

**Plezierig
wonen met
elkaar**

Algemene huurvoorwaarden woonruimte

*Algemene huurvoorwaarden voor woonruimte,
vastgesteld door het bestuur van Stichting
Zeeuwend op 14 februari 2017.*



Zeeuwend

Kerkhof 1,
4301 BZ Zierikzee
Telefoon 0111 418080
info@zeeuwend.nl
www.zeeuwend.nl

ALGEMEEN

Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Afwijking van het bepaalde in deze algemene huurvoorwaarden is uitsluitend mogelijk bij schriftelijke overeenkomst tussen de huurder en de verhuurster. Elke afwijking dient bij uitdrukkelijk en afzonderlijk beding te geschieden.

TERBESCHIKKINGSTELLING/AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

Artikel 2

1. De verhuurster stelt het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst, aan de huurder ter beschikking. Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is de huurder onverkort gehouden de huurprijs en servicekosten te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
2. Voor of bij de aanvang van de huur inspecteren de huurder en de verhuurster gezamenlijk het gehuurde en leggen in een beschrijving de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen en/of inventaris vast.
3. Zowel de huurder als de verhuurster ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving.

HUURPRIJS EN KOSTEN VOOR NUTSVOORZIENINGEN MET EEN INDIVIDUELE METER EN SERVICEKOSTEN

Artikel 3

1. De huurprijs kan worden gewijzigd binnen de daarvoor geldende wettelijke regels.
2. De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. De verhuurster verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Indien aan de huurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurster de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten zullen jaarlijks door de verhuurster met de huurder worden verrekend. Kosten voor een door de verhuurster ingesteld fonds zullen niet worden verrekend.
3. De verschuldigde voorschotbedragen kunnen door de verhuurster worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het vorige lid aan de huurder is verstrekt. De bedragen die niet verrekenbaar zijn (fonds) kunnen door de verhuurster op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd.

4. De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurster dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
5. Indien niet ten minste 70% is bereikt, is de huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien het belang van de verhuurster bij wijziging zodanig is dat de huurder- in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en de verhuurster de huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met de huurder en de eventuele aanwezige bewonerscommissie overleg heeft gevoerd.
2. De huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien de huurder tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op de huurder rust en daardoor door de verhuurster gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de huurder.
4. De ingevolge dit artikel door de huurder aan de verhuurster te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de verhuurster haar vordering op de huurder ter incasso uit handen geeft met inachtneming van artikel 6:96 lid 2 t/m 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de buitengerechtelijke incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van €40,- verschuldigd zal zijn, vermeerderd met het alsdan geldend B.T.W.-percentage, van de ter incasso uit handen gegeven vordering en vermeerderd met de wettelijke rente.

DE HUURDER

Artikel 4

1. De huurder voldoet de huurprijs en de servicekosten bij vooruitbetaling, voor het eerst op de datum van ondertekening van de huurovereenkomst en vervolgens zodanig dat de huurprijs en de servicekosten vóór de 1e van elke maand door de huurder zijn voldaan. De verhuurster kan de huurder verplichten tot het afgeven van een machtiging aan de verhuurster tot automatische afschrijving van zijn bankrekening.

Artikel 5

1. De huurder verplicht zich het gehuurde als een goed huurder te gebruiken en te onderhouden.
2. De huurder bewoont het gehuurde gedurende de huurtijd zelf en heeft er tevens zijn hoofdverblijf. Indien de huurder het gehuurde niet langer zelf bewoont of zonder toestemming van de verhuurster geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd,

in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op de huurder. Indien de huurder het gehuurde zonder toestemming van de verhuurster onderverhuurt, verbeurt hij aan de verhuurster een boete van €2.500,- per overtreding en van €50,- per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van €15.000,-. In het geval de huurder geen bekende woon- of verblijfplaats in Nederland heeft, kiest de huurder domicilie in het gehuurde.

De huurder is verplicht het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met de overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke ruimten en/of gemeenschappelijke voorzieningen, overeenkomstig de daaraan bij aangaan van de huurovereenkomst gegeven bestemming te gebruiken en aan deze bestemming niets te wijzigen.

3. De huurder is verplicht zich te houden aan de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door de verhuurster uit het oogpunt van veiligheid en/of gezondheid gegeven of nader te geven voorschriften of instructies, op grond van behoorlijk gebruik van het gehuurde, de in het gehuurde aanwezige installaties en de voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
4. De huurder houdt, eventueel samen met de overige huurders van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, de gemeenschappelijke ruimten, gangen, trappen e.d. bij toerbeurt of volgens een door de huurders op te stellen rooster schoon. Eén en ander tenzij tussen de verhuurster en de betrokken huurders anders wordt overeengekomen.

5. 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 laat verwijderen.
6. Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of mileubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Het is de huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of mileubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.
7. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een voorziening te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
8. De huurder stelt de verhuurster terstond mondeling (telefonisch) of schriftelijk op de hoogte van eventuele gebreken aan het gehuurde.

Artikel 6

1. Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen ingevolge het Besluit kleine herstellingen van 8 april 2003 (zie de bijlage behorende bij deze algemene huurvoorwaarden).
2. Indien ten aanzien van één of meer van de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden door de verhuurster een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen de huurder en de verhuurster in een nadere overeenkomst vastgelegd.
3. De huurder verplicht zich de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden vakkundig uit te voeren of te laten uitvoeren en de regels en aanwijzingen, die ter zake door daartoe bevoegde instanties zijn of worden gegeven, in acht te nemen.

Artikel 7

1. De huurder verplicht zich de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, regen, sneeuw, vorst en dooi, waaronder begrepen het nemen van maatregelen ter voorkoming van bevriezing van de waterleidingen, watermeters en sanitaire installaties in het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Bij nalatigheid is de huurder aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade, zowel aan het gehuurde, als aan andere eigendommen van de verhuurster, van de huurder en/of van derden onverminderd de verdere ter zake aan de verhuurster toekomende rechten en acties.
2. De huurder is verder aansprakelijk voor alle schade die aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde van het gehuurde wordt gerekend, is ontstaan door een de huurder, zijn huisgenoten of andere personen waarvoor de huurder aansprakelijk is, toe te rekenen

tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt, echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.

Artikel 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, 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. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

Artikel 9

Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde en de daarbij behorende aanhorigheden hennep te (doen) kweken, drogen of knippen en overige activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die 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,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,-.

Artikel 10

Behoudens schriftelijke toestemming van of vanwege de verhuurster is het de huurder verboden:

- a) aan, in, op of tegen het gehuurde platen, letters, schilderwerk en drukwerk met het oogmerk van reclame of soortgelijke doeleinden aan te brengen;
- b) in het gehuurde een bedrijf of nering uit te oefenen of niet daarvoor bestemde ruimten te bewonen.

Artikel 11

Het is de huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurster toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. 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. Indien de huurder het gehuurde zonder toestemming van de verhuurster geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op de huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat de huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan de verhuurster dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,- te vermeerderen met €50,- (prijspeil

november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van €15.000,-.

Artikel 12

1. De huurder verplicht zich om de verhuurster op haar verzoek in de gelegenheid te stellen het gehuurde op de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van deze algemene huurvoorwaarden te controleren. Indien nodig zal de huurder de verhuurster in het gehuurde toelaten. Hetzelfde geldt voor door of namens de verhuurster aangewezen personen die namens de verhuurster werkzaamheden uitvoeren of meterstanden controleren en dergelijke.
2. De huurder verplicht zich alle door de verhuurster dringende onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, alsmede maatregelen die niet tot na het einde van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld en/of maatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde of aan belendende bouwwerken en/of maatregelen ter nakoming van een verplichting door de verhuurster jegens derden, toe te staan.
3. De huurder is verplicht de door de verhuurster aan te wijzen of aangewezen personen, belast met het toezicht of het onderhoud, in het gehuurde toe te laten. Indien dit in verband met het uitoefenen van hun functie of ter voorkoming of beperking van schade aan het gehuurde of aan belendende bouwwerken noodzakelijk is, zullen deze personen gerechtigd zijn het gehuurde, in laatstgenoemd geval ook bij afwezigheid, te betreden of binnen te treden. De huurder is aansprakelijk voor de gevolgen die uit het weigeren van de toegang of uit het niet toestaan van de noodzakelijke werkzaamheden of maatregelen mochten voortvloeien.

4. Bedoelde bezoeken en werkzaamheden vinden na tijdige voorafgaande aankondiging van het tijdstip plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
5. De huurder heeft tijdens de uitvoering van bedoelde werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding, welke ongemakken de huurder ook hierdoor worden veroorzaakt, en hoewel de huurder ook, gedurende deze werkzaamheden van een gedeelte van het gehuurde verstoken is, tenzij de huurder rechten kan ontlenen aan titel 4 afdeling 2 van het zevende boek van het Burgerlijk Wetboek.
6. Kosten voor (tijdelijke) verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen van door de huurder aangebrachte zaken ten behoeve van door de verhuurster te verrichten werkzaamheden aan het gehuurde, komen voor rekening en risico van de huurder.

Artikel 13

Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel of bed, beëindiging van geregistreerd partnerschap of anderszins, is de huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurster. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover de verhuurster aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht de verhuurster hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE

Artikel 14

1. Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor de verhuurster of derden opleveren. De huurder is hierbij gehouden aan de (bouwtechnische) eisen van de overheid.
2. Voor veranderingen en toevoegingen waarvoor de verhuurster bij het einde van de huurovereenkomst een vergoeding verstrekt, heeft de huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurster nodig. De verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurster of in strijd met de (bouwtechnische) eisen van de overheid zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van de verhuurster ongedaan worden gemaakt door de huurder.
4. De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.
5. De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart de verhuurster voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

Artikel 15

1. De verhuurster is niet gerechtigd gedurende de huurtijd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen te veranderen. Deze toestemming is niet vereist indien het dringende werkzaamheden betreft als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW. In die gevallen is huurder verplicht om medewerking aan de werkzaamheden te verlenen.
 - het belang van de verhuurster bij het realiseren van de verandering zodanig is dat de huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden. Onder het belang van de verhuurster als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door de verhuurster kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.
2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan comfortverbeteringen en/of veranderingen c.q. aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
3. In afwijking van het eerste lid verleent de huurder zijn toestemming aan:
 - a) werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde veranderd moet worden door de verhuurster. De verhuurster informeert de huurder tijdig omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en voert met de huurder daarover overleg.
 - b) werkzaamheden die de verhuurster wil uitvoeren aan een complex woningen of een gedeelte daarvan waartoe het gehuurde behoort, waardoor het gehuurde wordt veranderd, mits:
 - de verhuurster tijdig de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met de huurders daarover heeft overlegd, en
4. De huurder onthoudt in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet indien 70% of meer van de huurders van een bouwkundige eenheid van tien of meer woningen met het voorstel heeft ingestemd. Indien de huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurster, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
5. In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel verklaart de huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van die verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.
6. De huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden.

BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 16

1. De huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen elke dag van een kalendermaand beëindigen mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. De opzegging geschiedt bij (digitale) brief of deurwaardersexploot. De huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
2. De verhuurster kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. De verhuurster geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door de verhuurster in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door de verhuurster niet beëindigd, tenzij de huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van de verhuurster de datum heeft vastgesteld waarop de huurovereenkomst zal eindigen.
4. De huurder en de verhuurster kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
5. De huurder is verplicht, als de verhuurster na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden en andere door de verhuurster aan te wijzen personen gelegenheid te geven tot bezichtiging.

6. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal de huurder aan de verhuurster zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven.

OPLEVERING VAN HET GEHURDE

Artikel 17

1. De huurder verplicht zich het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst geheel ontruimd en bezemschoon op te leveren, in dezelfde staat waarin de huurder het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang van de huur volgens de in artikel 2 bedoelde beschrijving heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage die voor rekening en risico komt van de verhuurster. Voor door de huurder aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel.
2. Zo spoedig mogelijk na de huuropzegging wordt het gehuurde zo mogelijk samen met de huurder geïnspecteerd en de staat waarin het verkeert vastgelegd in een inspectierapport, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede een opgave van kosten van herstel per eenheid. De huurder en de verhuurster ontvangen hiervan beiden een exemplaar. Bij het einde van de huurovereenkomst wordt het gehuurde (nu in lege staat) op initiatief van de verhuurster zo mogelijk samen met de huurder nogmaals gecontroleerd aan de hand van het inspectierapport. Van deze eindinspectie wordt ook een rapport gemaakt, waarvan beide partijen een exemplaar ontvangen.

3. De verhuurster stelt de huurder in de gelegenheid om binnen een door de verhuurster te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport voor rekening van de huurder genoemde werkzaamheden alsnog uit te voeren. Indien de huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is de verhuurster gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan de huurder in rekening te brengen.
4. Tenzij anders is afgesproken levert de huurder de sleutels uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst tijdens kantooruren in ten kantore van de verhuurster.
5. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
 - a) veranderingen en toevoegingen hoeven aan het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan worden gemaakt indien zij nog functionerend en goed onderhouden zijn;
 - b) de verhuurster kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 14 lid 1 en 3 wel door de huurder ongedaan worden gemaakt;
 - c) onverminderd het in dit lid bepaalde, is de 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 2 bij de aanvang van de huur bevond.
6. Indien de huurder na het eindigen van de huurovereenkomst de sleutels van het gehuurde niet inlevert, is de huurder huur verschuldigd over de periode dat hij de sleutels niet heeft ingeleverd. Indien de huurder in het gehuurde roerende zaken achterlaat, wordt de huurder geacht ten behoeve van de verhuurster afstand te hebben gedaan van al zijn rechten op de achtergebleven zaken,

zodat de verhuurster daarover naar goedvinden zal kunnen beschikken en het beheer over het gehuurde zal kunnen nemen. Op de verhuurster komt geen bewaarplicht te rusten. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de nieuwe huurder, mits de verhuurster van deze overdracht schriftelijk op de hoogte is gebracht.

7. De kosten, die door de verhuurster zijn gemaakt, voor de verwijdering van de door de huurder achtergelaten roerende zaken, in, aan, op of bij het gehuurde, komen voor rekening van de huurder.

MEER DAN EEN HUURDER

Artikel 18

1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat de huurders gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs, de servicekosten en de waarborgsom zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de servicekosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die uit de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.
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 genoemde huurders.

5. Het bedrag van de waarborgsom en de hierop gekweekte rente wordt pas opvorderbaar nadat het gehuurde door beide (alle) huurders is ontruimd en weer ter vrije beschikking aan de verhuurster is gesteld.

BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN

Artikel 19

1. Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van de huurder, ook als de verhuurster daarvoor wordt aangeslagen:
 - a) de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
 - b) overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van de huurder;
 - c) 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 de verhuurster worden geïnd, moeten deze door de huurder op eerste verzoek aan de verhuurster worden voldaan.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 20

1. Indien de huurder zich, na door de verhuurster behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in deze huurovereenkomst opgenomen voorschriften, verbeurt de huurder aan de verhuurster, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van €25,- per kalenderdag dat de huurder in verzuim is met een maximum van €15.000,-. Verschuldigde boetes op grond van deze algemene huurvoorwaarden laten onverlet het recht van de verhuurster op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Indien een deel van deze overeenkomst of algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar is, laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst of algemene voorwaarden onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

3. De huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. De huurder zal de verhuurster te allen tijde vrijwaren van aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

4. Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake. In geval van levering van warmte is de huurovereenkomst onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die de huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij, ten behoeve van de levering van warmte. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd, in die zin dat beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde samengaat met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor warmte.
5. 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.

Bijlage behorende bij artikel 6 lid 1.

Besluit kleine herstellingen van 8 april 2003

Voor rekening van de huurder komen de volgende kleine herstellingen:

- a) het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b) de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c) het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d) het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e) het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;

- f) het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
 - g) het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
 - h) het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
 - i) het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
 - j) het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
 - k) het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
 - m) het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
 - n) het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
 - o) het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
 - p) het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

- q) het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r) het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s) het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t) het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u) het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v) het legen van zink- en beerputten en septictanks.