

ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE STAEDION

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

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.

Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

1.3.

Verhuurder kan het initiatief nemen om de Algemene Voorwaarden te wijzigen voor zover die wijzigingen redelijk zijn en deze tot stand zijn gekomen na overleg met de huurdersorganisatie. Indien de huurder de wijziging niet wenst te accepteren, kan hij de huurovereenkomst opzeggen volgens de daarvoor geldende regels.

1.4.

In geval van wijziging van de Algemene Voorwaarden als hierboven bedoeld, zal verhuurder de wijziging vooraf bekendmaken door publicatie in het bewonersblad, op de Staedion website en eventueel in een plaatselijke krant.

Meer dan één huurder

Artikel 2

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 huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt,

blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs 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.

2.5.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

2.6.

In het geval huurder in het huwelijk treedt dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat is hij verplicht hiervan schriftelijk melding te doen bij de verhuurder. Hij overlegt daarbij in ieder geval de naam en de geboortedatum en -plaats van de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner;

- de datum waarop het huwelijk of het geregistreerde partnerschap is aangegaan;
- een kopie van een rechtsgeldig identiteitsbewijs van de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner;
- een afschrift van de akte van het huwelijk of het geregistreerde partnerschap.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

3.3.

In de beschrijving van het gehuurde, wordt naast de staat van het gehuurde, tevens opgenomen welke gebreken zijn geconstateerd en wanneer deze door de verhuurder zullen worden verholpen.

Huurprijs + Servicekosten

Artikel 4

4.1.

De overeengekomen huurprijs kan worden gewijzigd op grond van de artikelen 7:246-265 BW, de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW) en het Besluit Huurprijzen Woonruimte (BHW).

4.2.

Huurder betaalt naast de huurprijs maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een naar 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 met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.

4.3.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.4.

Huurder is in ieder geval 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 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 over de redelijkheid van het voorstel.

4.5.

De verhuurder zal instemmen met een door de huurder verzochte 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 tenminste 70% van die huurders met het verzoek heeft ingestemd, tenzij de gerechtvaardigde belangen van de verhuurder zich hiertegen verzetten.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1.

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.

5.2.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor een feitelijke stoornis in het huurgenot die veroorzaakt wordt door derden, tenzij deze aansprakelijkheid voortvloeit uit hoofde van het verhuurderschap van verhuurder aan die derden.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs 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.

6.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en de leden van zijn huishouden bewonen. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5.

Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde een bedrijf of nering uit te oefenen of daarin voor een bedrijf of nering benodigde goederen op te slaan.

6.6.

Huurder zal in het gehuurde gedurende de huurtijd zijn hoofdverblijf hebben. Dit houdt in ieder geval in dat hij op het adres van het gehuurde zal zijn geregistreerd in de Gemeentelijke Basis Administratie. Het is huurder niet toegestaan elders dan in het gehuurde (mede) hoofdverblijf te hebben.

6.7.

Het is huurder verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, tenzij hij hiertoe voorafgaand schriftelijke toestemming van verhuurder heeft verkregen. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Tevens dient een afschrift van een geldig identiteitsbewijs van onderhuurder aan verhuurder verstrekt te worden.

6.8.

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.

6.9.

Het is huurder verboden om in gemeenschappelijke trappenhuizen, -liften, -kelders, -zolders, -garages, -bergingen, -galerijen, -tuinen, -binnenplaatsen, en andere verkeers- of gemeenschappelijke ruimten, voertuigen, afval en andere zaken te stallen, op te slaan of te deponeren of deze plaatsen als dierenuitlaatplaats te gebruiken.

6.10.

Huurder is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met een of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts is huurder bij aanvang van de huurovereenkomst verplicht zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder is eveneens verplicht om bij het einde van de huurovereenkomst de overeenkomst ter zake van de energielevering weer te beëindigen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier terzake.

6.11.

In het geval dat verhuurder ten behoeve van huurder op eigen naam een overeenkomst heeft gesloten met de nutsbedrijven, aanvaardt verhuurder jegens huurder geen enkele aansprakelijkheid voor het in gebreke blijven van die nutsbedrijven.

6.12.1.

Het is huurder verboden om een hennepkwekerij, dan wel een andersoortig productiesysteem betreffende bij de wet verboden middelen, te (doen) houden in het gehuurde. Een enkele overtreding van dit verbod geeft verhuurder direct het recht om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

6.12.2.

Verhuurder is te allen tijde bevoegd om het gehuurde met behulp van politie of justitie te betreden indien er een ernstig vermoeden bestaat over de aanwezigheid van een hennepkwekerij.

6.12.3.

Eventuele kosten van herstel van schade ten gevolge van brand, wateroverlast, sabotage van meetinrichtingen etc., evenals eventuele verhuis- of ontruimingskosten komen voor rekening van huurder.

6.13.

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, evenals gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder terzake zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.14.

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 oefenen 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.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Hieronder vallen in ieder geval, doch niet uitsluitend:

- het witten, sauzen, behangen en schilderen binnenshuis;
- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis en spiegels;
- het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.;
- het ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, vuilstortkokers e.d.;
- het vegen van de schoorsteen;
- het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten;
- het schoonhouden van de dakgoten;
- de aanleg en het onderhoud van de privétuin;
- het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening voorzover die niet een openbaar karakter heeft;

- het gebruikelijke onderhoud van geiser/boilers/C.V.-radiatoren e.d., evenals het bijvullen en ontluchten;
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen bij sterk vriezend weer;
- het schoonhouden van individuele ventilatievoorzieningen, zoals afzuigkappen of afzuigunits evenals het periodiek wisselen van filters ten behoeve van afzuigkappen/afzuigunits en luchtbehandelingsunits;
- alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.

7.2.

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

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

8.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2.

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 over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.3.

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen echter uitgezonderd.

8.4.

De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1.

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden 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 heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

9.2.

Voor het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde waarvoor toestemming nodig is dient huurder verhuurder vooraf schriftelijk om die toestemming te verzoeken. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer, doch niet uitsluitend, verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen; wegbreken;
- het treffen van isolatievoorzieningen;
- het aanbrengen van verf aan de buitenzijde van het gehuurde;
- het aanbrengen van buitenzonweringen;
- het plaatsen van schotel en andere buitenantennes, zendmasten, e.d.;
- het aan/in/op of tegen het gehuurde aanbrengen van platen, letters, schilderwerk en drukwerk voor commerciële doeleinden;
- het aanbrengen van duiventillen;
- het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals tegels, plavuizen, zeil, vinyl of linoleum en/of parketvloeren.

9.3.

Verhuurder zal de in de vorige leden bedoelde toestemming slechts verlenen indien deze verandering tenminste:

- voldoet aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en alle eventueel vereiste vergunningen zijn verkregen;
- geen blijvende schade aan het gehuurde zal toebrengen;
- geen hinder of overlast voor derden teweeg brengt;
- verhuurder niet hindert in de uitvoering van zijn onderhoudsplicht;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde of naastliggende woningen ongewijzigd laat dan wel verbetert;
- een doeltreffend woningbeheer niet bemoeilijkt.

9.4.

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

9.5.

Verhuurder kan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur enz.

9.6.

Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op een eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

9.7.

Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is terzake 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.

9.8.

Huurder is verplicht tot onderhoud en reparaties van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

9.9.

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

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt zowel door huurder als verhuurder schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. De huuropzegging van huurder wordt door verhuurder schriftelijk bevestigd.

10.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3.

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 genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4.

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

10.5.

Bij opzegging van de huurovereenkomst is de huurder verplicht gedurende minimaal één maand voor het einde van de huurovereenkomst aan kandidaat huurders of eventuele kopers de gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur*Artikel 11*

11.1.

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.

11.2.

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 opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, evenals de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3.

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:

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.3, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- b. 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.
- c. 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;

11.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking 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.

11.5.

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.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

12.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde 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.

12.2.

Het gehuurde wordt – 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.

12.3.

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 in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke als gevolg van 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.

13.2.

Als gevolg van dit artikel is de ene partij aan de andere partij buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft. De kosten bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

Inspraak en overleg*Artikel 14*

14.1.

Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerzaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn.

14.2.

Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbeteringen of wijzigingen van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

Overige bepalingen*Artikel 15*

15.1.

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

15.2.

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 over het gebruik in acht te nemen.

Artikel 16

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2006, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Aldus vastgesteld

Den Haag, 1 januari 2007