

# Algemene voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woning

## ENIGE BEGRIPPEN IN DEZE VOORWAARDEN

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- \* Verhuurder: Woningstichting Domus, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Roermond aan de Jesuïtenstraat nr. 2
- \* Huurder: De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- \* Zelfstandige woonruimte: Gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.
- \* Het gehuurde: De gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- \* Medehuurder: De natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.

## **Artikel 1. HET TOEPASSINGSBEREIK VAN DEZE VOORWAARDEN**

Deze Algemene Voorwaarden 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. MEER DAN ÉÉN HUURDER**

- 2.1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2. De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur rechten 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 de servicekosten verschuldigd.
- 2.3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

## **Artikel 3. DE TERBESCHIKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE**

- 3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2. 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.

- 3.3. Wat betreft de regels voor de gemeenschappelijke ruimten die beschikbaar gesteld worden geldt dat u de gemeenschappelijke ruimte(n) niet gebruikt voor stalling op opslag. Vinden wij toch zaken van u in deze ruimtes dan vragen wij deze zaken binnen een bepaalde termijn te verwijderen. Doet u dat niet dan verwijderen en vernietigen wij uw zaken. De kosten daarvan zijn voor uw rekening. U moet dan een boete van € 250 betalen. U heeft geen recht op een schadevergoeding. Indien bij uw woning geen gemeenschappelijk ruimte(n) behoort dan is dit artikel niet van toepassing.

#### **Artikel 4. SERVICEKOSTEN**

- 4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Het betreft in deze servicekosten die verrekend dienen te worden.  
Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de verhuurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 4.2. 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, volgend op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 4.3. 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 minstens 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 van 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

#### **Artikel 5 DE ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER**

- 5.1. Verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.
- 5.2. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
- 5.3. Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereisen die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen. Verhuurder voert de eventueel noodzakelijke werkzaamheden uit op basis van de standaarduitvoering van het gehuurde.
- 5.4. Is verhuurder met het verhelpen van de gebreken als bedoeld in het vorige lid in verzuim, dan is huurder gerechtigd de noodzakelijke reparatie(s) zelf te (laten) verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op verhuurder te verhalen. Dit dient te geschieden door het indienen van een officiële

- nota. Alvorens huurder overgaat tot het verrichten van de noodzakelijke reparatie(s) informeert hij verhuurder per aangetekende brief, onder gespecificeerde opgave van de te verrichten werkzaamheden, de daarmee gepaard gaande kosten en van de overlast die de werkzaamheden voor omwonenden met zich (kunnen) brengen.
- 5.5. De verplichting als bedoeld in lid 3 geldt niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan huurder gehouden is, noch ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.
  - 5.6. Indien en voor zover als gevolg van nalatigheid, onachtzaamheid of onjuist gebruik door huurder of derden die met zijn toestemming gebruik van het gehuurde maken of zich in het gehuurde bevinden, werkzaamheden in of aan het gehuurde noodzakelijk zijn, zijn alle kosten die verband houden met deze werkzaamheden voor rekening van huurder, ongeacht de aard en omvang van de werkzaamheden.
  - 5.7. Behoudens uit hoofde van een verplichting op grond van de wet en/of eisen van redelijkheid en billijkheid, is verhuurder niet gehouden huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard die derden aan huurder toebrengen.
  - 5.8. De woningstichting is niet verantwoordelijk voor gedrag van anderen dat uw woongenot verstoort. Ook de schade die u door dit gedrag lijdt vergoedt de woningstichting niet, tenzij de woningstichting daartoe op grond van de wet verplicht is en de rechter dat heeft vastgesteld.

## **Artikel 6 DE ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN HUURDER**

- 6.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn van die maand in verzuim en is hij wettelijk rente verschuldigd.
- 6.2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. De huurder houdt de woning schoon en zorgt voor voldoende stoffering. U legt geen vloerbekleding die voor geluidsoverlast bij omwonenden zorgt. Beschikt de woning over een tuin dan dient deze naar behoren te onderhouden. De woningstichting mag hiervoor bindende aanwijzingen geven. Deze aanwijzingen dienen redelijk en billijk te zijn.
- 6.4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 6.5. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder 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 huurder 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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden. Voor het onderverhuren op het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.
- 6.6. 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 het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Ernstige overlast acht de verhuurder een blijvende toerekenbare tekortkoming in de nakoming die de ontbinding rechtvaardigt.
- 6.7. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Een overtreding van dit verbod acht de huurder een ernstige toerekenbare tekortkoming in de nakoming die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.
- 6.8. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
- 6.9. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van de 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. Toelating in de woning kan ook gelden voor inspectie van de woning bij klachten van omwonenden omtrent bijvoorbeeld verwaarlozing van de woning.
- 6.10. 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 overeenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.
- 6.11. Het is huurder verboden zonder toestemming van verhuurder op of aan aan het gehuurde een (schotel-) antenne te plaatsen. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming schriftelijk bij verhuurder in te dienen.

## **Artikel 7. DE HERSTELLING DOOR HUURDER**

- 7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen  
Hiertoe wordt in ieder geval gerekend:

- 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 zijn verbonden - 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 wc
  - 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 (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 ontluchten 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/buitenlamp/carport
  - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. 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 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 het regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig 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 voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten, voorzover deze niet zijn ingenomen in de servicekosten;
- p. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn, het wassen en schoonhouden van deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen;
- q. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voorzover de

- aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- r. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren;
  - s. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
  - t. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.
  - u. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn.
- 7.2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 7.3. Indien ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden door verhuurder een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen partijen in een nadere overeenkomst overeengekomen.
- 7.4. Huurder is verplicht tot het gehele onderhoud en alle reparaties van de veranderingen aan het gehuurde, waarvan hij van de vorige huurder bedongen heeft dat deze niet door hem werden weggenomen.

**Artikel 8. UITVOEREN VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN DOOR VERHUURDER**

- 8.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 8.3. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel 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 weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.4. Verhuurder zal huurder tijdig informeren over de aard en inhoud van de werkzaamheden, de aanvangsdatum en de vermoedelijke duur van de werkzaamheden. Verhuurder draagt er zorg voor dat de overlast voor huurder als gevolg van de werkzaamheden zoveel mogelijk beperkt wordt. In dringende gevallen is verhuurder gerechtigd, zo nodig zonder voorafgaand overleg met huurder, het gehuurde te betreden en de dringende werkzaamheden te verrichten

**Artikel 9. HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR HUURDER**

- 9.1. 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 overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijk toestemming van de verhuurder nodig.
- 9.2. 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 door 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.
- 9.3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van huurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.4. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 9.5. Indien huurder nalaat de voor zijn/haar rekening komende werkzaamheden te (doen) verrichten of indien de betreffende werkzaamheden op onkundige of ondeugdelijke wijze zijn uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd om deze werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten, nadat huurder door verhuurder schriftelijk in de gelegenheid is gesteld om de betreffende werkzaamheden alsnog zelf te verrichten binnen een redelijke termijn.
- 9.6. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond, zonder voorafgaande schriftelijke aanmaning als bedoeld in het vorige lid, en voor rekening van huurder te (doen) verrichten.
- 9.7. 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.

#### **Artikel 10. DE BEËINDIGING VAN DE HUUR**

- 10.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 10.2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden. Ingeval van medehuurderschap, geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk.

- 10.4. De opzegging voor verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in artikel 7:274 van het Burgerlijk Wetboek genoemde beëindigingsgronden.
- 10.5. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.6. 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.

#### **Artikel 11. DE OPLEVERING VAN HET GEHUURDE BIJ HET EINDE VAN DE HUUR**

- 11.1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 11.2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. Tevens zal de huurder de nieuwe huurder, zodra deze door de woningstichting is aangewezen, de gelegenheid geven de woning zo spoedig mogelijk te bezichtigen.
- 11.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
  - a. verhuurder kan vorderen dat aangebracht veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2. door huurder ongedaan worden gemaakt;
  - b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
  - c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebracht veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.
- 11.4. 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.
- 11.5. 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.

#### **Artikel 12. DE AANSPRAKELIJKHEID VAN HUURDER**

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 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.

#### **Artikel 13. HET IN VERZUIM ZIJN VAN HUURDER EN VERHUURDER**

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

#### **Artikel 14. OVERIGE BEPALINGEN**

- 14.1. 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.
- 14.2. 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.

#### **Artikel 15.**

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumenten- prijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.