

Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. 1 juli 2019

Uw rechten en plichten

In deze algemene huurvoorwaarden zijn de rechten en plichten geregeld van u, als huurder, en van Stichting Woongoed Middelburg, als verhuurder. Leest u deze voorwaarden goed door.

Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- bruto huurprijs: de huurprijs plus de servicekosten plus de pakketten;
- het gehuurde: een nader in de huurovereenkomst omschreven zelfstandige woonruimte en de eventuele aanhorigheden, zoals berging en tuin;
- gemeenschappelijke ruimten: gemeenschappelijke ruimten zijn ruimten waarvan huurder het gebruik met andere huurders deelt en die niet door huurder mogen worden bewoond of uitsluitend mogen worden gebruikt, zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en achterpaden;
- huurder: de natuurlijke perso(o)n(en) of rechtspersoon waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten;
- huurprijs: de vergoeding voor het gebruik van de woning uit hoofde van de huurovereenkomst;
- huurovereenkomst: een overeenkomst tussen verhuurder en huurder met betrekking tot het gebruik een zelfstandige woonruimte tegen betaling van de bruto huurprijs;
- servicekosten: de vergoeding die huurder aan verhuurder verschuldigd is voor zaken en/of diensten die in verband met de bewoning van de woonruimte door verhuurder aan huurder worden geleverd. De servicekosten worden onderverdeeld in:
 - verrekenbare servicekosten: deze servicekosten zijn afhankelijk van het gebruik van de huurder. Hieronder vallen onder meer de stookkosten, het water- en elektraverbruik, de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten en de kosten voor het onderhoud van het groen en het terrein;
 - niet-verrekenbare servicekosten: deze servicekosten omvatten een vast bedrag per maand. Hieronder vallen onder meer de mogelijk af te sluiten pakketten.
- verhuurder: Stichting Woongoed Middelburg.

Artikel 1 - Het toepassingsbereik van deze algemene huurvoorwaarden

- 1.1 Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 1.2 Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van deze algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.3 Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan zijn de overige bepalingen gewoon geldig. In plaats van het nietige of vernietigde deel van de huurovereenkomst of algemene voorwaarden geldt dan wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

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.

- 2.2 De bruto huurprijs is enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de bruto huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de bruto huurprijs verschuldigd.
- 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 plaats door één of een aantal van hen, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van alle huurders ongewijzigd voort. De huurovereenkomst kan alleen door alle huurders samen worden beëindigd, tenzij de verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk instemt met de beëindiging door opzegging van één van de huurders. Verhuurder stemt dan slechts in met de opzegging van één van de huurders, als deze huurder aantoonbaar dat de achterblijvende huurder(s) financieel voldoende waarborg bieden voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. De huurovereenkomst duurt vervolgens ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 2.5 De huurder is verplicht aan de verhuurder te melden dat er iemand bij hem komt inwonen en dat de inwoner zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft. De inwoner is verplicht zichzelf in te schrijven bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan medehuuderschap aangevraagd worden. De verhuurder beoordeelt in ieder specifiek geval of medehuuderschap kan worden verleend. Hiervoor is, onverlet hetgeen is bepaald in artikel 7:267 BW, in ieder geval vereist dat de huurder de inwoner heeft gemeld zoals bedoeld in dit artikel, de inwoner gedurende minimaal twee jaar in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft en de inwoner een gezamenlijk huishouden voert met de huurder.
- 2.6 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van overlijden, echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap is degene die de huur wil voortzetten verplicht daarvan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder.

Artikel 3 - De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen, of, indien dit geen werkdag is, op de eerstvolgende werkdag. Indien verhuurder het gehuurde buiten zijn schuld (overmacht) niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, is verhuurder tegenover huurder niet aansprakelijk voor gevolgschade. Verhuurder is in dat geval slechts verplicht tot het treffen van maatregelen om verdere vertraging te voorkomen. Bij niet tijdige terbeschikkingstelling van het gehuurde door overmacht van verhuurder vangt de huurovereenkomst aan op de vroegst mogelijke datum waarop het voor verhuurder mogelijk is het gehuurde aan huurder ter beschikking te stellen, tenzij huurder voorafgaand schriftelijk aan verhuurder mededeelt dat hij van de huurovereenkomst wenst af te zien. Huurder hoeft bij late terbeschikkingstelling van het gehuurde geen huurprijs te betalen over de periode vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur tot aan de daadwerkelijke terbeschikkingstelling van het gehuurde.
- 3.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een beschrijving van het gehuurde vastgelegd. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving van het gehuurde.

- 3.3 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder gebreken, tenzij de huurder binnen één maand na het begin van de huur aan verhuurder schriftelijk melding heeft gemaakt van alsnog geconstateerde gebreken. Verhuurder is verplicht tot herstel van gebreken die volgens de wet voor zijn rekening komen en spant zich in deze gebreken binnen vier weken te verhelpen. Indien dit niet haalbaar blijkt zal verhuurder in overleg met huurder bepalen wanneer de gebreken verholpen zullen worden.

Artikel 4 - Servicekosten

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks, indien van toepassing, een (voorschot)bedrag met betrekking tot servicekosten. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds en/of niet verrekenbare servicekosten. Met betrekking tot deze fondsen en/of niet verrekenbare servicekosten geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.
- 4.2 Het maandelijks voorschotbedrag kan, uitsluitend worden aangepast met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht aan huurder is verstrekt.
- 4.3 Huurder is ook 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 kunnen worden en ten minste 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 ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Vordert de huurder geen beslissing van de rechter, of indien er wel een vordering is ingesteld, maar de rechter oordeelt dat het voorstel redelijk is, dan is huurder gebonden aan die wijziging.
- 4.4 Indien huurder één of meer tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, het pakket wil uitbreiden of verminderen, verklaart de verhuurder zich bij voorbaat akkoord mits:
- het belang van de huurder bij de wijziging, uitbreiding of vermindering zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - de voorgestelde wijziging, uitbreiding of vermindering uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
 - tenminste 70% van de huurders met de voorgestelde wijziging hebben ingestemd.
- 4.5 Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden of verminderen met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding van één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- het belang van verhuurder bij de wijziging en/of uitbreiding/inkrimping zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in acht genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en

- verhuurder tijdig huurder of - als deze er is - de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging of uitbreiding/vermindering heeft geïnformeerd en met de huurder of de vertegenwoordiging van huurders overleg heeft gevoerd.

Artikel 5 - Betaling

5.1 Huurder voldoet de te betalen bruto huurprijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

De betaling van de bruto huur geschiedt via een automatische incasso per bank. Als niet per automatische incasso wordt betaald, kan de verhuurder kosten in rekening brengen. Indien om welke reden dan ook de overboeking van de bruto huurprijs door middel van automatische incasso niet slaagt, blijft huurder aansprakelijk voor tijdige betaling daarvan aan verhuurder.

- 5.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening met een vordering die huurder op verhuurder heeft, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 BW.
- 5.3 In het geval van betalingsachterstand geldt dat de door huurder gedane betalingen allereerst gelden ter voldoening van extra (administratie)kosten en wettelijke rente wegens niet tijdige betaling en vervolgens ter voldoening van de bruto huurprijs.

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. Feitelijk stoornis door derden is geen gebrek. 6.2 Verhuurder is verder niet gehouden tot onderhoud van en/of herstel van gebreken aan de door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, waaronder ook de zaken, veranderingen en/of toevoegingen die huurder van de voorgaande huurder heeft overgenomen. Veranderingen en toevoegingen die onder meer hiertoe worden gerekend zijn een keuken met inbouwapparatuur (zoals een magnetron, inductiekookplaat en koelkast).

- 6.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder als gevolg van een gebrek lijdt, tenzij:
- de schade is veroorzaakt door een gebrek dat na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan de verhuurder is toe te rekenen;
 - de schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en de verhuurder het gebrek toen kende of behoorde te kennen;
 - de schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en de verhuurder aan de huurder heeft medegedeeld dat het gehuurde het gebrek niet had.

Artikel 7 - Gebruik gehuurde

7.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Goed huurderschap houdt ook in dat de huurder zich in de omgang met de verhuurder en omwonenden op een correcte wijze gedraagt.

7.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er met de leden van zijn huishouden zijn hoofdverblijf hebben. De huurder moet zichzelf inschrijven in de BRP op het adres van de woning. Huurder heeft er bij voortduring zijn hoofdverblijf en het gehuurde als pied-à-terre of als tweede woning gebruiken, is niet toegestaan.

7.3 De bewijslast van het hebben van onafgebroken hoofdverblijf in het gehuurde rust te allen tijde op de huurder.

Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

7.4 Als de huurder langer dan twee maanden afwezig zal zijn, is hij verplicht dit vóóraf schriftelijk of per email aan verhuurder mede te delen met vermelding van een gemachtigde die hem kan vertegenwoordigen voor deze overeenkomst.

7.5 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden. Bij handelen in strijd met dit artikel is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 4.000,-, vermeerderd met € 50,- per dag dat de onderhuur voortduurt/heeft geduurd, met een maximum van € 8.000,-.

7.6 Als verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat de huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van de verhuurder. Desgevraagd is de huurder verplicht alle relevante gegevens en stukken, onder meer de persoonsgegevens van de gebruiker(s) of onderhuurder(s), aan verhuurder te overhandigen en één of meer bezoeken van de verhuurder aan de woning toe te staan.

7.7 Onderverhuur is voor verhuurder reden om een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op te starten.

7.8 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.

7.9 Huurder dient de woning/vloeren dusdanig te bekleden en in te richten dat hij geen overlast aan omwonenden veroorzaakt.

Het is de huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder harde niet verwijderbare vloerbedekking zoals onder andere kurk en plavuizen aan te brengen.

7.10 Huurders van woningen in appartementencomplexen zijn verplicht bij harde vloerbedekking zoals laminaat, parket, linoleum een ondervloer aan te brengen die voldoet aan de minimale isolatienorm van 10 decibel.

- 7.11 Huurder zal het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten in overeenstemming met de daaraan door verhuurder gegeven bestemming gebruiken. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep (wiet) of andere drugs te kweken, knippen en/of drogen, aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Verhuurder hanteert ter zake een zero-tolerance beleid. Dit betekent dat bij overtreding van deze bepaling zonder nadere aankondiging een procedure wordt gestart waarin ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning gevorderd wordt. Ook de (en/of het toelaten van) handel in drugs in/vanuit/rondom het gehuurde is niet toegestaan.

Als de huurder in strijd handelt met deze bepaling is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt of heeft geduurd, met een maximum van € 15.000,-. Dit onverminderd het recht van de verhuurder op schadevergoeding.

- 7.12 Huurder zal in het gehuurde - inclusief tuin of het erf – geen verboden wapens aanwezig hebben en het gehuurde niet gebruiken voor de opslag of stalling van (onder meer) gevaarlijke stoffen (waaronder ook vuurwerk), machines, voertuigen, autowrakken, vaartuigen, caravans, aanhangwagens, en/of handelswaren of goederen die milieubelastend zijn.
- 7.13 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan in het gehuurde – inclusief tuin of het erf – een pony en/of paard en/of ander (pluim-)vee, zoals kippen, hanen, ganzen en eenden en/of andere dieren te houden die overlast kunnen veroorzaken. Ook kan verhuurder in redelijkheid bepalen dat in een concreet geval een maximum aantal huisdieren is toegestaan.
- 7.14 Huurder zal zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen en tijdstip gescheiden afvoeren en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpen of in algemene ruimten deponeren.
- 7.15 Huurder dient ervoor te zorgen dat het dak of het plat van het door hem gehuurde niet wordt betreden of voorwerpen/zaken worden geplaatst door hem of derden. Alleen de verhuurder of door hen aangewezen personen belast met het uitvoeren van (controle)werkzaamheden mogen het dak of het plat betreden. Huurder is aansprakelijk voor alle schade vanwege het onbevoegd betreden het dak of plat door hem of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde bevinden.
- 7.16 Huurder verricht zodanig het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erf afscheidingen dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken; in ieder geval zoals staat omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals deze van overheidswege is vastgesteld.
- 7.17 De huurder moet de woning naar redelijke maatstaven schoon en opgeruimd houden. Het (naar het oordeel van verhuurder) excessief verzamelen van spullen in de woning is niet toegestaan. De huurder moet het eventueel bij de woning behorende balkon goed onderhouden en schoonhouden en deze uitsluitend als balkon gebruiken.
- 7.18 Het is huurder verboden tegen de gevels of toegangsdeuren van de woningen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen aan te brengen, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

- 7.19 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde een beroep, bedrijf of nering uit te oefenen, tenzij huurder vooraf schriftelijk toestemming vraagt aan en verkrijgt van verhuurder en:
- het wonen van huurder de hoofdbestemming blijft van het gehuurde; en
 - de werkzaamheden of daaraan verbonden activiteiten op geen enkele wijze het rustig woongenot van buren en omwonenden schaden; en
 - het geheel voldoet aan alle ter zake van toepassing zijnde overheidsvoorschriften.
- 7.20 Het vanuit het gehuurde exploiteren van een bordeel of daarmee vergelijkbare activiteiten zal direct leiden tot een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.

Artikel 8 - Huurderszorg

- 8.1 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 hierbij zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
- 8.2 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 en de door verhuurder aangewezen personen in het gehuurde toelaten op werkdagen tussen 07.00 uur en 18.00 uur.
- 8.3 Huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden in het gehuurde toelaten. Deze personen zijn verplicht zich te legitimeren.

Artikel 9 - De herstellingen door huurder

- 9.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen in ieder geval zoals omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals deze van overheidswege is vastgesteld.
- 9.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid, verhuurder of andere daartoe bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen. Het is huurder niet toegestaan om werkzaamheden aan elektrische- en gasinstallatie uit te voeren. Eventuele herstellingen op grond van het Besluit Kleine herstellingen aan deze installatie dienen (in opdracht van huurder) uitsluitend door een erkend installatiebedrijf te worden uitgevoerd.

Artikel 10 - Gemeenschappelijke ruimten

- 10.1 Huurder gebruikt de gemeenschappelijke ruimten overeenkomstig de bestemming. Het is niet toegestaan voorwerpen te plaatsen en/of op te slaan in de gemeenschappelijke ruimten. Handelt de huurder in strijd hiermee dan neemt de huurder onvoorwaardelijk afstand van zijn eigendommen.
- 10.2 Het is huurder verboden rijwielen (met of zonder hulpmotor), scooters, motorrijtuigen, kinderwagens e.d. te stallen in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij door verhuurder hiervoor vooraf schriftelijk toestemming is verleend.

- 10.3 Als de verhuurder voorwerpen in de algemene ruimten aantreft, dan is de verhuurder zonder nadere aankondiging bevoegd de aangetroffen voorwerpen te verwijderen, op te slaan dan wel te vernietigen. De kosten voor het verwijderen, opslaan dan wel vernietigen zijn zo mogelijk voor de betrokken huurder(s) dan wel voor risico van alle huurders van het betreffende complex gezamenlijk.
- 10.4 Huurder is samen met zijn medegebruikers verantwoordelijk en aansprakelijk voor het schoon en opgeruimd houden van de gemeenschappelijke ruimten en het regelmatig verwijderen van zwerfvuil. Aan deze verplichting dient huurder in overleg met de medegebruikers, en bij gebrek daaraan volgens aanwijzing van de verhuurder, te voldoen. Bij voortdurende nalatigheid kan verhuurder aan derden opdracht geven de schoonmaak- opruimwerkzaamheden te verrichten. De kosten die hieraan verbonden zijn dienen door de huurders gezamenlijk betaald te worden.

Artikel 11 - Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

- 11.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 11.2 De huurders van begane grondwoningen zijn verplicht vanwege periodieke werkzaamheden aan bovenliggende en naastliggende woningen, zoals o.a. glasbewassing, de daartoe aangestelde personen toegang te verlenen tot hun erf. Afspraken hierover moeten door de betreffende partijen in alle redelijkheid worden nageleefd.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie. Indien tijdens een renovatie blijkt dat huurder door de werkzaamheden gedurende langere tijd, geen beschikking heeft tot (een deel) van het gehuurde, vindt overleg plaats tussen huurder en verhuurder over een passende oplossing.

- 11.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder 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 verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

In geval van renovatie verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie voor zover die huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze renovatie.

- 11.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tussen 07.00 uur en 18.00 uur, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Artikel 12 - Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 12.1 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 als 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 de verhuurder nodig.

Huurder komt voor een eventuele vergoeding ex artikel 7:216 lid 3 Burgerlijk Wetboek slechts in aanmerking als zij voor de verandering en toevoegingen vóóraf schriftelijke toestemming heeft gevraagd en heeft gekregen van de verhuurder met daarbij vermeld of er sprake is van een eventuele vergoeding bij beëindiging van de huurovereenkomst. De eventuele waarde beoordeling wordt gedaan door de verhuurder en vindt plaats bij einde van de huurovereenkomst.

- 12.2 De verhuurder zal de in artikel 12.1 bedoelde toestemming aan de binnenzijde van de woning slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:
- de verhuurbaarheid van het gehuurde schaadt of leidt tot waardedaling van het gehuurde;
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
 - onrechtmatig is jegens derden.

Voor de buitenzijde van de woning geldt dat huurder niet het klusrecht heeft zoals is weergegeven in artikel 7:215 lid 2, 3 en 4 Burgerlijk Wetboek. De verhuurder kan een verandering/toevoeging aan de inrichting of gedaante van het gehuurde weigeren, ook al is de verhuurbaarheid van het gehuurde niet geschaad en/of leidt de verandering niet tot waardedaling van het gehuurde.

- 12.3 Verhuurder zal zijn beslissing binnen acht weken schriftelijk en, in geval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen, aan huurder meedelen.
- 12.4 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen en wijze van uitvoering;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische en veiligheids-) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
 - sociaal verhuurderschap(de door verhuurder te realiseren doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting)
 - de belangen van verhuurder, waaronder de door hem te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders
 - het gewenste architectonische gevelbeeld of de omschreven kwaliteit van de woonomgeving

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

- 12.5 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 12.6 Huurder is niet verplicht veranderingen die met toestemming van verhuurder zijn aangebracht, bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij verhuurder ongedaan making nadrukkelijk heeft bedongen bij het verlenen van zijn toestemming of huurder niet heeft voldaan aan de in lid 4 genoemde voorwaarden.

- 12.7 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.
- 12.8. 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.
- 12.9 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.
- 12.10 Huurder dient rekening te houden met uit te voeren onderhoud door verhuurder aan haar woningen. Door huurder aangebrachte veranderingen aan de woning, die het onderhoud belemmeren, worden door huurder en op kosten van de huurder, (tijdelijk) verwijderd zodat noodzakelijk onderhoud volgens planning van de verhuurder kan worden uitgevoerd.
- 12.11 Hetgeen bepaald is in de leden 5 tot en met 10 van dit artikel heeft eveneens te gelden voor door huurder van de vorige huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen.
- 12.12 Het is huurder verboden een (schotel)antenne of zendmast aan of op het gehuurde aan te brengen.

Artikel 13 - De beëindiging van de huur

- 13.1 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum, mits deze op een werkdag valt.
- 13.2 Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal één maand in acht te nemen: De opzeggingstermijn wordt geacht in te gaan op de datum waarop de opzeggingsbrief bij verhuurder wordt ontvangen en geregistreerd, en indien de dag waartegen wordt opgezegd op een dag valt waarop het kantoor van verhuurder gesloten is, de eerstvolgende werkdag.
- 13.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
- 13.4 De huurovereenkomst eindigt niet door opzegging door verhuurder, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk heeft verklaard in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
- 13.5 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer wettelijke opzeggingsgronden.

- 13.6 Huurder is steeds verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging. Indien huurder de verhuurder hiertoe geen gelegenheid geeft kan verhuurder onder andere de schade die verhuurder hierdoor lijdt op de huurder verhalen (onder meer de huurdering door latere verhuur).
- 13.7 Wanneer bij ondertekening van de huurovereenkomst (aanvullende) voorwaarden of mogelijkheden voor opzegging van de huurovereenkomst zijn opgenomen, zijn beide partijen daaraan gehouden.

Artikel 14 - De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 14.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 14.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij deze eerste woninginspectie zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, als mede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van dit opnamerapport. Huurder en verhuurder inspecteren na het verstrijken van de hersteltermijn, opnieuw gezamenlijk het gehuurde. Als het gehuurde niet binnen de - in het in dit lid genoemde opnamerapport - gestelde redelijke termijn in goede staat is gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de herstelwerkzaamheden die in het opnamerapport staan uit te voeren op kosten van de huurder.
- 14.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen, alsmede door huurder van een vorige huurder overgenomen 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 12.3, 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 bij de aanvang van de huur bevond.
- 14.4 Indien huurder niet binnen een redelijke termijn medewerking verleent aan een inspectie en/of de vastlegging, geldt de eenzijdige inspectie en/of vastlegging door verhuurder als bindend tussen partijen. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden - op kosten van huurder - zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

- 14.5 Huurder is aansprakelijk voor schade indien de uitvoering van de herstelwerkzaamheden voor verhuurder huurdering tot gevolg heeft.
- 14.6 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.
- 14.7 Als een huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich binnen twee volle kalendermaanden na het overlijden geen erfgenamen bij de verhuurder, is de verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. De verhuurder is bevoegd alle zich in de woning aanwezige zaken te verwijderen zonder dat de verhuurder een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.
- 14.8 Bij feitelijke ontruiming en verlaten van het gehuurde vóór het einde van de huur is de huurder aansprakelijk voor de schade die ontstaat als derden zonder toestemming van verhuurder het gehuurde in gebruik nemen/betreden.

Artikel 15 - De aansprakelijkheid van huurder

- 15.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.
Het gehuurde wordt – echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden.

Artikel 16 - Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 16.1 Huurder is in verzuim als een termijn verloopt en als huurder zijn verplichting ten aanzien van de verhuurder niet meer nakomt. Het gaat hier onder andere om huurtermijnen en de oplevertermijn bij het beëindigen van de huurovereenkomst.
- 16.2 Als huurder verzuimt tijdig en volledig de huursom of andere afgesproken bedragen te betalen, kan de verhuurder de wettelijke rente in rekening brengen. De rente geldt over het verschuldigde bedrag vanaf de vervaldatum tot aan de dag van de complete voldoening van het bedrag. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volledige maand aangemerkt.
- 16.3 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.

- 16.4 In geval de huurder in verzuim is met de volledige betaling van de bruto huurprijs dan is de huurder aan verhuurder (onder andere) de buitengerechtigde (incasso)kosten verschuldigd, zoals hieronder is uiteengezet:

De verhuurder maakt aanspraak op een bedrag gelijk aan de wettelijke maximaal toegestane vergoeding ter zake van de buitengerechtigde incassokosten, voor zover het openstaand bedrag – na het intreden van het verzuim – niet alsnog na aanmaning binnen 14 dagen gerekend vanaf de dag liggende na de dag van aanmaning door de verhuurder wordt voldaan.

- 16.5 Huurder is aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 50,- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit hoofde van de wet, de huurovereenkomst en deze voorwaarden, die hij niet nakomt of overtreedt, met een maximum van € 8.000,-, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd het (eventuele) recht van verhuurder om in plaats van de boete een schadevergoeding te vorderen. De boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Artikel 17 - Afnemen energie

- 17.1 Huurder is vanaf 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 huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier ter zake.

Artikel 18 - Belastingen en andere heffingen

- 18.1 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 huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 19 Woonplaats en contactgegevens

- 19.1 Huurder kiest voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats in het gehuurde en is verplicht zich in te schrijven bij de BRP van de gemeente waarin het gehuurde zich bevindt. Indien huurder geen vaste woonplaats meer heeft in het gehuurde, is hij verplicht hiervan onmiddellijk (schriftelijk) mededeling te doen aan verhuurder. Daarbij dient huurder opgave te doen van zijn nieuwe adres en woonplaats. Huurder is ook verplicht zijn nieuwe woonadres en woonplaats bij de BRP van de gemeente van zijn woonplaats in te schrijven. Wanneer huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder, blijft het adres van het gehuurde voor de uitvoering van de huurovereenkomst als woonplaats aangemerkt.
- 19.2 Huurder dient er zorg voor te dragen dat zijn (overige) bij verhuurder bekende contactgegevens (waaronder e-mailadres en telefoonnummer) actueel en kloppend zijn.

Artikel 20 - Overige bepalingen

- 20.1 Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.
- 20.2 Persoonsgegevens worden verwerkt overeenkomstig onze Privacy Verklaring.
- 20.3 De huurder verleent door ondertekening van deze huurovereenkomst toestemming aan het bevoegde gezag (burgemeester, het college van burgemeester en wethouders, politie en justitie etc.) om bij handelen in strijd met de (Opium)wet de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan verhuurder ter beschikking te stellen.
- 20.4 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 over het gebruik in acht te nemen.
- 20.5 Indien digitale gegevens van de huurder bekend zijn, stemt huurder ermee in dat verhuurder per e-mail correspondentie voert met huurder.
- 20.6 Verhuurder kan de algemene huurvoorwaarden en de daarin genoemde tarieven wijzigen. De algemene huurvoorwaarden kunnen inhoudelijk worden gewijzigd in geval van gewijzigde omstandigheden of bij gewijzigd beleid. Bij het vaststellen van de wijzigingen houdt de verhuurder rekening met de redelijke belangen van de huurders. De wijziging treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt 8 weken na bekendmaking van de nieuwe algemene huurvoorwaarden.

Artikel 21 - Geschillenregeling

- 21.1 Indien huurder zich niet kan verenigen met een handeling of nalaten van verhuurder, kan hij hierover schriftelijk een klacht indienen bij verhuurder. Het klachtenformulier is beschikbaar via de website van verhuurder. In dringende gevallen geldt dat klachten ook mondeling kunnen worden ingediend bij verhuurder.
- 21.2 Reageert verhuurder niet naar tevredenheid van huurder, dan kan huurder zijn klacht voorleggen aan de Geschillencommissie overeenkomstig het daartoe geldende reglement, dat te raadplegen is op de website van verhuurder.