee in of op het gehuurde te houden. Huurder zal geen huisdieren los laten lopen op de galerijen, in de trappenhuisen en/of andere gemeenschappelijke ruimten, binnenterreinen en/of tuinen.

verdovende middelen	8.7 Het is huurder verboden om in enig gedeelte van het gehuurde hennep te telen of andere gewassen te kweken, in welke hoeveelheid ook, die op grond van de Opiumwet verboden zijn alsmede om in of nabij het gehuurde te handelen in verdovende middelen (zoals bijvoorbeeld softdrugs, harddrugs en pepillen) dan wel door anderen in dergelijke verdovende middelen te laten handelen. Het is huurder voorts verboden om in of nabij het gehuurde andere handelingen te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn.
stoffering en meubilering	8.8 Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende stoffering en meubilering. In een appartement dient de vloerbedekking zodanig te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
zware voorwerpen	8.9 Huurder zal uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder zware voorwerpen, zoals bijvoorbeeld een waterbed, op een verdiepingsvloer mogen plaatsen.
stalling/opslag	8.10 Het is huurder niet toegestaan om tuinen of balkons te gebruiken voor stalling van auto's, caravans, motoren of andere voertuigen of voor opslag van afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken zoals chemicaliën, benzine of andere aardolieproducten, handelswaren en andere zaken, van welke aard ook met uitzondering van zaken die bestemd zijn voor normaal huishoudelijk gebruik. Het is huurder niet toegestaan om voertuigen, kinderwagens, fietsen, klike's, afvalcontainers en andere voorwerpen te stallen in gemeenschappelijke ruimten, brandgangen en doorgangen zoals galerijen, trappenhuizen, portieken en keldergangen, of galerijen of brandgangen te gebruiken als buitenruimte bij de woning. Voorwerpen die zich in strijd met deze bepaling in de algemene ruimten worden geplaatst mogen door verhuurder voor rekening van huurder worden afgevoerd, zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht komt te rusten en zonder dat de huurder jegens de verhuurder enige aanspraak zal maken. Vluchtwegen dienen te allen tijde begaanbaar te blijven.
afval	8.11 Huurder zal huishoudelijk afval, grofvuil en oud papier uitsluitend bewaren op de daarvoor bestemde plaatsen.
harde vloerbedekking	8.12 Huurder mag in het gehuurde geen harde vloerbedekking (zoals linoleum, parket, tegels e.d.) aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
boren/spijkeren	8.13 Het is huurder niet toegestaan om gaten te boren en/of te spijkeren in vloeren waar zich leidingen bevinden en evenmin in voorgespannen betonnen elementen (vloeren/lateien).
afzuigkap	8.14 Het is huurder niet toegestaan om een afzuigkap met motor aan te sluiten op de mechanische ventilatiekanalen.

(schotel) antennes

8.15 Aan, of op het gehuurde mogen door de huurder geen zaken worden aangebracht, terwijl het tevens niet is toegestaan om reclame van welke aard ook, borden, palen, draden, leidingen, apparaten, schotelantennes en dergelijke daarop te plaatsen of daaraan te bevestigen.

zonwering

8.16 Het aanbrengen van zonwering aan de buitenkant van het gehuurde is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

erfafscheidingen

8.17 Het is huurder uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan om erfafscheidingen te plaatsen dan wel bestaande erfafscheidingen te wijzigen of te verwijderen. Verhuurder is bevoegd om voorschriften te stellen waaraan erfafscheidingen moeten voldoen.

**maatregelen door
huurder ter voorkoming
schade**

8.18 Huurder is verplicht om de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder schade als gevolg van weersomstandigheden, waaronder vorst, sneeuw en storm. Bij vorst zal huurder passende maatregelen moeten nemen zodat bevriezing van installaties en leidingen wordt voorkomen. Als huurder nalaat om deze maatregelen te nemen zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan eigendommen van huurder of van derden, voor rekening van huurder komen.

controles/werkzaamheden

8.19 Huurder zal verhuurder en de door verhuurder aangewezen personen toelaten in het gehuurde om de naleving van de verplichtingen van huurder te controleren. Deze personen zullen zich desgevraagd legitimeren. Over het tijdstip waarop deze werkzaamheden uitgevoerd worden zal verhuurder voorafgaand overleg plegen met huurder en verhuurder zal daarbij, indien enigszins mogelijk, met de redelijke belangen van huurder rekening houden. In dringende gevallen zal dit overleg niet plaats kunnen vinden en zal huurder onmiddellijk toegang tot het gehuurde moeten verlenen.

energie

8.21 Huurder is verplicht om binnen één week na de ondertekening van de huurovereenkomst een energieleverancier te kiezen. Huurder is verplicht om de netbeheerder (de beheerder van het netwerk voor de levering van elektriciteit en gas) vervolgens terstond schriftelijk te informeren over de naam van zijn energieleverancier. Indien de energieleverancier van huurder wijzigt, zal huurder aan de netbeheerder terstond de naam van zijn nieuwe energieleverancier schriftelijk doorgeven. Als verhuurder schade lijdt omdat huurder deze verplichting niet nakomt, is huurder voor die schade van verhuurder aansprakelijk.

kleine herstellingen

Artikel 9. Herstellingen door huurder

9.1 Huurder is verplicht om de kleine herstellingen zoals bedoeld in artikel 7:217 van het Burgerlijk Wetboek te verrichten.

Onder kleine herstellingen worden o.a. begrepen:

- de herstellingen die bij een normaal gebruik door huurder periodiek moeten worden verricht en die door een gemiddeld handige huurder zelf kunnen en mogen worden uitgevoerd zonder noemenswaardige kosten, geen specialistische kennis vereisen en kunnen worden uitgevoerd op voor de huurder bereikbare plaatsen met algemeen gebruikelijk en gangbaar materiaal en gereedschap, ook als de herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak die volledig buiten huurder is gelegen, bijvoorbeeld normale slijtage.
- alle herstellingen die als kleine herstellingen zijn aangemerkt bij Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit kleine herstellingen, zoals bedoeld in artikel 7:240 van het Burgerlijk Wetboek).

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

tuinonderhoud/bomen

9.3 Als tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder verplicht om die tuin als een goed onderhouden tuin aan te leggen en te handhaven, zodat de tuin voortdurend een verzorgde indruk maakt. Dit dient hij te doen door o.a. regelmatig onkruid te wieden, het gras te maaien en de beplanting te snoeien. Bomen en struiken die door huurder worden geplant of bij aanvang van de huur al aanwezig zijn, moet huurder goed onderhouden en tijdig snoeien. Als bomen of struiken overlast en/of schade kunnen veroorzaken, of te groot worden, moeten zij op kosten van huurder worden verwijderd. Als daarvoor een kapvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit kappen/vellen) nodig is, dient huurder die kapvergunning aan te vragen. Huurder zal verhuurder vooraf schriftelijk informeren als hij een kapvergunning aanvraagt. De kosten van een kapvergunning komen voor rekening van huurder. Schade die wordt veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

Onderhoud brandgangen

9.3 Huurder zal brandgangen en achterpaden die grenzen aan het gehuurde voortdurend schoon en onkruidvrij houden.

gebreken

Artikel 10. Aansprakelijkheid en informatieplicht huurder

10.1 Huurder zal de verhuurder onverwijld schriftelijk of digitaal kennis geven van gebreken aan het gehuurde.

aansprakelijkheid huurder

10.2 Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde die ontstaat door een aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit de huurovereenkomst.

informatieverplichting	<p>10.3 Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde.</p> <p>Informatieverplichting</p> <p>10.4 Als huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of er schade aan het gehuurde dreigt te ontstaan of als derden huurder in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde pretenderen, moet huurder verhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte brengen, bij gebreke waarvan huurder verplicht is aan verhuurder de schade te vergoeden die door zijn nalatigheid is ontstaan.</p>
veranderingen en toevoegingen	<p>Artikel 11. Het aanbrengen van veranderingen door huurder</p> <p>11.1 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder uitsluitend toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten bij het einde van de huur weer ongedaan kunnen worden gemaakt.</p>
schriftelijke toestemming nodig	<p>11.2 Voor alle overige veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde en alle veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.</p>
beoordeling	<p>11.3 De verhuurder beoordeelt of de veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde de verhuurbaarheid of de waarde van het gehuurde verminderen. Veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor huurder, verhuurder of voor derden opleveren, zijn nooit toegestaan. Schriftelijke verzoeken van huurder om veranderingen en/of toevoegingen aan te brengen zullen door verhuurder worden beoordeeld aan de hand van het dan geldende beleid (het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen, het zogenaamde ZAV-beleid).</p>
toestemming verhuurder	<p>11.4 De verhuurder beslist binnen 8 weken na de complete schriftelijke aanvraag van de huurder. Als verhuurder geen toestemming verleent voor het aanbrengen van een verandering of toevoeging zal hij zijn beslissing schriftelijk gemotiveerd aan huurder mededelen.</p>
voorwaarden	<p>11.5 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de veiligheid en bewoonbaarheid van het gehuurde; • aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen; • het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw; • (bouwtechnische) voorschriften van de overheid; • de mogelijkheid voor verhuurder om het reguliere onderhoud aan het gehuurde uit te (kunnen) voeren; • het onderhoud van de verandering;

- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid. Verhuurder zal bij het verlenen van zijn toestemming kenbaar maken of de verandering oft toevoeging bij het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

ongedaanmaking

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

**onderhoud
veranderingen**

11.7 Huurder is verplicht om de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen voortdurend goed te onderhouden en alle gebreken daaraan te herstellen.

aansprakelijkheid

11.8 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die hij heeft aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade die is veroorzaakt door veranderingen of toevoegingen die door hem zijn aangebracht. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

in stand laten

11.9 Alle veranderingen of toevoegingen die huurder heeft aangebracht zal hij bij het einde van de huur ongedaan maken, tenzij overeengekomen is dat hij de verandering of toevoeging bij het einde van de huur achter zal laten. Als de veranderingen of toevoegingen achter blijven dienen zij bovendien in goede staat van onderhoud en onbeschadigd te zijn.

Artikel 12. Het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder

**toegang tot het
gehuurde**

12.1 Als verhuurder een onderzoek wil instellen naar de noodzaak of de wenselijkheid om aan het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt werkzaamheden te verrichten en als verhuurder werkzaamheden wil uitvoeren of gebreken wil herstellen of daartoe voorbereidingen wil treffen, is huurder verplicht om verhuurder en door verhuurder aangewezen personen toegang tot het gehuurde te verlenen en tot het onderzoek en/of de (voorgenomen) werkzaamheden in staat te stellen, zonder dat huurder daarvoor enige tegenprestatie kan verlangen. Deze personen zullen zich desgevraagd legitimeren.

**uitvoering
werkzaamheden**

12.2 Huurder zal alle werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen die verhuurder noodzakelijk acht toestaan. Over het tijdstip waarop deze werkzaamheden uitgevoerd worden zal verhuurder overleg plegen met huurder en verhuurder zal daarbij, indien enigszins mogelijk, met de redelijke belangen van huurder rekening houden. In dringende gevallen zal dit overleg niet

plaats kunnen vinden en zal huurder onmiddellijk toegang tot het gehuurde moeten verlenen.

12.3 Huurder zal het eventuele ongemak dat gepaard gaat met de uitvoering van deze werkzaamheden moeten aanvaarden. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of op enige geldelijke vergoeding op de grond dat verhuurder werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen uitvoert.

Artikel 13. Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder

definitie veranderingen

13.1 Verhuurder is, behoudens het bepaalde in dit artikel, niet gerechtigd om de gedaante of de inrichting van het gehuurde te veranderen zonder toestemming van huurder.

Veranderingen in de zin van dit artikel zijn wijzigingen of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden of het genot van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden. Een wijziging of aanpassing die alleen bestaat uit een andere keuze van materialen bij de uitvoering van onderhouds- of vervangingswerkzaamheden is geen verandering in de zin van dit artikel.

toestemming huurder

13.2 Indien en voor zover door de overheid dwingende voorschriften worden gesteld tot het aanbrengen van ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbetering van het gehuurde afzonderlijk of van het complex of de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zal huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen toestaan. Als door de overheid geen dwingende voorschriften worden gesteld en verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren dan wel te slopen en te vervangen door nieuwbouw of gedeeltelijk te vernieuwen door het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen dan zal huurder in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming voor de voorgenomen verandering niet kunnen onthouden indien:

- tenminste 70 % of meer van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde verandering schriftelijk heeft ingestemd,

en

- de voorgestelde verandering uitsluitend per complex of per gedeelte van het complex kan worden aangebracht,

en

- het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen de mogelijkheden die verhuurder heeft om geldelijke steun van de overheid te krijgen voor de voorgenomen verander.

huurverhoging

13.3 Huurder verklaart zich bij voorbaat akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk is en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

opzegging door huurder

Artikel 14. Beëindiging van de overeenkomst

14.1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere werkdag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Een schriftelijke huuropzegging die niet bij aangetekende brief plaatsvindt, is uitsluitend geldig indien de opzegging door verhuurder schriftelijk wordt bevestigd. Als er meerdere huurders zijn is artikel 2.4 van deze algemene huurvoorwaarden van toepassing. De Huurder kan telefonisch opzeggen maar een dergelijke opzegging is slechts geldig indien die schriftelijk is bevestigd door de verhuurder.

opzegging door verhuurder

14.2 Opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op één van de wettelijke gronden en met inachtneming van de wettelijke bepalingen.

bezichtiging

14.3 De huurovereenkomst kan te allen tijde door huurder en verhuurder met wederzijds goedvinden worden beëindigd.

14.4 Als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, zal huurder aan belangstellenden gelegenheid geven om het gehuurde te bezichtigen. Over de tijdstippen waarop deze bezichtigingen plaatsvinden zal verhuurder overleg plegen met huurder en verhuurder zal daarbij met de redelijke belangen van huurder rekening houden.

aanmaning

Artikel 15. Verzuim van huurder

15.1 Huurder zal in verzuim zijn als hij, nadat hij schriftelijk in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn voor de nakoming van zijn verplichtingen is gesteld, tekort blijft schieten in de nakoming van enige verplichting die op grond van deze overeenkomst op hem rust.

verzuim zonder ingebrekestelling

15.2 Het verzuim treedt voor huurder zonder ingebrekestelling in, indien:

- a. verhuurder op de vervaldag niet de huurprijs en het voorschot op de servicekosten heeft ontvangen;
- b. huurder niet voldoet aan zijn verplichting tot het vergoeden van de schade die verhuurder lijdt als gevolg van een aan huurder toerekenbare tekortkoming;
- c. huurder een voortdurende verplichting niet nakomt, zoals de verplichting om geen overlast te veroorzaken;
- d. verhuurder uit een mededeling van huurder moet afleiden dat hij in de nakoming van zijn verplichtingen tekort zal schieten;
- e. de schriftelijke mededeling van de voortzetting van de huurovereenkomst als bedoeld in artikel 2.6 niet terstond wordt gedaan.

15.3 Als huurder in verzuim is, is verhuurder steeds gerechtigd om nakoming of ontbinding, ter keuze van verhuurder met aanvullende schadevergoeding, of vervangende schadevergoeding te vorderen, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling vereist zal zijn.

Artikel 16. Wettelijke rente, kosten en boetes

verzuim

16.1 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 vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

buitengerechtelijke kosten

16.2 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 buitengerechtelijke incassokosten welke berekend worden overeenkomstig de wet.

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

boete

16.3 Als huurder enige bepaling van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden overtreedt, is verhuurder gerechtigd om aan huurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,= op te leggen voor iedere overtreding met een maximum van € 15.000,= dan wel, ter vrije keuze van verhuurder, voor iedere dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. De hoogte van deze boete wordt jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van de wijziging van het kalenderjaarprijsindexcijfer volgens de CPI, reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het CBS.

Artikel 17. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

staat van oplevering

17.1 Bij het einde van de huur is huurder verplicht om het gehuurde tijdig geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen zoals vastgelegd in de opnamestaat, behalve voor zover er sprake is van normale slijtage. Bij het einde van de huur moet huurder alle kleine herstellingen hebben verricht, alle schade waarvoor hij aansprakelijk is hebben hersteld en alle veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, hebben verwijderd en de daardoor ontstane schade hebben hersteld.

afgifte sleutels

17.2 Huurder zal de sleutels uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven. Als verhuurder niet tijdig de sleutels ontvangt, zal hij het recht hebben om zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en is huurder verplicht om alle schade van verhuurder te vergoeden die door zijn toerekenbare tekortkoming zal ontstaan, waaronder in ieder geval een vergoeding die gelijk is aan de huurprijs en de overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist.

achtergelaten zaken

17.3 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst zaken in het gehuurde achterlaat, wordt huurder geacht de eigendom van die zaken prijs te hebben gegeven en is verhuurder bevoegd om over die zaken als zijn eigendom te beschikken zonder dat verhuurder daarover enige verantwoording aan huurder schuldig is en zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Verhuurder heeft het recht om al deze zaken op kosten van huurder te verwijderen.

ontruiming door deurwaarder

17.4 Indien de woning ingevolge een gerechtelijk vonnis wordt ontruimd, zal huurder de zaken die op de openbare weg worden geplaatst direct verwijderen en naar elders afvoeren. Indien huurder deze verplichting niet nakomt zal hij direct en zonder nadere ingebrekestelling in verzuim zijn en is hij aansprakelijk voor alle schade die verhuurder lijdt als gevolg van het tekortschieten in de nakoming van deze verplichting uit de overeenkomst.

Artikel 18. Inspectie

inspectierapport

18.1 Op verzoek van verhuurder kan een voorinspectie en/of eindinspectie plaatsvinden. Huurder is dan verplicht om daaraan mee te werken.

opleveringsverplichting

18.2 Bij het einde van de huur zal worden vastgesteld of de huurder het gehuurde heeft opgeleverd in de staat zoals in artikel

voor alle schade die verhuurder lijdt indien huurder niet aan zijn verplichtingen voldoet.

inspraak/overleg

Artikel 19. Inspraak en overleg

19.1 De huurder heeft via de door verhuurder erkende huurdersorganisaties en of bewonerscommissie de gelegenheid zich uit te spreken over beleids- en beheerszaken die voor hem van wezenlijk belang kunnen zijn.

heffingen/belastingen

Artikel 20 Heffingen en belastingen

20.1 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.

conversie

Artikel 21 Conversie

21.1 Indien een gedeelte van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar is, laat dat de geldigheid van de overige artikelen onverlet. Het vernietigde of nietige deel wordt vervangen door een bepaling die het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

