

ALGEMENE VOORWAARDEN GELIBERALISEERDE WOONRUIMTE

In deze algemene voorwaarden zijn de rechten en plichten geregeld, van u als huurder en van Eigen Haard als verhuurder. Lees deze goed door. Want volgens de wet bent u op de hoogte van de inhoud nu u ze hebt ontvangen. Naast deze algemene voorwaarden zijn tevens de huurrechtbepalingen uit boek 7 Burgerlijk Wetboek van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn op2016 gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 1: Algemene voorwaarden horen bij de huurovereenkomst

1.1 toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

1.2 strijdige bepalingen

Als er in de algemene voorwaarden iets staat dat strijdig is met de huurovereenkomst met eventueel aanvullende bijlage(n), dan geldt de huurovereenkomst inclusief aanvullende bijlage(n).

1.3 nietig beding

Als een bepaling uit de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan blijven de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden voor het overige van toepassing. In plaats van de vernietigde of nietige bepaling geldt dan dat wat op wettelijk toelaatbare wijze de strekking van deze bepaling het meest benaderd. Voor zaken waarover in de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden geen afspraken zijn gemaakt gelden de wettelijke bepalingen. Bij gebrek aan wettelijke bepalingen komen partijen in redelijk overleg tot een nadere regeling

1.4 wijzigingsbeding

Verhuurder behoudt zich het recht voor om de algemene voorwaarden te wijzigen in geval van gewijzigde omstandigheden en/of bij gewijzigd beleid. Verhuurder zal de gewijzigde algemene voorwaarden aan huurder versturen. De wijzigingen zijn 8 weken na kennisgeving bindend voor partijen, tenzij huurder binnen voornoemde termijn de huurovereenkomst opzegt.

Artikel 2: Meer dan één huurder

2.1

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.

2.2

De huurprijs en de bijkomende kosten vormen samen de totaalprijs voor het gehuurde. Als de overeenkomst van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) de volledige huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd.

2.3 hoofdelijke aansprakelijkheid

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de hele huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze algemene voorwaarden, de huurovereenkomst inclusief eventuele bijlage(s) en de wet voortvloeien.

2.4 beëindiging

Om de huurovereenkomst te beëindigen, moet opzegging aan of door alle in de huurovereenkomst genoemde huurders geschieden. De huurders kunnen slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de huurders.

Artikel 3: Terbeschikkingstelling en aanvaarding

3.1

Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van huurovereenkomst ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is. Het gehuurde wordt in dat geval op de eerstvolgende werkdag ter beschikking gesteld.

3.2 beschrijving gehuurde

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een 'beschrijving van het gehuurde' opgemaakt.

3.3 melding gebreken

Huurder meldt uiterlijk binnen 14 dagen na ingangsdatum van de huurovereenkomst schriftelijk geconstateerde gebreken aan het gehuurde. In geval huurder niet binnen de gestelde termijn melding van gebreken maakt, wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken ter beschikking is gesteld.

Artikel 4: Huurprijs

4.1 wijziging per 1 juli

De jaarlijks op 30 juni geldende huurprijs wordt voor het eerst per 1 juli volgend op de huuringangsdatum en vervolgens jaarlijks per 1 juli gewijzigd overeenkomstig het in de volgende leden van dit artikel bepaalde

4.2 CPI index

De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In dit geval vindt de berekening plaats volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van het daaraan voorafgaande kalenderjaar.

4.3 maximaal 5% naast CPI

Verhuurder heeft het recht om de te wijzigen huurprijs zoals omschreven op de wijzigingsdatum naast verhoging overeenkomstig het in lid 2 genoemde percentage, tevens daarbovenop te verhogen met een percentage van maximaal 5%.

4.4

De huurprijs wordt niet gewijzigd indien de aanpassing conform lid 2 en lid 3 zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende huurprijs.

4.5

Indien het CBS de bekendmaking van de bedoelde prijsindexcijfers (lid 2) staakt, of de basisberekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

4.6

De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen of niet tijdig afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

4.7 marktconforme huurprijs

Zowel de huurder als de verhuurder is bevoegd om telkens wanneer vijf jaren zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen overeengekomen of de door de kantonrechter vastgestelde aanpassing van de huurprijs aan de markthuurprijs is ingegaan, bij de eerstvolgende huurprijsaanpassingsdatum (1 juli), met inachtneming van het bepaalde in lid 4, herziening van de huurprijs voor te stellen door middel van aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkelingen van markthuurprijs.

4.8

Indien huurder of verhuurder op grond van lid 7 aanpassing van de huurprijs voorstelt in verband met de ontwikkelingen in de markt en van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt hij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft ieder der partijen het recht om de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de wet en de huurovereenkomst.

Artikel 5: Servicekosten**5.1 maandelijks voorschot**

Verhuurder kan de verschuldigde voorschotbedragen voor bijkomende leveringen en diensten verhogen met ingang van de maand die volgt op de maand waarin het laatste kostenoverzicht is verstrekt.

5.2 jaarlijkse afrekening

Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening. De kosten zijn naar soort uitgesplitst. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en betaalde voorschotten door huurder worden bij deze gelegenheid verrekend, tenzij het een betaalde vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening en er vindt geen verrekening plaats.

5.3 bindende wijzigingen

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag. Voorwaarde is dat de wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die alleen aan meerdere huurders gezamenlijk zijn te leveren. Bovendien moet minstens 70% van die huurders met de wijziging hebben ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging instemt, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder over de wijziging een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

5.4

Als huurder leveringen en/of diensten wil wijzigen of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, op voorwaarde dat:

- het belang van huurder bij de wijziging 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 of uitbreiding niet uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan hoeft te worden gerealiseerd, en
- minimaal 70% van de huurders binnen het complex of het betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.

5.5

In de gevallen bedoeld in de derde lid en het vierde lid van dit artikel verklaart huurder zich ook akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Artikel 6: Verplichtingen verhuurder

6.1 onderhoud

Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit:

- onmogelijk is, of
- er uitgaven nodig zijn die redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, of
- de gebreken voor rekening van huurder komen volgens deze algemene voorwaarden, de huurovereenkomst of de wet.

6.2 huurgenot / derden

Verhuurder verschafft huurder gedurende de huurtijd het genot van het gehuurde. Verhuurder is niet aansprakelijk voor verstoring van het huurgenot door derden.

6.3 schadevergoeding

Verhuurder is aansprakelijk voor de gevolgschade van een gebrek, indien het gebrek conform artikel 7:208 Burgerlijk Wetboek toerekenbaar is aan de verhuurder.

Artikel 7: verplichtingen huurder / verbodsbepalingen

7.1 huurbetaling

Huurder voldoet bij vooruitbetaling de huurprijs en servicekosten voor de eerste van iedere maand op de door de verhuurder aangegeven wijze. Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

7.2 goed huurderschap

Huurder zal zich ten aanzien van het gebruik van het gehuurde als goed huurder gedragen.

7.3 bestemming gehuurde

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder uitdrukkelijk niet toegestaan (zolder)bergingen (als niet zijnde zolders met vaste trap in EGW) te gebruiken als woon- of slaapruiimte. Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk bedrijfsmatig te gebruiken. Onder bestemmingswijziging en/of bedrijfsmatig gebruik vallen in ieder geval:

- het aanleggen en/of exploiteren van een hennepkwekerij
- het bedrijven van een pension (hotel, bed & breakfast,...)
- het gebruik van de woning als pied-à-terre
- het (doen) bedrijven van prostitutie

Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan zal verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst starten.

7.4 hoofdverblijf

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 onafgebroken zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien verhuurder gegronde redenen heeft om aan te nemen dat huurder niet zijn hoofdverblijf op het gehuurde heeft of heeft gehad, is huurder gehouden bewijs te leveren dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden of heeft gehad. Hierbij wordt voorhands aangenomen dat huurder geen rechtens te respecteren belang meer heeft bij het aanhouden van het gehuurde, indien huurder hier niet langer feitelijk verblijft.

7.5 huisbewaring

In geval huurder langer dan 3 maanden geen gebruik zal maken van het gehuurde (bijvoorbeeld bij re- en emigratie, detentie, proef-samenwonen, werken in buitenland, etc.), heeft huurder de mogelijkheid om vooraf schriftelijk huisbewaring aan te vragen bij verhuurder. Verhuurder kan voorwaarden verbinden aan haar toestemming voor huisbewaring.

7.6 inschrijving GBA

Huurder dient zich in te schrijven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het gehuurde vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Ook de personen die behoren tot het huishouden van de huurder dienen zich via de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het gehuurde in te schrijven.

7.7 overlast

Huurder zorgt ervoor dat aan omwonenden geen overlast, hinder of gevaar wordt veroorzaakt door huurder, personen van zijn huishouden, huisdieren of door derden die zich met goedvinden van huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Onder overlast, hinder of gevaar vallen in ieder geval:

- het veroorzaken van geluidsoverlast
- het uiten van intimidaties of bedreigingen
- (doen) bedrijven van prostitutie
- voederen van dieren
- het storten dan wel achterlaten van afval en etensresten in de woning, gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van de woonruimte

7.8 gemeenschappelijke ruimten

Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder. Doet huurder dat toch, dan is de verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,00, onverminderd het recht van verhuurder om daarnaast volledige schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

7.9 tuin als opslagruimte

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van ondermeer voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,00, onverminderd het recht van verhuurder om daarnaast volledige schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

7.10 agressie

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

7.11 inrichting

Huurder voorziet het gehuurde van meubilering, vloerbedekking en stoffering.

7.12 vloerbedekking

In een etagewoning dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluidsdemping is. Huurder plaatst onder een harde vloerbedekking een geluidsisolerende laag, ter voorkoming van geluidsoverlast. Deze geluidsisolerende laag zorgt voor een minimale geluidvermindering van 10 decibel, gebaseerd op het in Nederland voorgeschreven toetsingscriterium, zoals vastgelegd in de huidige NEN(-EN-ISO)-norm.

7.13 nutsvoorzieningen

Huurder sluit de woning aan op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) en houdt de woning aangesloten.

7.14 onderverhuur

Het is huurder verboden het gehuurde, al dan niet tijdelijk, in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik af te staan. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan zal verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst starten. Daarnaast is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,00, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete volledige schadevergoeding te vorderen.

7.15 vakantieverhuur

Het is huurder tevens niet toegestaan het gehuurde tijdelijk voor kortdurende periode(s) te verhuren als vakantieverblijf aan derden. Vakantieverhuur (bijvoorbeeld via Airbnb of Wimdu) wordt hetzelfde gesanctioneerd zoals bepaald in lid 14 van dit artikel.

7.16 poging onderverhuur

Het is huurder tevens niet toegestaan om het gehuurde op internet of anderszins aan derden aan te bieden voor verhuur. Poging onderverhuur wordt hetzelfde gesanctioneerd zoals bepaald in lid 14 van dit artikel.

7.17 kamerverhuur

Het is huurder verboden om een gedeelte van het gehuurde onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden, behoudens schriftelijk toestemming van de verhuurder. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 1.000,00, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete volledige schadevergoeding, nakoming en/of ontbinding te vorderen.

7.18 inkomsten uit onderverhuur

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat alle door onderhuur verkregen inkomsten als schade van verhuurder worden aangemerkt die door huurder aan verhuurder dienen te worden afgedragen.

7.19 verdovende middelen

Het is huurder niet toegestaan in, op en/of aan het gehuurde (inclusief aanhorigheden) hennep te (doen) of laten kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan zal verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst starten. Daarnaast is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,00, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete volledige schadevergoeding te vorderen.

Artikel 8: Kleine herstellingen

8.1

Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zijn voor rekening van huurder, zoals beschreven in de brochure "Onderhoud & Reparatie: wie doet wat" die als bijlage onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst.

8.2

Huurder voert de werkzaamheden zoals bedoeld in het eerste lid zorgvuldig uit en neemt de voorschriften van de overheid en verhuurder in acht. Als de werkzaamheden naar het oordeel van verhuurder op onzorgvuldige wijze zijn uitgevoerd, dan komen de kosten van het weer in goede staat brengen van het gehuurde voor rekening van huurder.

Artikel 9: Tuin

9.1

Huurder verricht het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- het regelmatig maaien van het gras;
- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- het vervangen van gebroken tegels;
- het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen

9.2 tuin en buretrecht

Huurder gebruikt de tuin in alle gevallen met inachtneming van de bepalingen van het Buretrecht in het Burgerlijk Wetboek. Huurder:

- plant bomen, heesters en heggen op een afstand conform geldende (plaatselijke/gemeentelijke) verordening;
- zorgt ervoor dat het uitzicht van omwonenden niet wordt belemmerd. Huurder laat daarom bomen en andere beplantingen niet hoger dan 2 meter worden;
- heeft geen tuinafscheidingen hoger dan 2 meter aan de achterzijde en 1 meter aan de voorzijde;
- zal recht van overpad verlenen en/of gedogen van en naar omliggende woningen op de door verhuurder te bepalen wijze.

9.3

De huurder is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door tekortschieten in de verplichtingen onder lid 1 en 2 van dit artikel.

Artikel 10: schade aan het gehuurde

10.1

De huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde behoort, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is tegenover de verhuurder op dezelfde wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden op of in de directe omgeving van het gehuurde bevinden.

10.2 daken en goten

Het is niet toegestaan goten en daken te betreden.

Artikel 11: uitvoeren van werkzaamheden door of namens verhuurder

11.1 gedoogplicht

Huurder stelt verhuurder in de gelegenheid het gehuurde te betreden met het oog op (mogelijk) door verhuurder uit te voeren werkzaamheden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

11.2 dringende werkzaamheden

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Deze verplichting geldt ook ingeval verhuurder krachtens art. 5:56 Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf.

11.3

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de werkzaamheden zoals omschreven in lid 1 en 2.

Artikel 12: renovatie

12.1 renovatie met behoud van huurovereenkomst

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen (artikel 7:220 lid 2 BW). Dit voorstel wordt bij complexgewijze renovatie (artikel 7:220 lid 3 BW) vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

12.2

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

12.3 renovatie zonder behoud van huurovereenkomst

Indien renovatie van het gehuurde niet mogelijk is met behoud van huurovereenkomst, dan heeft verhuurder de bevoegdheid om de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik op te zeggen (artikel 7:274 lid 1 sub c BW).

Artikel 13 zelf aangebrachte voorzieningen

13.1

Huurder mag veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan zijn te maken aan de binnenzijde van het gehuurde aanbrengen, behalve wanneer het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Onder het aanbrengen van overige veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;
- buitenzonweringen aanbrengen;
- buitenantennes, zendmasten, schotelantennes en dergelijke plaatsen;
- isolatievoorzieningen treffen;
- kunststof kozijnen en deuren schilderen of daarin gaten boren;
- een afzuigkap plaatsen op het ontluchtungskanaal of een ventilator plaatsen in de dubbele beglazing;
- het aanbrengen van vloerbedekking die aard; en nagelvast is (zoals o.a. stenen vloeren, natuursteen, tegels of siergrind)
- vloerverwarming aanbrengen;

13.2 afwijzing verzoek zelf aangebrachte voorziening

Verhuurder weigert de in het vorige lid bedoelde toestemming als de voorgenomen verandering:

- de belangen schaadt van verhuurder. Onder deze belangen vallen ook de belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders;
- in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
- overlast aan omwonenden kan veroorzaken;
- onrechtmatig is ten opzichte van derden;
- blijvende schade kan toebrengen aan de woning of aan het aanzien van de woning dan wel aan het aanzien van het (gedeelte van het) complex, waarin de woning ligt.

13.3

Verhuurder bericht huurder over zijn beslissing. Als geen toestemming wordt verleend geeft de verhuurder opgaaf van redenen.

13.4 verhuurder kan voorwaarden stellen aan toestemming

Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden stellen, die onder meer betrekking hebben op:

- de toe te passen constructie en materialen;
- de wijze van uitvoeren;
- onderhoud van de verandering;
- verzekeringen, belastingen en overheidsheffingen;
- aansprakelijkheden;
- de oplevering bij het einde van de huur;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen

13.5 einde huur

Huurder is verplicht veranderingen die hij heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij nadrukkelijk anders met de verhuurder is overeengekomen.

13.6 ongedaan maken veranderingen zonder toestemming

Veranderingen die zonder toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, moet huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan maken.

13.7

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 van dringende, onderhouds,- of renovatiewerkzaamheden door of namens verhuurder.

13.8

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

13.9

Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de veranderingen die hij heeft aangebracht, tenzij huurder en verhuurder anders zijn overeengekomen.

13.10

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

Artikel 14: beëindiging huurovereenkomst**14.1 opzegging door verhuurder**

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder gebeurt schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Verhuurder heeft een opzeggingstermijn van drie maanden. Die termijn wordt elk jaar dat de overeenkomst duurt met een maand verlengd tot maximaal zes maanden. Verhuurder geeft in de opzeggingsbrief en/of exploot één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden aan die tot de opzegging hebben geleid.

14.2

In de opzegging verzoekt de verhuurder de huurder binnen zes weken schriftelijk te verklaren of hij instemt met beëindiging van de huurovereenkomst. Stemt de huurder niet in met beëindiging, dan start de verhuurder een gerechtelijke procedure ter beëindiging van de huurovereenkomst.

14.3 opzegging door huurder

Huurder kan opzeggen op elke grond en op elke dag als deze dag maar niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt opgezegd op de eerstvolgende werkdag. Huurder dient een opzeggingstermijn van één volledige kalendermaand in acht te nemen.

14.4 datum ontvangst

Huurder kan de huurovereenkomst schriftelijk, elektronisch of mondeling opzeggen. Verhuurder zal vervolgens de opzegging schriftelijk bevestigen. De opzegtermijn wordt berekend vanaf de dag van ontvangst van de huuropzegging.

14.5 bezichtiging

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.

14.6

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

Artikel: 15 Oplevering en inspectie

15.1 oplevering bij einde huur

De huurder is verplicht het gehuurde, zijnde de woonruimte met aan- en toebehoren, bij einde van de huurovereenkomst (bezem)schoon en ontruimd en onder afgifte van alle sleutels weer ter beschikking van de verhuurder te stellen. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 per kalenderdag, met een maximum van € 2500,00, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

15.2

De huurder levert het gehuurde op in de staat volgens de "beschrijving van het gehuurde", met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en van hetgeen door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd.

15.3 voor- en eindinspectie

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inclusief tuin en aanhorigheden inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij deze voorinspectie zal een inspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst, door en ten laste van huurder, verricht moeten worden. Het inspectierapport bevat tevens de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het inspectierapport. De eindinspectie zal plaatsvinden op de laatste huurdag.

15.4

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:

- veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 13, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen, zie ook artikel 13;
- huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 13 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

15.5 herstel door verhuurder

Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet aan zijn verplichtingen conform lid 1 tot en met 4 heeft voldaan, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de ten gevolge daarvan noodzakelijke (herstel)werkzaamheden, op kosten van huurder, uit te (laten) voeren.

15.6 achtergelaten zaken

Verhuurder heeft het recht alle zaken die zich bij het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen zonder huurder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn en zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Een en ander met uitzondering van zaken waarvan verhuurder uitdrukkelijk bekend is dat de opvolgende huurder die

overneemt.

15.7

Bij feitelijke ontruiming en verlating van het gehuurde vóór het einde van de huur is huurder aansprakelijk voor de schade die ontstaat als derden zonder toestemming van verhuurder het gehuurde in gebruik nemen.

15.8 schade na weigering oplevering

Houdt de huurder na het einde van de huurovereenkomst het gehuurde onrechtmatig onder zich, dan kan de verhuurder over tijd dat hij het gehuurde mist, een vergoeding vorderen gelijk aan de huurprijs, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding. Onder dergelijke schade valt onder meer de daardoor gemiste huurinkomsten.

Artikel 16: niet aanwezig voor gemaakte afspraak

16.1

Verhuurder behoudt zich het recht voor om kosten in rekening te brengen bij huurder ingeval huurder niet in het gehuurde aanwezig is dan wel geen toegang tot het gehuurde verleent aan verhuurder, dan wel door verhuurder ingehuurde derden, in verband met een gemaakte afspraak.

16.2

Indien verhuurder niet aanwezig is op een gemaakte afspraak met huurder, kan huurder de door hem redelijkerwijs gemaakte kosten verhalen op verhuurder.

Artikel 17: Verzuim

17.1 verlopen termijn

Huurder is in verzuim als een termijn verloopt. Het gaat hierbij onder andere om betaling van huurtermijnen en de oplevertermijn bij het beëindigen van de huurovereenkomst.

17.2

Als huurder toerekenbaar tekortschiet in het nakomen van enige verplichting die wettelijk of door de huurovereenkomst op hem rust en de andere partij moet daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen nemen, dan zijn alle de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

17.3 buitengerechtelijke kosten

Als het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de verkrijging buiten rechte daarvan kosten moeten worden gemaakt, dan zullen deze kosten worden bepaald conform de geldende algemene maatregel van bestuur. De kosten zijn verschuldigd nadat de huurder, na het intreden van het verzuim, vruchteloos is aangemaand tot betaling van de geldsom binnen een termijn van veertien dagen. In de aanmaning dient vermeld te worden wat de gevolgen zijn van het uitblijven van betaling, waaronder de hoogte van de incassokosten die na de termijn van veertien dagen verschuldigd zijn. Als een gemachtigde of een raadsman/raadvrouw de incassering doet, dan vermeerderd de geldsom met de omzetbelasting over de buitenrechtelijke kosten. Verhuurder moet deze omzetbelasting betalen aan zijn gemachtigde of raadsman/raadvrouw. Verhuurder kan deze omzetbelasting niet verrekenen.

17.4 boetebeding bij niet-nakoming

Indien huurder tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit de huurovereenkomst, dan wel uit deze algemene voorwaarden, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,00 per

kalenderdag met een maximum van € 5.000,- verschuldigd, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete schadevergoeding, nakoming en/of ontbinding te vorderen. Deze boete geldt niet ten aanzien van verplichtingen uit de huurovereenkomst, dan wel uit deze algemene voorwaarden waar reeds een specifieke boete voor is overeengekomen.

Artikel 18: Splitsing in appartementsrechten

18.1

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften en besluiten van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is van een coöperatie.

18.2

Verhuurder verstrekt huurder de voorwaarden en de stukken zoals genoemd in lid 1 bij aangaan van de huurovereenkomst en bij eventuele wijzigingen daarin. Uiteraard is hier het huurrecht van kracht.

Artikel 19: Belasting en andere heffingen

19.1

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.

19.2

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.

HANDTEKENING VOOR ONTVANGST

Datum	
Naam	
Adres	

Handtekening	
--------------	--