

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Oktober 2017

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

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

Artikel 2

Enige begrippen in deze voorwaarden:

2.1

Verhuurder: Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek B.V., kantoorhoudende aan de Pontsteeg 33 te Deventer.

2.2

Huurder: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.

2.3

Zelfstandige woonruimte: Gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233 en zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.

2.4

Het gehuurde: De gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, en inclusief het medegebruik van de om het complex gelegen groenstroken en tuinen die als

onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.

2.5

Gemeenschappelijke ruimten: ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten, gemeenschappelijke huiskamers, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.

2.6

Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.

Meer dan één huurder

Artikel 3

3.1

Indien sprake is van meer dan één huurder, heeft elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

3.2

De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter 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.

3.3

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.

3.4

Om de overeenkomst 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. In dat geval duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 4

4.1

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

4.2

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

4.3

Huurder verklaart door ondertekening van de beschrijving als bedoeld in lid 2 het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen en dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, behoudens eventuele op de beschrijving vermelde gebreken.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Artikel 5

5.1

Indien van toepassing betaalt huurder maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het afgelopen kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en 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.

5.2

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.

5.3

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

Niet als wijziging wordt aangemerkt een verhoging van het voorschotbedrag als gevolg van een verhoging van de kosten voor het leveren van de betreffende dienst door een externe partij en/of als gevolg van intensivering van een bepaalde dienst om het door verhuurder beoogde resultaat te bereiken.

5.4

Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken en 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.

5.5

Voor rekening van de huurder komen voorts de beheer- en administratiekosten die de verhuurder maakt voor de administratie en afrekening van de hier bedoelde zaken en diensten, voor zover toerekening van deze kosten in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 6

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 als gevolg van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 7

7.1

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.

7.2

Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

7.3

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden, zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt in elk geval verstaan dat huurder:

- a. aan omwonenden geen overlast of hinder veroorzaakt; Dit geldt ook voor huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Onder overlast wordt ondermeer verstaan: iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie, in of nabij het gehuurde, (huis)dieren die overlast veroorzaken;
- b. zich dient te onthouden van fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Indien huurder zich hieraan schuldig maakt, zal verhuurder passende (juridische) maatregelen nemen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde.
- c. gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, geen poorten of andere obstakels te plaatsen en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken;
- d. recht van overpad zal verlenen en respectievelijk zal gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door de verhuurder te bepalen wijze;
- e. niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën; een en ander behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder;

f. noch de tuin, noch het erf - voor hoe korte tijd ook – zal bestemmen voor opslag van brandgevaarlijke stoffen, voorwerpen, machines, autowrakken, installaties e.d., noch in het trappenhuis of andere gemeenschappelijke ruimten, zaken plaatsen of laten plaatsen, dan wel voedselafval of andere zaken anders dan in de daarvoor bestemde plaatsen werpen. Zowel het trappenhuis als de galerij mag uitsluitend worden gebruikt als toegang tot het gehuurde.

7.4

Verhuurder is gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden te verwijderen op kosten van huurder.

7.5

Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin. Bomen en struiken, ook die bij aanvang van de huur reeds aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze voor eigen rekening met medeweten van verhuurder aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of ander beplanting is voor rekening van huurder.

7.6

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.

7.7

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

7.8

Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan 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, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. 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 met een maximum van € 15.000,-- (prijspeil oktober 2017 geïndexeerd

volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens).

7.9

Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk 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.

7.10

Indien tot het gehuurde behoren trappen, portalen, of dergelijke ruimten die dienen tot gemeenschappelijk gebruik met anderen, is de huurder verplicht deze in onderling overleg met die anderen en bij gebreke daarvan volgens aanwijzing van de verhuurder schoon te houden, behalve als het in het pakket van levering en diensten van de verhuurder is opgenomen.

7.11

Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:

- a. het gebruik van het gehuurde;
- b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
- c. het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.

7.12

Ter voorkoming van beschadigingen zal de huurder niet zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder:

- Op of aan het gehuurde een antenne c.q. schotel bevestigen;
- Zich buiten noodzaak op het dak begeven of aan anderen daartoe gelegenheid geven;
- Tegen de buitenzijde van gevels of toegangsdeuren van het gehuurde reclameborden of andere bekendmakingen van commerciële aard aanbrengen;
- Het voegwerk van tegels schilderen.

7.13

Om hinderlijke contactgeluiden in gestapelde woongebouwen te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, laminaat, plavuizen, linoleum, enz.) verboden, tenzij wordt aangetoond dat de vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 12 dB of meer verbetert. Vloeren in keukens en sanitaire ruimten zijn uitgesloten van de genoemde eis.

7.14

Het is huurder uitdrukkelijk verboden in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij, of hennepknipperij, of daartoe voorbereidingshandelingen te verrichten dan wel (andere) activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Tevens is het huurder verboden hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of

gemeenschappelijke ruimten voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander.

Het is huurder evenmin toegestaan om in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben.

Juist vanwege het commerciële karakter daarvan en vanwege de reële kans op overlast en gevaarstelling, levert overtreding van dit verbod voor huurder een toerekenbare tekortkoming op die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Verhuurder kan onder omstandigheden ervoor kiezen om vooruitlopend op de beëindiging van de huurovereenkomst in een bodemprocedure een kort geding procedure te starten om de ontruiming van het gehuurde binnen korte termijn te kunnen bewerkstelligen.

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 met een maximum van € 15.000,-- (prijsspeil oktober 2017 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens).

7.15

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 in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

7.16

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 personen.

7.17

Indien huurder gaat trouwen of een geregistreerd partnerschap aangaat, is huurder verplicht hiervan schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder onder opgave van de persoonsgegevens van zijn partner, uiterlijk binnen 30 dagen na de datum waarop het huwelijk wordt voltrokken of het geregistreerd partnerschap wordt aangegaan,

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.

7.18

Indien het, voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van één of meer burens van huurder, noodzakelijk is van de tuin of erf van huurder gebruik te maken, is huurder verplicht dit na behoorlijke kennisgeving en tegen eventuele schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor huurder gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

7.19

Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurder daarvoor aangeslagen, of worden de aanslagen of vorderingen op naam van de verhuurder gesteld:

- a. de onroerende zaakbelasting, afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk meegebruik van de gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies terzake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- c. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen op grond van enige andere milieuwet.

Een en ander voor zover de bovengenoemde kosten voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde.

De herstellingen door huurder

Artikel 8

8.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Welke herstellingen daartoe ondermeer gerekend kunnen worden blijkt uit het Besluit kleine herstellingen, dat als bijlage bij de huurovereenkomst is gevoegd.

8.2

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

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden

door verhuurder

Artikel 9

9.1

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

9.2

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

9.3

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

9.4

In het geval als genoemd in het derde lid, verklaart huurder zich bij voorbaat akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze veranderingen of toevoegingen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

9.5

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

Het aanbrengen van veranderingen en

toevoegingen door huurder

Artikel 10

10.1

Het is huurder toegestaan aan de binnenzijde van het gehuurde veranderingen en toevoegingen aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar,

overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
Huurder zal deze veranderingen en toevoegingen ongedaan maken bij einde van de huurovereenkomst.

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

10.2

Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien;

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- de wijziging leidt tot waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- door het aanbrengen van de veranderingen of toevoegingen de energie-index van het gehuurde aantoonbaar verslechtert;
- wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

10.3

Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:

- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder ten aanzien van het gehuurde;
- redelijkerwijs schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met splitsingsakten of huishoudelijke reglementen die op het gehuurde betrekking hebben, dan wel de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

10.4

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer 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.

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.

10.5

Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

10.6

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder en reeds gedurende de looptijd van de huurovereenkomst ongedaan worden gemaakt door huurder.

10.7

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.

10.8

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.

10.9

Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

10.10

Verhuurder kan voor de uitvoering van dit artikel nadere regels opstellen.

Huurprijswijziging

Artikel 10

10.1

De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde

kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. De huurprijs zal niet worden gewijzigd indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan wordt bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

10.2

Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

10.3

De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan. De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd door verhuurder met inachtneming van de geldende wettelijke bepalingen en/of voorschriften en de bepalingen in de huurovereenkomst.

De beëindiging van de huur

Artikel 11

11.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

11.2

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

11.3

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.

11.4

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

11.5

Verhuurder en huurder kunnen voorts de huurovereenkomst op een door hen te bepalen tijdstip met wederzijds goedvinden beëindigen.

11.6

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 12

12.1

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 voorzover 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.

12.2

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

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

Indien huurder of verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld door middel van een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de nalatige partij ter hand stellen.

12.3

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:

- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 10.4, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4.3 bij de aanvang van de huur bevond.

12.4

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.

12.5

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1

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

Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

13.2

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, gewapenden conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 14

14.1

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.

14.2

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15 % van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,00 vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

Persoonsgegevens

Artikel 15

15.1

Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van internet beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat huurders voor

bezoeken en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

15.2

Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Huurder zal – indien die er zijn – diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Overige bepalingen

Artikel 16

16.1

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

16.2

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht de besluiten van de Vereniging van Eigenaren na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Artikel 17

Indien één van de partijen enige bepaling uit de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,00 per kalenderdag met een maximum van € 15.000,- (prijspeil oktober 2017, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens), onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding.

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

Artikel 18

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 terzake 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 terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers terzake.