



Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte

Woonmeij, 1 november 2018

Verklarende definities

- a. **Huurder:** De persoon of personen die het hoofdverblijf heeft / hebben in de van verhurende partij verkregen huurwoning in ruil voor een vergoeding. Daarmee de ondertekenaar(s) van de huurovereenkomst.
- b. **Medehuurder:** partner die met de huurder samenwoont en aantoonbaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Een persoon is pas medehuurder als Woonmeij het medehuuderschap schriftelijk heeft erkend, of wanneer dit volgt uit de wet.
- c. **Complex:** Een of meer woningen in een bepaalde omgeving die bij elkaar horen en een bouwkundige eenheid vormen. Ook appartementen in een woongebouw worden een complex genoemd.
- d. **Gehuurde:** De gehuurde woning, inclusief onroerende aanhorige zaken, zoals tuinen, bergingen en schuren en medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- e. **Gemeenschappelijke ruimten:** ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, begingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en recreatieruimten, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- f. **Huurprijs:** de prijs die de huurder verschuldigd is voor het gebruik van het gehuurde.
- g. **Servicekosten:** De vergoeding voor de in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde diensten en zaken.

Artikel 1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 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 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken woordelijk deel uit van deze huurovereenkomsten en worden geacht daar te zijn herhaald.
- 1.3 Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn na advies van de Huurdersbelangenvereniging vastgesteld door het Bestuur van Woonmeij met als ingangsdatum 1 november 2018
- 1.3 Deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen worden aangevuld of worden gewijzigd. Dit gebeurt volgens de bepalingen in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' in overleg met de huurdersvertegenwoordiging. De aanvullingen of wijzigingen moeten redelijk en billijk zijn. Ze mogen ook niet in strijd zijn met huidige artikelen in deze Algemene Huurvoorwaarden. Als wij iets wijzigen, laten wij u dit schriftelijk weten.

Artikel 2. Meer dan één huurder

- 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. In geval van huwelijk of geregistreerd partnerschap hebben beide partners, van rechtswege, ieder zelfstandig het volledige recht van huur, ook al staat een partner niet genoemd als huurder in de huurovereenkomst.
- 2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn 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. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort. Zegt een van de echtelieden de huur op dan blijft diens partner, van rechtswege, huurder.

Artikel 3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde uiterlijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2 Verhuurder en huurder stellen samen bij aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving van het gehuurde vast. Er wordt een nauwkeurige beschrijving van de staat van de woning gemaakt. Verhuurder en huurder ontvangen beiden een van de datum voorzien en door beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving. Beschrijving maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst.
- 3.3 Is er bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving opgemaakt zoals bedoeld in 3.2, dan wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert en zonder gebreken.



Artikel 4 Huurprijs

- 4.1 De huur is verschuldigd vanaf ingangsdatum die gemeld is op de huurovereenkomst.
- 4.2 De huurprijs van het gehuurde kan jaarlijks worden gewijzigd. Daarbij worden eventuele, hierop van toepassing zijnde, voorschriften van de overheid in acht genomen.
- 4.3 De huurprijs van het gehuurde kan worden gewijzigd op grond van de Huurprijzenwet Woonruimte, indien van toepassing.

Artikel 5. Bijkomende leveringen en diensten door verhuurder (servicekosten)

- 5.1 Huurder betaalt maandelijks bij vooruitbetaling, indien van toepassing, een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het voorgaande kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Dit overzicht zal uiterlijk worden verstrekt zes maanden na het verstrijken van het kalenderjaar waarop het overzicht betrekking heeft. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder aan de huurder worden terugbetaald of in rekening worden gebracht, 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.
- 5.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse 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.
- 5.3 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kan 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.

Artikel 6. De algemene verplichtingen van verhuurder

- 6.1. 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.
- 6.2. Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden, zulks ter bepaling van verhuurder. De redelijkheid wordt in ieder geval bepaald door de aard van het gebrek en de omstandigheden zoals de periode van het jaar etc.

Artikel 7. De algemene verplichtingen van huurder

- 7.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand, waarop deze betrekking heeft, door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 7.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens het na een door huurder gedaan reparatieverzoek in gebreke blijven van verhuurder, zoals omschreven in artikel 7: 206 lid 3 BW.
- 7.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 7.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofduverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.
- 7.5 Het is de huurder van woonruimte in een woongebouw niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten in gebruik te nemen waaronder begrepen het in die ruimten opslaan of stallen van spullen. Dit houdt onder meer in dat het plaatsen van afvalzakken, afvalbakken, fietsen, meubels etc. op galerijen of in trappenhuizen en gemeenschappelijke gangen niet is toegestaan. De huurder zal de aanwijzingen van verhuurder aangaande het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten strikt opvolgen. Als tot het gehuurde een tuin behoort, is de huurder verplicht een tuin aan te leggen en/of te onderhouden. Het is de huurder niet toegestaan de tuin te gebruiken voor de opslag van materialen, boten, auto's, caravans etc. De huurder zal (klein) chemisch afval, huisvuil en grofvuil via de daarvoor bestemde methoden en procedures afvoeren.
- 7.6 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. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderverhuurprijs en de ingangsdatum van



de onderverhuurovereenkomst. Indien huurder 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 behouden op huurder. Aan ongeoorloofde onderverhuur wordt de consequentie verbonden dat alle door onderverhuur verkregen inkomsten aan de verhuurder dienen te worden afgedragen onverminderd het recht op de contractuele boete uit artikel 15. Desgeraden zal en kan ontbinding van de huurovereenkomst worden gevorderd.

- 7.7 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- 7.8 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Handelen in strijd met dit verbod is zo ernstig dat alleen al de constatering van een overtreding hiervan door de verhuurder, of door een derde, tot de ontbinding van de huurovereenkomst kan leiden. In dat geval krijgt de huurder gelegenheid zelf de huur op te zeggen.

Het is huurder voorts niet toegestaan:

- a) in het gehuurde een bedrijf, ambacht of winkel uit te oefenen, zonder voorafgaand nadrukkelijk toestemming te hebben verkregen van verhuurder;
 - b) in het gehuurde dieren te houden die gevaar of overlast veroorzaken of het risico op gevaar of overlast met zich meebrengen; Verhuurder is gemachtigd om in geval van hinder en/of overlast veroorzaakt door huisdieren, het houden van huisdieren te beperken of te verbieden.
 - c) in het gehuurde dieren te fokken, ook wanneer dit voor een niet-commercieel doel is;
 - d) in het gehuurde explosieve of (milieu)gevaarlijke stoffen of materialen op te slaan of in het gehuurde anderszins een situatie te laten ontstaan die risico's voor het gehuurde of voor omwonenden met zich meebrengt;
 - e) in het gehuurde activiteiten uit te oefenen die in strijd zijn met een wettelijke bepaling, waaronder mede begrepen het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
 - f) in het gehuurde hard- of softdrugs of andere genotsmiddelen te verhandelen of te produceren Voorts is het de huurder niet toegestaan de bestemming van het gehuurde anderszins te wijzigen.
 - g) zich tegenover medewerkers van Verhuurder en door haar ingehuurde derden niet zoals een goed huurder betaamt te gedragen. Fysiek of verbaal geweld, agressie of ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen ten aanzien van huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst;
 - h) zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder op of aan het gehuurde een (schotel) antenne te plaatsen. Huurder dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij de verhuurder.
- 7.9 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.
- 7.10 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.
- 7.11 De huurder is verplicht om verhuurder zo spoedig mogelijk schriftelijk te informeren over huwelijk, echtscheiding of geregistreerd partnerschap van de huurder. Hetzelfde geldt bij het overlijden van een medehuurder. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en 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.



- 7.12 Betalingen strekken, ongeacht de omschrijving die bij de betaling wordt gegeven, in de eerste plaats in mindering op de kosten, vervolgens in mindering op de verschenen rente en ten slotte in mindering op de hoofdsom en de lopende rente, en wel steeds ter zake van de oudste vordering, tenzij partijen schriftelijk iets anders overeengekomen zijn.
- 7.13 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 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 energieleveranciers ter zake.
- 7.14 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
 - overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
 - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing. Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 8. Kleine herstellingen voor rekening huurder

- 8.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Deze zijn grotendeels benoemd in het Onderhouds ABC van Verhuurder. Voor het Onderhouds ABC is het uitgangspunt het Besluit Kleine Herstellingen zoals omschreven in artikel 7:240 BW. Verrichtingen van kleine herstellingen komen niet voor rekening van de huurder als deze herstellingen noodzakelijk zijn geworden, als gevolg van het feit dat de verhuurder een gebrek niet tijdig heeft verholpen.
- 8.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 8.3 Huurder kan zich binnen het Onderhouds ABC van verhuurder abonneren op het Service-abonnement. Verhuurder neemt dan tegen betaling de uitvoering van overeengekomen kleine herstellingen van huurder over. Hiertoe wordt een nadere overeenkomst tussen partijen afgesloten.
- 8.4 Onder meer, maar niet limitatief, kunnen nieuwe technieken en nieuwe inzichten maken dat het Onderhouds ABC wordt aangepast. Verhuurder behoudt zich dan het recht voor om het OnderhoudsABC eenzijdig aan te passen, daarbij de huurder informierend via de website van verhuurder.

Artikel 9. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

- 9.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de toebehorende (centrale) voorzieningen daarvan toestaan. Niet limitatief vallen hieronder werkzaamheden ter voorkoming van schade aan het gebouw of de omgeving dan wel in verband met de gezondheid dan wel behorend bij het onderhoudsplan van Woonmeij.
- 9.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden, renovatie of groot onderhoud.
- 9.3 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 9.4 Indien huurder het gebruik heeft van een gemeenschappelijke ruimte, welke derhalve geen onderdeel uitmaakt van het gehuurde en waarvan huurder niet het exclusieve gebruiksrecht heeft, is verhuurder te allen tijde toegestaan, zonder toestemming van huurder onderhoud te verrichten of wijzigingen aan te brengen.

Artikel 10. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder (ZAV)

- 10.1. 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, waaronder aan de buitenzijde van de woning, heeft huurder uóórf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.



10.2 Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming in ieder geval weigeren indien de door huurder gewenste veranderingen:

- a. niet voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en/of de eventueel nodige vergunningen niet zijn verkregen en/of van onvoldoende technische kwaliteit zijn
- b. de verhuurbaarheid van het gehuurde en naastliggende woningen niet verslechteren
- c. goed woningbeheer bemoeilijkt
- d. leidt tot wijziging van de bestemming
- e. overlast of hinder aan derden veroorzaakt c.q. onrechtmatig zijn jegens derden.

10.3 De verhuurder kan aan gegeven toestemming voorwaarden verbinden die onder meer betrekking hebben op:

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

De gegeven toestemming laat onverlet de verplichting om het gehuurde in originele staat terug te geven bij einde van de huurovereenkomst.

10.4 Verhuurder zal zijn beslissing, in geval geen toestemming wordt verleend, schriftelijk onder opgave van redenen aan huurder mededelen.

10.5 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aangeging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

10.6 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.

10.7 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 de door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

Artikel 11. De beëindiging van de huur

11.1 Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen, op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt tegen de eerstvolgende werkdag opgezegd. Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal 1 maand in acht te nemen.

11.2 Bij voorkeur wordt de huur via het huurdersportaal opgezegd. Maakt de huurder geen gebruik van het huurdersportaal, dan dient de opzegging schriftelijk te worden gedaan via (aangetekende) brief, deurwaardersexploot, of met gebruikmaking van het huuropzeggingsformulier dat de huurder bij Woonmeij kan opvragen. De huurder vermeldt bij de opzegging zijn nieuwe adres en contactgegevens.

11.3 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 gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

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

11.5 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.

11.6 Huurder en verhuurder kunnen de huurovereenkomst altijd met wederzijds goedvinden beëindigen op een door partijen te bepalen datum.



Artikel 12. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 12.1 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, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. De opleverregels zijn te vinden op de website en worden tegelijk met de bevestiging van de huropzegging aan de vertrekkende huurder ter hand gesteld. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 12.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opname-rapport worden gemaakt, waarin 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 opname-rapport.
- 12.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 10.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - 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
 - 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 terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.
- 12.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd 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.
- 12.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst, ongeacht persoonlijke opzegging of ontruiming, in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, krijgt huurder eenmalig 5 werkdagen de tijd de spullen alsnog te verwijderen uit de woning. Wordt hier geen gehoor aan gegeven dan wordt huurder geacht daarvan afstand te hebben gedaan. Verhuurder is bevoegd deze zonder bewaarplicht te verwijderen en is niet verplicht hiervoor aan huurder een vergoeding te betalen. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Artikel 13. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

- 13.1 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. Brandschade in geval van aanwezigheid van hennepkwekerij wordt geacht te zijn ontstaan door tekortschieten van de huurder. 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.
- 13.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en deruing van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van gebreken aan het gehuurde. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op, onder of bij het gehuurde bevinden.
- 13.3 Verhuurder is evenwel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde wanneer deze gebreken het gevolg zijn van nalatigheid van de verhuurder of constructiefouten van het gehuurde.



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

13.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen in het huurgenot door derden.

Artikel 14. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

14.1 Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij. Op het moment dat de vordering uit handen wordt gegeven aan een deurwaarder, hanteren wij de op dat moment geldende vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.

14.2 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering met een minimum van € 40,- (prijspeil 2018) vermeerderd met het geldend BTW percentage. Dit alles conform het genoemde Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten. Het beleid ter zake van de huurincasso is te verkrijgen bij verhuurder.

Artikel 15. Verschuldigdheid van boeten

15.1 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag te betalen indien hij enige bepaling uit deze Algemene Voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. De minimale boete zal jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aangeving, worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2000 als basisjaar.

15.2 Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag, of gedeelten van een dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Artikel 16. Overige bepalingen

16.1 Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden nietig of 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.

16.3 Met betrekking tot huwelijk, geregistreerd partnerschap, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van de huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.

16.4 Huurder is verplicht een contract af te sluiten, c.q. moet aangesloten zijn bij een energiemaatschappij en waterleveringsmaatschappij.

16.5 Huurder is in voorkomende gevallen verplicht tot het verstrekken van toegang tot de woning ten behoeve van het aanleggen van glasvezelkabel tot in de woning.



Artikel 17. Persoonsgegevens

Huurder verleent door het ondertekenen van de huurovereenkomst toestemming aan verhuurder om persoonsgegevens van huurder in een eigen bestand op te nemen en te verwerken, waaronder begrepen deze informatie te verstrekken aan de gemeente waarin huurder woonachtig is. Verhuurder beveiligd deze gegevens en gaat hier zorgvuldig mee om.

Artikel 18. Geschillen

18.1 Op de (uitvoering van de) huurovereenkomst (en de Algemene Huurvoorwaarden) is Nederlands recht van toepassing

18.2 Eventuele geschillen tussen Verhuurder en huurder over de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of de uitvoering ervan worden beslecht door de daartoe bevoegde rechtbank.

18.3 Verhuurder heeft een onafhankelijke klachtencommissie die om advies kan worden gevraagd. Hiervoor geldt een procedure die te vinden is op de website van verhuurder.

Artikel 19. Slotbepaling

Huurder en Verhuurder verklaren de in de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden neergelegde afspraken en aangegane verplichtingen getrouwelijk na te komen.

Aldus vastgesteld op datum 1 november 2018, te Schijndel