

# Algemene huurvoorwaarden Zelfstandige woonruimte

*Woningstichting Anna Paulowna.*

## TOEPASSING VAN DE HUURVOORWAARDEN

### ARTIKEL 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarop zij van toepassing zijn verklaard. Afwijkingen kunnen in beginsel slechts schriftelijk worden overeengekomen. Huurder is gebonden aan wijzigingen van deze Algemene Huurvoorwaarden vanwege de verhuurder, indien de verhuurder instemming heeft voor desbetreffende wijzigingen van een vertegenwoordiging van de huurders en de verhuurder de gewijzigde Algemene Huurvoorwaarden bekend heeft gemaakt via de website van de verhuurder.

Standaardvoorwaarden van huurders zijn niet van toepassing.

Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

## MEER DAN ÉÉN HUURDER

### ARTIKEL 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. 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.
3. 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.
4. Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders.
5. Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

## **DE TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE**

### ARTIKEL 3

1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen aan huurder. Als dit een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is, wordt het gehuurde ter beschikking gesteld op de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
2. Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde gemaakt, zijnde de 'verklaring aanvangsstaat'. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

## **SERVICEKOSTEN**

### ARTIKEL 4

1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een 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 derhalve geen verrekening plaats.

2. 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 eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
3. Huurder en verhuurder kunnen een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag na ingang van de huurovereenkomst nader overeenkomen. Voorts is huurder gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde 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 omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4. Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde 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 en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

## **DE ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN VERHUURDER**

### ARTIKEL 5

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.

## **DE VERPLICHTINGEN VAN HUURDER**

### ARTIKEL 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.  
Indien huurder verhuurder heeft gemachtigd het periodiek verschuldigde bedrag af te schrijven van zijn bankrekening zal verhuurder het bedrag in de eerste week van de maand doen afschrijven.
2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
4. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de overeengekomen bestemming van woonruimte te gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Huurder dient er zorg voor te dragen dat de tot de gemeenschappelijke en openbare ruimten behorende (vlucht)wegen, waaronder achterpaden, vrij toegankelijk blijven. Het is huurder verboden om in voornoemde ruimten meubilair, fietsen, vuilniszakken, dozen, rollators, scootmobielen of goederen van welke aard dan ook te plaatsen of op te slaan. Goederen die in deze ruimten worden geplaatst, worden geacht door huurder te zijn prijsgegeven. Na in kennisstelling en sommatie aan de huurder om de goederen te verwijderen zal verhuurder in geval van in gebreke blijven van huurder, bedoelde goederen verwijderen. Huurder is verplicht de kosten van verwijdering te betalen.

5. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Huurder is verplicht zich in te schrijven in de Gemeentelijke Basisadministratie en gedurende de huurtijd ingeschreven te blijven op het adres van het gehuurde. De bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden rust op huurder.
6. Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden te huur of voor gebruik aan te bieden op het internet, via multimedia of anderszins. Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, tenzij huurder voorafgaande 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. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

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

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Huurder dient zich te onthouden van fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag richting zowel medewerkers van verhuurder als omwonenden.

8. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die in verband gebracht (kunnen) worden met hennep en/of op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

9. Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal 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 hoogopschietende beplanting verwijdert c.q. laat verwijderen.
10. Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling en/of plaatsing van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.
11. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
- Ter voorkoming van geluidsoverlast is huurder verplicht binnen 6 weken na aanvang van de huur vloerbedekking te leggen die voldoende geluidwerend is. Daaronder wordt verstaan vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan 10 decibel (10dB) verbetert. Badkamer en toilet zijn uitgezonderd van deze bepaling.
- Ingeval de woning van oorsprong een houten woonscheidingslaag heeft, is huurder verplicht tot het leggen van geluidsisolerende vloerbedekking zoals zachte vloerbedekking met een foamlaag. Harde vloerbedekking zoals zeil, houten vloeren, laminaat, parket, plavuizen etc. is niet toegestaan tenzij deze voldoende geluidwerend zijn aangebracht en hiervoor schriftelijk toestemming is verleend door verhuurder.
12. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.
- Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
13. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen en in te schakelen derden.
14. Indien de samenstelling van het huishouden en/of het gezin verandert, dient huurder daarvan mededeling te doen aan verhuurder. 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.

15. Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van nutsvoorzieningen (gas, water, licht) ter zake van het individuele gedeelte van het gehuurde en is verplicht om een overeenkomst tot levering van alle nutsvoorzieningen aan te gaan met één of meer leveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomsten na te komen.

Verder dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder na te komen bij energieleverantie. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier ter zake van zijn energieleveringsovereenkomst en/of vrijwaren voor aanspraken van andere leveranciers van nutsvoorzieningen.

16. Huurder is verplicht om alle gebreken en dreigende schade direct schriftelijk aan verhuurder te melden, bij gebreke waarvan hij verplicht is aan de verhuurder de door de nalatigheid ontstane schade te vergoeden.
17. Het is huurder niet toegestaan om veranderingen of toevoegingen aan te brengen aan de buitenzijde van het gehuurde. Het boren in de buitengevel is niet toegestaan.
18. Indien en voor zover asbest in het gehuurde aanwezig is, is het de huurder verboden om in het asbest te boren, zagen of anderszins het asbest te bewerken.
19. 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.

## **KLEINE HERSTELLINGEN**

### ARTIKEL 7

1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Onder de kleine herstellingen worden mede verstaan de punten genoemd in de bijlage bij artikel 1 Besluit kleine herstellingen. De bijlage is niet bedoeld als uitputtende lijst.  
  
Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
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.
3. Indien en voor zover kasten in de woning aanwezig zijn, komen de kosten van onderhoud, vervanging of anderszins voor rekening van de huurder. Verhuurder is niet verplicht de in de woning aanwezige kasten te onderhouden of te vervangen.

## **DRINGENDE WERKZAAMHEDEN EN RENOVATIE DOOR VERHUURDER**

### ARTIKEL 8

1. Huurder zal alle dringende en/of door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. Als verhuurder de woning wil renoveren, kan verhuurder schriftelijk een redelijk voorstel tot renovatie doen. Alsdan is huurder gehouden zijn medewerking aan de renovatie te verlenen. Als de renovatie betreft het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en verhuurder deze geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe tevens 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 aan het voorstel gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
3. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

## **ZELF AANGEBRACHT VERANDERINGEN DOOR HUURDER**

### ARTIKEL 9

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd, behalve indien het gaat om veranderingen en toevoegingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder voorafgaand schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

2. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
  - aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
  - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
  - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
  - het onderhoud van de verandering;
  - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
  - verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
  - bouwtechnische en bouwkundige kwaliteit.Deze lijst is niet uitputtend bedoeld. Verhuurder kan ook andere, niet in deze opsomming opgenomen voorwaarden verbinden aan zijn toestemming.

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.

3. Alle veranderingen of toevoegingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
4. 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.
5. Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.
6. 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.
7. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

## **DE BEËINDIGING VAN DE HUUR**

### ARTIKEL 10

1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, opdat de opzegging de andere partij bereikt.
2. Opzegging van de huurovereenkomst door huurder kan geschieden 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 dertig dagen in acht te nemen.
3. Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste 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.
4. Bij tekortkomingen van de huurder in de nakoming van diens verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden, uit de wet of anderszins verplichtingen die rusten op de huurder, heeft verhuurder de bevoegdheid om bij de rechter ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning te vorderen, onverminderd het recht van de verhuurder om schade die verhuurder lijdt op huurder te verhalen en onverminderd het recht van verhuurder zich te beroepen op de boetebepalingen opgenomen in deze Algemene Huurvoorwaarden.



5. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

## **DE OPLEVERING VAN HET GEHUURDE BIJ HET EINDE VAN DE HUUR**

### ARTIKEL 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.
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, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
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. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
  - b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
  - c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
  - d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.
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.

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.
6. Indien huurder het gehuurde na het einde van de huurovereenkomst in strijd met het bepaalde onder 11.1 onder zich houdt of laat houden en/of het gehuurde niet aan verhuurder ter beschikking stelt conform het bepaalde in artikel 11, is huurder aan verhuurder een vergoeding verschuldigd gelijk aan de laatst geldende huurprijs per maand, een gedeelte van een maand voor een volledige maand gerekend dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de verhuurder op het meerdere dat de verhuurder aan schade lijdt en onverminderd het recht van de verhuurder op de boete ex artikel 15 van deze algemene huurvoorwaarden ad €25 per dag dat de overtreding voortduurt, die de huurder aldan verbeurt.

## **DE AANSPRAKELIJKHEID VAN HUURDER EN VERHUURDER**

### ARTIKEL 12

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 en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.  
Huurder is jegens 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.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek dat na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en niet aan verhuurder is toe te rekenen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek dat bij de aanvang van de overeenkomst aanwezig was, maar dat verhuurder niet kende of behoorde te kennen.

## **HET IN VERZUIM ZIJN VAN HUURDER EN VERHUURDER**

### ARTIKEL 13

1. Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

2. Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.  
Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,-- verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,=.

## **BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN**

### ARTIKEL 14

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## **BOETE**

### ARTIKEL 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2013, 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.

## OVERIGE BEPALINGEN

### ARTIKEL 16

1. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden of een deel van een artikel in het bijzonder uit de huurovereenkomst of uit de algemene voorwaarden vernietigbaar of nietig is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen en/of andere deel van het artikel 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.
2. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.
3. Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

*Aldus vastgesteld op 10 december 2013 te Anna Paulowna*