

ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE STAEDION 2016

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1.

Deze Algemene Voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van de bepalingen in de Algemene Voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2.

Nietigheid of vernietigbaarheid van enige bepaling van deze Algemene Voorwaarden tast de geldigheid van de overige bepalingen niet aan. Voor de betreffende bepaling treedt een geldige bepaling in de plaats, die de bedoeling van de nietige of vernietigde bepaling zo dicht mogelijk benadert.

1.3.

Wijzigingen en/of afwijkingen van de huurovereenkomst of de Algemene Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

1.4.

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.

1.5.

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

Meer dan één huurder

Artikel 2

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 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. Het vertrek uit de woning zonder beëindiging van de huurovereenkomst laat de betalingsverplichting van de vertrokken huurder onverlet.

2.4.

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder(s), bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

2.5.

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 (onvolledig) aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

2.6.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed en de voormalig echtlieden beiden stonden geregistreerd op het adres van het gehuurde is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarin 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 naar aanleiding van de onherroepelijke rechterlijke beschikking de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

2.7.

In het geval huurder in het huwelijk treedt dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat en op het adres van het gehuurde geregistreerd staat, is hij verplicht hiervan schriftelijk melding te doen bij de verhuurder. Hij overlegt daarbij in ieder geval:

- de naam, 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.

2.8.

In het geval huurder samenwoont met een ander, welke niet in de aanhef van de overeenkomst genoemd staat, kan deze op verzoek van huurder door verhuurder als medehuurder worden erkend indien aan alle hieronder genoemde voorwaarden is voldaan. Bij erkenning geniet de medehuurder alle rechten en plichten met betrekking tot het huurrecht. Zij overleggen in ieder geval:

- een origineel en recent uittreksel van het bevolkingsregister met daarop de woongeschiedenis. Hiermee wordt aangetoond dat men minimaal twee jaar op het betreffende adres staat ingeschreven;
- de samenwoner moet zijn hoofdverblijf in het gehuurde hebben;
- een bewijs dat er minimaal twee jaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding gevoerd is;
- een kopie van een rechtsgeldig identiteitsbewijs.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.

Wanneer verhuurder als gevolg van overmacht het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld maar niet uitsluitend doordat de vorige huurder in strijd met de gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen – is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk. De huur vangt eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

3.2.

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

3.3.

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3.2 bedoelde beschrijving van het gehuurde.

Huurprijs en Servicekosten

Artikel 4

Huurprijs

Zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte

4.1.

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van de wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

Zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte

4.2.

Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder artikel 4.1 genoemde niet van toepassing. In dat geval vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2.000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De formule om de gewijzigde huurprijs te berekenen is: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand februari van het jaar waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van februari van het daaraan voorafgaande jaar.

4.3.

Wanneer het consumentenindexcijfer niet meer door het CBS wordt vastgesteld en gepubliceerd c.q. wordt gewijzigd, zal een vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij een geschil hieromtrent zal door de meest gereede partij de directeur van het CBS worden verzocht een voor partijen bindende uitspraak te doen. Mogelijke kosten van deze procedure komen ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

4.4.

Verhuurder heeft het recht om de gewijzigde huurprijs, berekend op basis van de indexclausule als genoemd in artikel 4.2., op de wijzigingsdatum daarenboven te verhogen met maximaal 2,5%.

Servicekosten

4.5.

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 het voorafgaande 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 niet verrekenbaar element. Met betrekking tot deze niet verrekenbare elementen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.

4.6.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden aangepast met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in artikel 4.5 bedoelde overzicht is verstrekt.

4.7.

Huurder is in ieder geval gebonden aan een wijziging (vermindering of uitbreiding) 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. Staedion maakt vooraf bekend welke groep huurders dit specifiek betreft. 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.

4.8.

Indien niet tenminste 70% van de vooraf bekendgemaakte groep huurders is bereikt, is de huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:

1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder – in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen – zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en;
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd, met huurder en de eventueel aanwezige bewonerscommissie overleg heeft gevoerd en instemming heeft verkregen van de - indien aanwezig - bewonerscommissie.

4.9.

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 schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek dat na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en niet aan verhuurder is toe te rekenen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek dat bij aanvang van de overeenkomst aanwezig was, maar dat verhuurder niet kende of behoorde te kennen.

5.3.

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 waarop de betaling betrekking heeft door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze, namelijk alleen per automatische incasso. Contante betaling en betaling per pin wordt door verhuurder niet geaccepteerd. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke (handels)rente verschuldigd.

6.2.

Bij niet succesvolle of geweigerde afschrijvingen met betrekking tot drie aaneengesloten huurtermijnen eindigt de machtiging en worden facturen verzonden, waarbij administratiekosten in rekening worden gebracht.

6.3.

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

6.4.

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

Zo is de huurder bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, verplicht om de tuin netjes te onderhouden. Huurder is verplicht om de privétuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven zodat de tuin – naar het oordeel van verhuurder – een verzorgde indruk maakt. Bomen en struiken, die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Huurder zal voorts geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor de opslag of het stallen van zaken, van welke aard dan ook waarmee de verzorgde indruk van de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) teniet gaat.

6.5.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk en zelf als woonruimte voor hemzelf 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 trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, stallingsruimte voor scootmobielen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Huurder zal zich gedragen naar schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Verhuurder streeft ernaar mondeling gegeven aanwijzingen schriftelijk te bevestigen.

6.6.

Huurder zal in het gehuurde gedurende de huurtijd zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijke heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Huurder zal op het adres van het gehuurde zijn geregistreerd in de Basis Registratie Personen.

6.7.

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

6.8.

Het is huurder verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk (onder) te verhuren of aan derden in gebruik te geven dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, 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. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder is bevoegd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Initiatieven met een commercieel oogmerk als bijvoorbeeld onderhuur via de website Airbnb zijn ook niet toegestaan. Inkomsten die huurder uit een dergelijke onderverhuur heeft verkregen, dienen aan Staedion te worden afgedragen.

Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in artikel 6.8 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van € 150,-- per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

6.9.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich door of vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder dient de woning dusdanig te stofferen dat hij geen geluidsoverlast veroorzaakt.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen naar medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt

tot passende (juridische) maatregelen jegens huurders, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.10.

Het is huurder verboden om anders dan daarvoor bestemd en overeengekomen in gemeenschappelijke trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en andere verkeers- of gemeenschappelijke ruimten, voertuigen, afval en/of andere zaken van welke aard dan ook te stallen, op te slaan of te deponeren of als dierenuitlaatplaats te gebruiken. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

6.11.

Onder goed huurderschap verstaat verhuurder dat huurder een overeenkomst tot levering van (warm) water en energie ter zake van het gehuurde aangaat met een of meer (warm) waterleveranciers en netbeheerders en de verplichtingen uit die overeenkomsten nakomt. Huurder dient bij het einde van de huurovereenkomst de overeenkomst ter zake van de (warm) water- en energielevering weer te beëindigen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van (warm) waterleverancier en/of netbeheerder terzake.

6.12.

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

6.13.1.

Het is huurder verboden om hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel een andersoortig productiesysteem betreffende bij de Opiumwet 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.

6.13.2.

Verhuurder is te allen tijde bevoegd om het gehuurde met behulp van politie of justitie te betreden indien er een vermoeden bestaat van de aanwezigheid van een hennepkwekerij, dan wel van andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

6.13.3.

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.

6.14.

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.

6.15.

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Voorwaarden, 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.

6.16.

Het is huurder verboden ontplofbare, ontbrandbare of anderszins gevaarlijke en/of schadelijke stoffen in het gehuurde te houden.

6.17.

Voorts is het huurder verboden:

- het dak van het gehuurde te betreden of te gebruiken;
- in, op het gehuurde open vuur te gebruiken;
- in, op of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken en/of anderszins schadelijke stoffen, tenzij het gaat om gangbaar dagelijks huishoudelijk gebruik;
- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
- op of aan het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen.

6.18.

Onder goed huurderschap verstaat verhuurder dat huurders een deugdelijke inboedelverzekering, brandverzekering en een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering afsluiten en gedurende de looptijd van de overeenkomst ter zake deugdelijk verzekerd blijven.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen zoals genoemd in de wet (Besluit 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 binnenshuis 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 voor zover die niet een openbaar karakter heeft;
- het gebruikelijke onderhoud van geiser/boilers/C.V./radiatoren e.d., evenals het bijvullen en ontluichten;
- 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 naar behoren moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

7.3.

Het in dit artikel bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder der partijen, die herstellingen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

Dringende werkzaamheden, renovatie

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.

Huurder heeft in beginsel, behoudens (semi-)dwingendrechtelijke regelgeving, geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie, dit onverminderd de rechten van huurder indien er sprake is van een toerekenbaar tekortschieten door verhuurder of een door hem ingeschakelde hulppersoon.

8.3.

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen.

Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen, wordt dit voorstel 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.

8.4.

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

8.5.

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 eigen gebruik, waaronder 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 en toevoegingen aan het gehuurde waarvoor toestemming van verhuurder nodig is, dient huurder verhuurder vooraf schriftelijk om die toestemming te verzoeken. Onder het aanbrengen van veranderingen waarvoor toestemming nodig is, 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 schotels en andere buitenantennes, zendmasten, camera's, 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 en/of parketvloeren in woningen met verwarmde vloeren;
- het aanbrengen van zonnecollectoren/zonnepanelen.

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

9.5.

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

9.6.

Verhuurder kan aan 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, het treffen van aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen, etc.

9.7.

Huurder brengt veranderingen en toevoegingen 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 het onderhouden, verhelpen van gebreken, uitvoeren van herstellingen aan de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

9.9. Huurder is verplicht voor eigen rekening door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende werkzaamheden.

9.10.

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.

9.11.

Alle veranderingen of toevoegingen die in strijd met de voorwaarden en Algemene Voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

9.12. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen en toevoegingen van de vorige huurder.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt zowel door huurder als verhuurder schriftelijk. 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 tenminste 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. Opzegging dient te geschieden met de ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt.

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

10.4. 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.

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 de inspectie 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. huurder dient veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.3 en/of artikel 9.6 op vordering van verhuurder ongedaan te maken;
- 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 of hieromtrent niets heeft aangegeven;
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde is huurder – tenzij anders overeengekomen – 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.

11.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen, 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 zonder kennisgeving aan huurder 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.

11.6

In het geval huurder na het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in gebruik blijft houden of derden daartoe in de gelegenheid stelt, is huurder aan verhuurder een schadeloosstelling verschuldigd gelijk aan de maandelijkse huurprijs. Deze schadeloosstelling laat onverlet het recht van verhuurder de werkelijk geleden schade te verhalen.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

12.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waaronder ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

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 voor eigen gedragingen aansprakelijk en op gelijke wijze voor gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden. Huurder is voorts verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

12.4

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

Inspraak en overleg

Artikel 13

13.1.

Verhuurder en huurder streven er naar om structureel overleg te voeren over onderwerpen die een gezamenlijk belang betreffen. Huurder staan meerdere vormen van belangenbehartiging ter beschikking, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen formele belangenbehartiging (bijvoorbeeld een huurdersorganisatie of een bewonerscommissie) en informele belangenbehartiging.

13.2.

Voor wat betreft de formele belangenbehartiging wordt aansluiting gezocht bij hetgeen opgenomen in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. Het is tevens mogelijk om in onderling overleg de bevoegdheden van een formele belangenbehartiger uit te breiden.

13.3

Indien en voor zover daar vanuit de huurders behoefte aan is, heeft verhuurder bij afwezigheid van een formele belangenbehartiger een inspanningsverplichting om een dergelijke belangenbehartiger in overleg met huurders op te richten.

13.4

Voor wat betreft de informele belangenbehartiging staat het verhuurder en huurder vrij om de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de informele belangenbehartiging te bepalen. Huurder en verhuurder maken hieromtrent bij voorkeur schriftelijke afspraken.

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1.

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, waaronder besluiten van de Vereniging van Eigenaars, behalve voor zover die in strijd zijn met het (semi-)dwingend recht. Bovengenoemde splitsingsakte, statuten en reglementen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst. Op verzoek van huurder is inzage in deze documenten mogelijk.

14.2.

Indien mocht blijken dat huurder voor/bij het aangaan van de huurovereenkomst aan verhuurder onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt danwel ter zake het aangaan van de huurovereenkomst anderszins frauduleus heeft gehandeld, kan verhuurder de overeenkomst per direct beëindigen en zal huurder het gehuurde per direct moeten verlaten zonder dat huurder recht zal hebben op enige vorm van schadevergoeding.

14.3.

Ingeval huurder in strijd handelt met enige bepaling uit de huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Voorwaarden, is huurder, voor zover in de huurovereenkomst of deze Algemene Voorwaarden niet een specifieke boetebepaling is opgenomen, per kalenderdag dat de overtreding voortduurt aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,-- verschuldigd, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming danwel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding, voor zover die de boete overstijgt, te vorderen. Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn. Verder dient huurder alle door of vanwege de overtreding verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

Aldus vastgesteld,

Den Haag, 1 oktober 2016