

Algemene Huurvoorwaarden

voor zelfstandige woonruimte

Inhoudsopgave

Artikel 1: het toepassingsbereik van deze voorwaarden	2
Artikel 2: meer dan één huurder	2
Artikel 3: ter beschikkingstelling en aanvaarding van de woning	2
Artikel 4: servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met individuele meter	2
Artikel 5: jaarlijkse huurprijswijziging	3
Artikel 6: verplichtingen van verhuurder	3
Artikel 7: verplichtingen van de huurder	3
Artikel 8: kleine herstellingen	4
Artikel 9: aansprakelijkheid partijen	4
Artikel 10: appartementsrechten	5
Artikel 11: het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder	5
Artikel 12: het uitvoeren van renovatie of sloop door verhuurder	5
Artikel 13: door huurder zelf aangebrachte veranderingen	5
Artikel 14: beëindiging van de huurovereenkomst	6
Artikel 15: oplevering bij einde huur	6
Artikel 16: arbeidsomstandigheden	7
Artikel 17: wet bescherming persoonsgegevens	7
Artikel 18: toestemming	7
Artikel 19: het in verzuim zijn van huurder en verhuurder	7
Artikel 20: belastingen en andere heffingen	7
Artikel 21: energie, warmte en water in gehuurde	7
Artikel 22: beleid verhuurder	7
Artikel 23: nietigheid en vernietigbaarheid	7
Artikel 24: domiciliekeuze	7

Artikel 1: het toepassingsbereik van deze voorwaarden

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen in de algemene huurvoorwaarden of de huurovereenkomst kunnen slechts schriftelijk overeen gekomen worden.
3. In geval de wet dwingende regels oplegt, gaan deze voor de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden. Indien de bepalingen in de huurovereenkomst afwijken van de bepalingen van deze algemene huurvoorwaarden, dan gaan de bepalingen in de huurovereenkomst eveneens voor deze algemene huurvoorwaarden.

Artikel 2: meer dan één huurder

1. De huurovereenkomst kan op naam van één of meerdere personen staan. Als de huurovereenkomst op naam van meerdere personen staat, hebben de huurders zoals genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij hebben dat recht gelijktijdig en dienen daarbij elkaars rechten te eerbiedigen.
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, 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, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.
4. Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging 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 schriftelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders. Huurder verliest zijn huurderschap niet door het enkel verlaten van het gehuurde.
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.
6. In de gevallen als bedoeld in artikel 4 lid 3 en lid 4 en artikel 12 lid 4 hebben beide (alle) huurders samen één stem.

Artikel 3: ter beschikkingstelling en aanvaarding van de woning

1. Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum de woning aan de huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving, eventueel aangevuld met foto's, van het gehuurde opgemaakt. In de beschrijving van het gehuurde worden niet alleen de binnen- en buitenzijde van het gehuurde beschreven, maar (indien van toepassing) tevens de tuin, de erfafscheiding en overige voorzieningen van het gehuurde.
3. Zijn er bij oplevering gebreken dan wordt de termijn waarbinnen gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen, aan de beschrijving zoals benoemd in artikel 3 lid 2 toegevoegd.
4. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door hen beide ondertekend exemplaar van de beschrijving met de afspraken voor het oplossen van de in artikel 3 lid 3 omschreven gebreken. De beschrijving met eventuele foto's van het gehuurde maakt deel uit van de huurovereenkomst.
5. Huurder verklaart het gehuurde overeenkomstig de in artikel 3 lid 2 bedoelde beschrijving te hebben aanvaard.

Artikel 4: servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met individuele meter

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

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 is 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:
 - a. 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
 - b. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Artikel 5: jaarlijkse huurprijswijziging

1. De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen en voorschriften, tenzij bij aanvang van de huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs is overeengekomen.
2. Wanneer de in lid 1 genoemde bepalingen en voorschriften op enig moment komen te ontbreken, wordt de huurprijs gewijzigd op basis van het beleid van verhuurder.
3. Indien en voor zover bij het aangaan van de huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs is overeengekomen, wordt de huurprijs door de verhuurder jaarlijks verhoogd op de in de tussen partijen gesloten huurovereenkomst bepaalde wijze.

Artikel 6: verplichtingen van verhuurder

1. Verhuurder is verplicht om op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij:
 - a. het verhelpen van het gebrek onmogelijk is;
 - b. het verhelpen van het gebrek uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen;
 - c. het kleine herstellingen betreft in de zin van de wet;
 - d. het gebreken betreft voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is;
 - e. het onderhoud aan door de huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen betreft. Dit onderhoud komt voor rekening en risico van huurder, tenzij partijen anderszins overeen zijn gekomen.
2. Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden, dit ter bepaling van verhuurder.

Artikel 7: verplichtingen van de huurder

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.
2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het 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 bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten worden verstaan trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, achterpaden, voor zover huurder het gebruik van deze ruimte(n) met andere huurders of gebruikers deelt.
5. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Onder hoofdverblijf wordt verstaan het dagelijks feitelijk gebruik van de woning door de huurder zelf, onder andere door dagelijks in de woning te slapen en in de woning te koken.
 - a. Indien huurder, naast normale vakanties voor de duur van de schoolvakanties (drie maanden), het gehuurde niet bewoont, dient hij verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen.
 - b. Huurder is ervan op de hoogte dat hij niet aan zijn verplichtingen op grond van de wet kan voldoen als hij het gehuurde voor langere tijd niet als hoofdverblijf gebruikt, zoals de verplichting om gebreken aan het gehuurde onverwijld te vermelden en de verplichting om zelf kleine herstellingen te verrichten.
 - c. Huurder is zich er voorts van bewust dat verhuurder een toewijzingsbeleid kent voor sociale huurwoningen en (voor zover het gehuurde een woning met een sociale huurprijs betreft) voor het gehuurde een 'wachtlijst' gehanteerd wordt. Om deze reden wenst verhuurder het gehuurde slechts aan huurder te verhuren indien huurder aan de bovengenoemde voorwaarden voldoet.
6. Het is huurder niet toegestaan om zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of in gebruik aan te bieden. 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 toestemming te weigeren, of om 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,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-.
7. Bij vermoedens van het niet hebben van hoofdverblijf en/of het geheel of gedeeltelijk onder verhuren dan wel het geheel of gedeeltelijk in gebruik geven van het gehuurde aan derden, rust op huurder de bewijslast dat hij onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft behouden in het gehuurde en hij het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of in gebruik heeft gegeven aan derden.
8. Omdat het gehuurde is bestemd als woonruimte, is het huurder zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk te gebruiken als bedrijfsruimte. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan. Verhuurder kan voorwaarden verbinden aan de door hem te verlenen toestemming en de aanvraag toetsen aan de lokale huisvestingsverordening.
9. Huurder is verplicht de tuin van het gehuurde 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 onredelijke overlast voor derden kunnen veroorzaken. Beplanting dient bovendien te allen tijde op een zodanige wijze te worden gesnoeid dat omwonenden voldoende licht in hun tuin hebben. Erfafscheiding. Zowel aangebracht door verhuurder als door huurder, dienen door huurder onderhouden te worden. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder tijdens de huurperiode of bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of opschietende beplanting (laat) verwijderen en te snoeien op de wijze zoals beschreven.

10. De tuin van het gehuurde is in elk geval uitdrukkelijk niet bestemd voor de opslag van goederen (zoals fietsen) of als parkeerplaats voor auto's, caravans, aanhangwagens en andere zaken van welke aard dan ook.
11. Het is huurder niet toegestaan om zaken, zoals fietsen, vuilniszakken, dozen, planten, (koel)kasten, volières, schoenen en dergelijke, in gemeenschappelijke ruimten of op balkons te plaatsen. Ook het plaatsen en/ of ophangen van wasrekken aan de galerijzijde en/of de algemene ruimte is niet toegestaan. Het uitlaten en/of loslaten van huisdieren in de algemene ruimte is niet toegestaan. Doet de huurder een van de omschreven zaken toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te (laten) verwijderen en/of schoonmaken op kosten van huurder.
12. Huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat omwonenden geen overlast of hinder hebben van huurder, huisgenoten, huisdieren en/of derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde en/of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
13. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluidsdemping is, conform wettelijk gestelde eisen 10 dB (peildatum 1-1-2017). Is er sprake van geluidshinder, dan rust op huurder de bewijslast dat hij de juiste geluidsdemping heeft toegepast in de woning. Huurder past zijn woongedrag bovendien aan op de soort woning waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. Bij een woning waarvan bekend is dat deze gehorig is, zal de huurder ervoor zorgen dat zijn stemgeluid en dat van zijn bezoek, alsmede het geluid van de geluidsinstallatie(s), in de regel niet te horen zijn in de woningen van omwonenden.
14. Huurder dient zich als goed huurder te gedragen jegens medewerkers van verhuurder en door verhuurder ingeschakelde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit en ander wangedrag is huurder onder geen beding toegestaan. Indien huurder zich schuldig maakt aan dergelijk wangedrag, kan verhuurder een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst starten.
15. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde en/of bijbehorende (gemeenschappelijke) ruimten en/of de directe omgeving van het gehuurde hennep of andere drugs te (laten) kweken, drogen, verknippen, stekken of op enige andere wijze te (laten) bewerken of te (laten) produceren, dan wel andere activiteiten te (laten) verrichten die op grond van de Opiumwet of het strafrecht strafbaar zijn gesteld.
 - a. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig dit artikel te handelen en onverminderd de overige rechten van verhuurder op schadevergoeding, nakoming, ontbinding of anderszins.
 - b. Huurder is bekend met het feit dat het handelen in strijd met dit verbod dermate ernstig is dat de enkele constatering van een overtreding hiervan door verhuurder, dan wel door een derde, tot de ontbinding van de huurovereenkomst kan leiden.
16. Huurder dient door hem geconstateerde gebreken onverwijld op de door verhuurder voorgeschreven wijze (bij gebreke van voorschriften van verhuurder: schriftelijk) aan verhuurder te melden.
17. Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder dit meteen en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd aan verhuurder melden, (in geval van overlast) onder vermelding van de duur en de aard van de overlast.
18. 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 en andere calamiteiten. De huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde meteen aan verhuurder te melden. Laat de huurder dit na dan zal de daardoor ontstane schade en/of gevolgschade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.
19. Huurder is verplicht om een inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en in stand te houden. Indien huurder op enig moment schade lijdt die valt onder de reikwijdte en dekking van een door hem afgesloten verzekering en verhuurder niet aansprakelijk is voor die schade, dient huurder zich tot zijn eigen verzekeraar te wenden.
20. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van deze algemene voorwaarden, dan wel met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt in dit geval mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, welke zich altijd als zodanig dienen te kunnen legitimeren.
21. Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is de 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 de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Voorgaande is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.
22. Indien huurder een benedenwoning huurt, dient hij te gedogen dat voor het schoonhouden en onderhouden van de woningen boven de benedenwoning vaklieden de tuin van het gehuurde zullen betreden en ladders en/of ander materiaal in de tuin van het gehuurde worden geplaatst.
23. Het is huurder, huisgenoten en/of derden die zich vanwege huurder in de gemeenschappelijke en algemene ruimten bevinden niet toegestaan om te roken of drugs te gebruiken. Ook andere activiteiten die de openbare orde verstoren in en om de gemeenschappelijke en algemene ruimten zijn niet toegestaan.
24. Voor bepaalde complexen zijn leefregels opgesteld. Deze worden als allonge toegevoegd aan de huurovereenkomst. Is er sprake van leefregels in het complex dan dient huurder, huisgenoten en/of derden die zich vanwege huurder in het complex bevinden, zich aan de voor dat complex specifiek geldende regels te houden. Bij het niet naleven van de leefregels kan verhuurder een boete opleggen conform de in artikel 16 van deze algemene huurvoorwaarden omschreven boete regeling.

* Conform de huisvestingsverordening vindt verhuur van sociale huurwoningen plaats via het regionale woonruimte verdeelsysteem.

Artikel 8: kleine herstellingen

1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Een kopie van het huidige Besluit kleine herstellingen is als bijlage bij de onderhavige algemene voorwaarden gevoegd.
2. 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.
3. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door de overheid of de door verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 9: aansprakelijkheid partijen

1. Huurder is aansprakelijk voor 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.

2. Huurder is tegenover verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daar bevinden. Als huurder op de hoogte is van misdragingen van voornoemde personen, dient huurder maatregelen te treffen om soortgelijke misdragingen van die personen in of in de nabijheid van het gehuurde in de toekomst te voorkomen, desnoods door deze personen de toegang tot het gehuurde te ontzeggen.
3. Verhuurder is in ieder geval 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, aardbevingen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Artikel 10: appartementsrechten

Indien en voor zover de woning is gesplitst of wordt gesplitst in appartementsrechten is de huurder verplicht de uit splitsingsakte, statuten of 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. Verhuurder zal in dit geval een kopie van de geldende regels ter hand stellen.

Artikel 11: het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

1. Huurder zal verhuurder (en door of namens verhuurder aangewezen personen) op zijn verzoek gelegenheid geven het gehuurde op gebreken (zoals technische gebreken) te controleren. Ook zal huurder verhuurder (en door of namens verhuurder aangewezen personen) op zijn verzoek gelegenheid geven de standen van elektriciteitsmeters, warmtemeters, enzovoort te controleren en op te nemen.
2. Huurder dient verhuurder op zijn verzoek gelegenheid te geven om in en aan het gehuurde en/of in, aan en ten behoeve van direct aangrenzende woningen dringende werkzaamheden uit te (laten) voeren.
3. Onder dringende werkzaamheden worden uitdrukkelijk niet alleen reparaties verstaan, maar alle werkzaamheden die niet zonder nadeel tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, zoals bijvoorbeeld omdat dit voor de verhuurder meer kostenefficiënt kan zijn. Onder het geven van gelegenheid wordt in dit artikel mede verstaan het verlenen van medewerking aan verhuurder (en/of door of namens verhuurder aangewezen personen) alsook het verrichten van handelingen door huurder om verhuurder in de gelegenheid te stellen de dringende werkzaamheden uit te (laten) voeren.
4. Huurder zal personen die door of namens verhuurder zijn belast met het doen van controles en/of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie, de toegang tot het gehuurde verschaffen.
5. De bezoeken en/of werkzaamheden aan het gehuurde zullen in beginsel plaatsvinden op werkdagen. De bezoeken en/of werkzaamheden zullen in beginsel en indien mogelijk van tevoren worden aangekondigd.
6. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de in dit artikel bedoelde dringende werkzaamheden of de in het volgende artikel genoemde renovatiewerkzaamheden.

Artikel 12: het uitvoeren van renovatie of sloop door verhuurder

1. Indien verhuurder wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, zal hij aan huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen.
2. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Veranderingen van het gehuurde bestaande uit een ander materiaalgebruik bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerk worden echter niet aangemerkt als renovatie in de zin van dit artikel. Voor de laatstgenoemde werkzaamheden dient huurder verhuurder derhalve gelegenheid te geven.
3. Huurder dient verhuurder gelegenheid te geven de renovatie uit te voeren, wanneer het voorstel van verhuurder, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is. Een voorstel tot het uitvoeren van werkzaamheden die nodig zijn door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde en/of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt moet worden vernieuwd of veranderd door verhuurder, wordt door partijen hierbij redelijk geacht.
4. Indien de renovatie, niet zijnde sloop, vier of meer (on)zelfstandige woonruimten en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen betreft, dan wordt het in het eerste lid bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer zeventig procent of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Indien huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, kan hij binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder aan hem dat zeventig procent of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Laat huurder dit na, dan zal hij verhuurder in de gelegenheid moeten stellen de renovatie uit te voeren. Indien minder dan zeventig procent van de huurders met het renovatievoorstel instemt, kan verhuurder de rechter verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.
5. Huurder verklaart zich bovendien akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering(en) of vernieuwing(en), voor zover het woongenot door die verandering(en) of vernieuwing(en) geacht kan worden te zijn gestegen en die huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de kosten van de renovatie. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering of vernieuwing is gerealiseerd.

Artikel 13: door huurder zelf aangebrachte veranderingen

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming nodig van verhuurder. Huurder dient erop bedacht te zijn dat ook het verwijderen van restanten van op zichzelf gemakkelijk te verwijderen veranderingen of toevoegingen in de regel noemenswaardige kosten met zich mee brengen voor verhuurder.
2. Een aantal veranderingen en toevoegingen die schriftelijk toestemming vragen van verhuurder staat verhuurder niet toe om zelfstandig uit te voeren maar kunnen wel onder regie van verhuurder tegen huurverhoging worden aangebracht. Het betreft aanpassingen met aanzienlijke geriefverbetering. Bij vertrek uit de woning zullen deze aanpassingen niet verwijderd worden.
3. Verhuurder heeft een lijst opgesteld met veranderingen en toevoegingen waar huurder geen toestemming voor krijgt. Veranderingen en toevoegingen waar geen toestemming voor verleend wordt, zijn in ieder geval:
 - aan-, bij- of verbouwen;
 - wegbreken muren;
 - het aanbrengen van vaste trappen en bewoonbaar maken van de zolder;
 - isoleren van vloeren, muren en daken;
 - het plaatsen van (schotel-)antennes, buitenantennes, zendmasten;
 - het wijzigen of toevoegen van installaties;
 - het plaatsen van zonnepanelen;
 - het aanbrengen van verf op de buitenzijde van het gehuurde.

4. Overige veranderingen en toevoegingen waar huurder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig heeft, zijn in ieder geval:
 - het plaatsen van reclameborden, duivenhokken/tillen, kippenhokken, volières, schuurtjes, bergingen en dergelijke;
 - het plaatsen van vaste barbecues, vuurkorven, buitenhaarden en dergelijke;
 - het plaatsen van harde vloerbedekking niet zijnde parket, laminaat en zeil;
 - het aanbrengen van een erfafscheiding;
 - het plaatsen van bomen hoger dan 2 meter;
 - het aanbrengen van buitenzonweringen.
5. Alle in artikel 13 lid 4 genoemde activiteiten zullen worden beoordeeld. Hierbij zal de verhuurder bepalen of de verandering of toevoeging definitief is toegestaan, tijdelijk is toegestaan of niet is toegestaan.
6. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
 - de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - toestemming van omwonenden;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
7. Huurder brengt veranderingen of toevoegingen geheel voor eigen rekening en risico aan. 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 van dringende of renovatiewerkzaamheden.
8. 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.
9. Alle veranderingen 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 en op kosten van huurder.
10. 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.
11. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, met schriftelijke goedkeuring van verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 14: beëindiging van de huurovereenkomst

1. Opzegging van de huurovereenkomst door huurder geschiedt schriftelijk of via de website van de verhuurder.
2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van tenminste één maand in acht te nemen.
3. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
4. 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.
5. 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.

Artikel 15: oplevering bij einde huur

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 vierde lid van dit artikel.
2. Partijen zullen vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde gezamenlijk 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. Huurder dient erop bedacht te zijn dat de daadwerkelijke kosten voor verhuurder mogelijk hoger zullen uitvallen indien hij de herstelwerkzaamheden niet (tijdig) zal uitvoeren, omdat, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, alleen een schatting gegeven kan worden voor de eventueel door de aannemer in de toekomst te verrichten werkzaamheden. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
3. Huurder zal verhuurder uiterlijk tijdens de voorinspectie voorzien van zijn nieuwe adresgegevens en/of een e-mailadres, waarop verhuurder hem kan bereiken. Indien huurder verhuurder niet voorziet van zijn nieuwe adresgegevens en/of zijn e-mailadres, zal correspondentie over de wijze van oplevering van het gehuurde worden gericht aan het adres van het gehuurde.
4. Huurder is verplicht veranderingen of toevoegingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, en in de staat terug te brengen waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk (en schriftelijk) heeft bepaald dat de veranderingen of toevoegingen bij het einde van de huur niet ongedaan hoeven te worden gemaakt.
5. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken 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. Verhuurder is geen vergoeding of bijdrage verschuldigd voor de door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen, tenzij verhuurder bij haar schriftelijke toestemming anders heeft bepaald.
6. In het geval dat 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 en zonder dat verhuurder tot enige vergoeding verplicht is. 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 de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits verhuurder van deze overname tijdig schriftelijk op de hoogte is gesteld met behulp van een tevens door de nieuwe huurder getekend document.

Artikel 16: boete

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijs-index, alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, 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 17: wet bescherming persoonsgegevens

1. Huurder verleent aan verhuurder door het ondertekenen van de huurovereenkomst toestemming om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen, te bewaren en te verwerken binnen de doelstellingen waarvoor deze zijn verzameld.
2. Huurder verleent aan verhuurder toestemming om de Basisregistratie Personen (BRP) te raadplegen bij een redelijk vermoeden van woonfraude of onrechtmatige bewoning van het gehuurde.

Artikel 18: toestemming

Verzoeken tot toestemming aan verhuurder dienen schriftelijk gedaan te worden door huurder. Verhuurder wordt alleen dan geacht toestemming te hebben verleend ingevolge de huurovereenkomst of onderhavige algemene voorwaarden indien deze toestemming schriftelijk is gegeven.

Artikel 19: het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

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 nalatige 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,-.

Artikel 20: belastingen en andere heffingen

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.

Artikel 21: energie, warmte en water in gehuurde

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie, warmte en water ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie, warmte en water ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer leveranciers, behoudens waar levering door verhuurder plaatsvindt. Huurder is zelf verantwoordelijk om aan de verplichtingen uit de overeenkomst met de leveranciers na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de (net)beheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van (net)beheerder en/of leveranciers ter zake.

Artikel 22: beleid verhuurder

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.

Artikel 23: nietigheid en vernietigbaarheid

Indien een deel van de huurovereenkomst of van de 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.

Artikel 24: domiciliekeuze

Huurder wordt geacht voor de uitvoering van de onderhavige huurovereenkomst en de algemene huurbepalingen domicilie te kiezen c.q. gekozen te hebben in de woning.

Aldus vastgesteld te Naaldwijk op 1 januari 2018.

