

Standaard algemene huurvoorwaarden

Artikel 1: het toepassingsbereik van deze voorwaarden

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: 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 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.
- 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 één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3: de terbeschikkingstelling 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. Bij de aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:
 - ➔ de staat van het gehuurde

- ➔ mogelijke wijzigingen aan of rond het gehuurde
- ➔ andere afspraken betreffende het gehuurde

- 3.3. Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen vier weken na aanvang van de huur de verhuurder melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde. Verhuurder stelt zich niet aansprakelijk voor gevolgschade van een dergelijk gebrek. Verhuurder is wel aansprakelijk als het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, de huurder hierover geen informatie heeft gehad en door de huurder redelijkerwijs niet binnen 4 weken na aangaan van de huurovereenkomst vast te stellen was.
- 3.4. 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.

Artikel 4: de servicekosten

- 4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het voorafgaande kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Dit overzicht wordt verstrekt binnen een half jaar na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar. Naast servicekosten, die samenhangen met het wonen, kunnen ook posten worden opgevoerd met betrekking tot bijkomende kosten die geen verband hebben met de bewoning, zoals maaltijdverstrekking en paramedische hulpverlening. Deze kosten kunnen niet worden getoetst door de huurcommissie. 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 (zoals het glasfonds en het service-abonnement). 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.

- 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, volgende 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 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.

Artikel 5: de algemene verplichtingen van verhuurder

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, danwel voorzover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Indien één der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen last uit te voeren of te doen uitvoeren - danwel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd -, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

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 voor die maand in verzuim en is hij wettelijke 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.
- 6.4. Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke.
- 6.5. Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt.
- 6.6. Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berg ruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken danwel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.
- 6.7. Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk.

kelijk en vangt de huur aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

- 6.8. 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, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. 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. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) aan verhuurder te verstrekken. 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 14.3 van deze voorwaarden.
- 6.9. 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 in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
- 6.10. Het is huurder niet toegestaan hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van de opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
- 6.11. 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.
- 6.12. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, danwel 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. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
- 6.13. 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.
- 6.14. Indien tot het gehuurde een tuin of erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d., bomen en struiken, ook bomen en struiken die bij aanvang van de huur 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 met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

Artikel 7: de herstellingen door huurder

- 7.1. Huurder is ingevolge de wet deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarde hen verplicht.
- 7.2. Het gestelde in 7.1. laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen.
- 7.3. Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van de partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.
- 7.4. Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen.
- 7.5. Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of uit te doen voeren - danwel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitge-

voerd -, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Artikel 8: het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

- 8.1. 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 omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.2. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 8.3. Indien verhuurder gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen. Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.
- 8.4. Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs, deze verhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de vergoeding in redelijke verhouding staat ten opzichte van de

door verhuurder besteedde kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.

Artikel 9: het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 9.1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die objectief gezien een verbetering vormen en/of 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 schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 9.2. 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 een waardedaling van het gehuurde;
 - ⇒ wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
- 9.3. 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 niet zijn verkregen;
 - ⇒ van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - ⇒ de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of 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;
 - ⇒ redelijkerwijze 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 de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.
- 9.4. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen, heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
- 9.5. Onder bepaalde voorwaarden kan de huurder in aanmerking komen voor een vergoeding voor de veranderingen en/of verbeteringen. De voorwaarden zijn opvraagbaar bij de verhuurder.
- 9.6. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.7. 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.
- 9.8. 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.
- 9.9. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 9.10. Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten voor 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.
- 9.11. Wanneer de verhuurder de toestemming niet verleent, kan de huurder de rechter vragen hem te machtigen tot het aanbrengen van de veranderingen. De rechter wijst de vordering van de huurder toe als de verhuurder toestemming had moeten verlenen of anders wanneer de ver-

anderingen voor de huurder noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de woonruimte of het woongenot verhogen en de verhuurder geen zwaarwegend belang heeft dat zich tegen de veranderingen verzet. De verhuurder en de rechter kunnen aan het aanbrengen van de voorziening kwaliteitseisen stellen. De verhuurder kan wel verlangen dat zelf aangebrachte voorzieningen, ook wanneer toestemming is verleend, bij het einde van de huur ongedaan worden gemaakt.

Artikel 10: de beëindiging van de huur

- 10.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk per brief of op kantoor. Huurder kan dit formulier ook telefonisch of per e-mail aanvragen of downloaden via de website.
- 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.
- 10.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5. 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 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 voorzover er sprake is van normale slijtage en veroudering, 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.
- 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:
 - ⇒ verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2 en 9.3, 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 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. Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor het eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende

schade die huurder had behoren te herstellen of voor het eerst dan blijken werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.

- 11.6. Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in goede staat te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is de huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen van goederen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.
- 11.7. 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. 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.

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.
- 14.3. De ene partij heeft het recht een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijnsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag op de andere partij te vorderen, indien de andere partij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.
- 14.4. Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan de verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens in een bestand op te nemen / te verwerken.
- 14.5. Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen is algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.