

ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Artikel 1 Omschrijving van begrippen

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. Verhuurster: Stichting Woon Compas statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, Ien Daleshof 83-84.
- 1.2. Huurder: De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurster een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3. Zelfstandige woonruimte: Gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233 en zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek (BW).
- 1.4. Het gehuurde: De gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden.
- 1.5. Gemeenschappelijke ruimten: ruimten zoals trappenhuizen, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten, gemeenschappelijke huiskamers, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.
- 1.6. Medehuurder: De natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het BW.

Artikel 2 De toepassing van deze voorwaarden

- 2.1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot zelfstandige woonruimte, die verhuurster in het kader van haar bedrijfsuitoefening met natuurlijke personen aangaat, waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3 De levering van zaken en diensten door verhuurster

- 3.1. Huurder en verhuurster komen overeen dat door of vanwege verhuurster bijkomende zaken en diensten zullen worden verricht overeenkomstig het gestelde in de door partijen ondertekende bijlagen behorende bij deze huurovereenkomst.
- 3.2. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor zaken en diensten. Jaarlijks verstrekt verhuurster aan huurder een overzicht van de kosten van de in verband met de bewoning verrichte zaken en diensten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen jaarlijks door de verhuurster met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurster 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.

- 3.3. Het tussen verhuurster en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, nadat het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 3.4. Met betrekking tot de overeengekomen geleverde zaken en diensten wordt op de bij het huurcontract behorende bijlagen afzonderlijk aangegeven, op welke verrichtingen huurder aanspraak heeft en/of op welke wijze de kosten aan de huurder in rekening worden gebracht. Voorzover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de zaken en diensten evenals betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurster het naar haar oordeel komende aandeel in de kosten van die zaken en diensten vast. De omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze zaken en diensten geen gebruik maakt, is hierbij niet van belang.
- 3.5. 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 aan alle huurders of slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van de huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurster dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 3.6. Indien huurder één of meer van de in dit artikel bedoelde zaken en diensten wil veranderen, verklaart verhuurster zich bij voorbaat daarmee akkoord, mits:
- tenminste 70% van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
 - het belang van huurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat van verhuurster in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, gevegd kan worden aan de verandering mee te werken.
- 3.7. In de gevallen bedoeld in het vijfde en zesde lid van dit artikel verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met de daaruit voortvloeiende aanpassing van de kosten en het maandelijks voorschotbedrag hierop, voorzover deze verhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de veranderingen zijn ingegaan.
- 3.8. Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurster daarvoor aangeslagen dan wel worden de aanslagen of vorderingen op haar naam gesteld:
- de onroerendezaakbelasting, reinigingsrechten, afvalstoffenheffing en waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
 - overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder voorzover deze voor rekening van huurder komen dan wel aan huurder in redelijkheid moeten worden toegerekend op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;
 - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet voorzover deze voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde.

Artikel 4 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1. Verhuurster zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.

- 4.2. Voor de aanvang van de huur wordt in een bijlage een beschrijving opgemaakt van de toestand van het gehuurde, de bewoonbaarheid en de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris; zowel verhuurster als huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar. De beschrijving maakt deel uit van deze overeenkomst.
- 4.3. Huurder verklaart het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen en dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert.

Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurster

- 5.1. Verhuurster is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurster zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 5.2. Verhuurster is niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurster aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
- 5.3. Indien verhuurster, ter nakoming van haar verplichtingen op grond van dit artikel, aan het gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig grootonderhoudsplan op complexniveau zal verhuurster huurder en/of de huurderscommissie van het betreffende complex daarover tijdig informeren en met huurder respectievelijk huurderscommissie overleggen.

Artikel 6 De algemene verplichtingen van huurder

- 6.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door de verhuurster aangegeven wijze.
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 .
- 6.2. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt ondermeer verstaan dat huurder:
 - de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te onderhouden en te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
 - de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden (voorzover niet anders overeengekomen) en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, gevaarlijke- of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
 - de gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, hierop geen poorten of andere obstakels te plaatsen, eventuele overhangende heggen en dergelijke te snoeien en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken, tenzij een andere bestemming is overeengekomen;
 - recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door verhuurster te bepalen wijze;
 - niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën;

een en ander behoudens voorafgaande toestemming van verhuurster. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend.
Verhuurster is gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden te verwijderen op kosten van huurder, zonder dat op verhuurster een bewaarplicht komt te rusten.

- 6.3. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen, overeenkomstig de bestemming gebruiken en aan deze bestemming niets wijzigen.
- 6.4. Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurster in acht nemen ten aanzien van:
- het gebruik van het gehuurde;
 - het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
 - het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.
- 6.5. In het bijzonder zal huurder de bepalingen in acht nemen die verhuurster ten aanzien van het gebruik van het gehuurde heeft opgenomen in het huishoudelijk reglement. Deze bepalingen zijn ook van toepassing op huisgenoten van huurder en op andere personen voor wie huurder verantwoordelijk is.
Huurder verklaart een exemplaar van het huishoudelijk reglement te hebben ontvangen.
- 6.6. Het in het voorgaande lid genoemde huishoudelijk reglement kan slechts worden vastgesteld, gewijzigd of aangevuld indien de huurderscommissie binnen dat complex, of een gedeelte daarvan, daarmee instemt.
- 6.7. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, of door derden die zich met toestemming van huurder in het gehuurde bevinden. Hieronder wordt ondermeer verstaan:
- iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, in of nabij het gehuurde;
 - het kweken van hennep;
 - (huis)dieren die overlast veroorzaken, verwaarlozing van de tuin of woonef.
- 6.8. Het houden van huisdieren is uitsluitend na overleg met verhuurster toegestaan. Verhuurster kan voorwaarden verbinden aan het houden van huisdieren. Deze voorwaarden zijn opgenomen in bijbehorend huishoudelijk reglement. Huurder is te allen tijde verantwoordelijk voor zijn huisdier(en).
- 6.9. Huurder is gehouden van de tot het complex behorende gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen zorgvuldig gebruik te maken overeenkomstig het doel waartoe deze ruimten en voorzieningen kennelijk, dan wel krachtens deze overeenkomst of aanwijzingen van de verhuurster, bestemd zijn, zodanig dat bij het gebruik daarvan geen (over)last of hinder ontstaat of kan ontstaan voor andere bewoners en/of gebruikers van die ruimten en voorzieningen, of schade aan die ruimten en voorzieningen ontstaat of kan ontstaan.
- 6.10. Huurder is verplicht tijdig de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade meteen aan verhuurster 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.
- 6.11. Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurster niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het 'in gebruik geven aan derden' wordt in de ruimste zin des woords gelijk gesteld aan onderverhuur. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de kamer die onderverhuurd wordt en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.
- 6.12. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurster 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 verhuurster dient af te dragen.

- 6.13. De eventueel in het gebouw aanwezige liftinstallatie mag zonder toestemming van verhuurster niet anders worden gebruikt dan voor het vervoer van personen, al dan niet met handbagage. Verhuurster is bevoegd de liftinstallatie buiten gebruik te stellen indien en zolang zulks noodzakelijk is, zonder dat huurder te dier zake aanspraak kan doen gelden op enigerlei vergoeding of vermindering van huur.
- 6.14. Met het oog op controle door verhuurster van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Voorwaarden zal huurder verhuurster, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurster wordt ook verstaan: de door of namens verhuurster aangewezen personen.
- 6.15. Indien huurder verplegings- of verzorgingsbehoevend wordt, en volgens advies van een medisch adviseur niet meer in staat kan worden geacht om zelfstandig te wonen, dan zal hij de huurovereenkomst opzeggen zodra een plaats in een verzorgings- c.q. verpleeghuis beschikbaar komt. Verhuurster verplicht zich in dat geval al het mogelijke te doen om huurder te doen opnemen in een verzorgings- c.q. verpleeghuis.
- 6.16. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurster, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurster 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 deze verplicht verhuurster hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 7 De aansprakelijkheid van verhuurster en huurder

- 7.1. Verhuurster is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 7.2. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de verhuurster 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 8 Het onderhoud en de reparaties door huurder

- 8.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, voorzover niet anders overeengekomen, als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen. Hiertoe worden 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, zoals het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp-) scheuren;
 - c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, zoals loszittende: trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
 - d. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen, zoals:
 - 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, zoals doucheslangen, zeepbakjes en glasplaten;
 - garnituur voor de w.c., zoals de w.c.-houder en de w.c.-bril;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
 - e. het gangbaar houden en regelmatig controleren van de beweegbaarheid van beweegbare onderdelen, zoals:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen en deze zonodig oliën en smeren;
 - sloten;
 - kranen en deze zonodig ontkalken, alsmede het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
 - f. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
 - g. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover de vervanging geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt;
 - h. het onderhoud en het vervangen van onderdelen aan binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde deel uitmakende technische installaties, die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen en voorzover de technische installatie binnen de woonruimte is gelegen, zoals:
 - 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;
 - i. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
 - j. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen, zoals onderdelen van de brievenbus, van de buitenlamp, van de carport en van de vlaggenstokhouder;
 - k. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, zoals:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin en/of erf: de aanleg van de tuin en/of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin, het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, 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 geveerd of gebeitst; erfafscheidingenregelmatig verven of beitsen;
- l. indien nodig het vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
 - m. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
 - n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
 - o. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
 - p. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, al het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
 - q. het bestrijden van ongedierte, voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn, 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, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
 - s. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
 - t. het verwijderen van graffiti, voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is en voorzover hieraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
 - u. het legen van zink- en beerputten en septictanks.
- 8.2 Indien ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden door verhuurster een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen partijen in een nadere overeenkomst overeengekomen.
- 8.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurster gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 9 Dringende werkzaamheden door verhuurster

- 9.1. Met het oog op mogelijk door verhuurster uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurster, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurster wordt mede verstaan: de door of namens verhuurster aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie.
- 9.2. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aan direct aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden.
- 9.3. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tijdens kantooruren, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 9.4. Indien verhuurster 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, indien een aanzienlijke meerderheid van de huurders van het complex of bouwkundige eenheid daarmee instemt. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen vier weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurster aan hem dat een aanzienlijke meerderheid met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 10 Het aanbrengen van veranderingen door huurder

- 10.1. Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurster veranderingen aan het gehuurde aan te brengen. Onder het aanbrengen van wijzigingen wordt niet alleen verstaan het aan, bij of verbouwen en wegbreken, maar ook:
- het aanbrengen van harde vloerbedekkingen (zoals plavuizen, parket e.d.),
 - het aanbrengen van wandbedekking anders dan verf of behang (niet zijnde jutebehang),
 - het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken, en dergelijke,
 - het plaatsen van (schotel)antennes of zendmasten en dergelijke op of aan het gehuurde.

Het is huurder voorts niet toegestaan vloerbedekking te lijmen, nieten of te spijkeren. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming van verhuurster schriftelijk bij verhuurster in te dienen.

- 10.2. Verhuurster is verplicht toe te stemmen in door huurder gewenste veranderingen indien deze:
- voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en van voldoende technische kwaliteit zijn, én
 - de eventueel nodige vergunningen zijn verkregen, én
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde en naastliggende woningen ongewijzigd laten dan wel verbeteren, én
 - goed woningbeheer niet bemoeilijken, én
 - geen overlast of hinder aan derden veroorzaken.

Bij het verlenen van haar toestemming dient verhuurster kenbaar te maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan moeten worden gemaakt.

- 10.3. Verhuurster kan voorts toestemmen in overige door huurder gewenste veranderingen die niet voldoen aan de in het vorige lid genoemde criteria, dit echter geheel volgens haar eigen inzichten. Tenzij huurder en verhuurster schriftelijk anders overeenkomen dienen door huurder aangebrachte veranderingen aan het einde van de huurperiode door huurder te worden verwijderd, waarbij de woning conform de beschrijving moet worden opgeleverd.
- 10.4. Verhuurster is bevoegd aan de in dit artikel bedoelde toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden met betrekking tot de te gebruiken materialen, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op mogelijk toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurster kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot de brand-, storm- en WA-verzekeringen, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot de aansprakelijkheid.
- 10.5. Alle veranderingen die in strijd met dit artikel door huurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurster ongedaan gemaakt worden door huurder.
- 10.6. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen.
- 10.7. Verhuurster kan bij het einde van de huurovereenkomst een vergoeding verstrekken voor veranderingen die huurder zelf heeft aangebracht.
- 10.8. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurster voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

Artikel 11 Beëindiging van de huur door huurder

- 11.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij bij aangetekende brief, hetzij bij deurwaardersexploit.
- 11.2. Opzegging door verhuurster kan uitsluitend geschieden tegen de eerste dag van een kalendermaand.
- 11.3. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, doch met inachtneming van artikel 11.2 en een opzeggingstermijn van tenminste één maand.

Artikel 12 Beëindiging van de huur door verhuurder

- 12.1. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurster 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.
- 12.2. De opzegging door verhuurster kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek in artikel 7: 274 eerste lid, genoemde gronden.
- 12.3. Bij de opzegging zal aan huurder, evenals aan zijn mogelijke medehuurders:
 - a. de gronden worden meegedeeld waarop de opzegging berust, èn
 - b. verzocht worden binnen zes weken schriftelijk aan verhuurster mee te delen of hij al dan niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.
- 12.4. Ingeval van medehuurderschap, geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk.

Artikel 13 Beëindiging van de huur

- 13.1. Een opzegging in strijd met het bepaalde in artikel 11 of artikel 12 eerste lid geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.
- 13.2. Tenzij huurder de overeenkomst heeft opgezegd of na opzegging door verhuurster schriftelijk in de beëindiging daarvan heeft ingestemd, blijft de opgezegde huurovereenkomst van rechtswege in stand, totdat de bevoegde rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van verhuurster.

Artikel 14 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 14.1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurster op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving aan het begin van de huur heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurster komt. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 14.2. Verhuurster zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurster daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een inspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, evenals de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het door hen ondertekende rapport respectievelijk rapporten.

- 14.3. 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:
- verhuurster kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11, door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurster dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond;
- 14.4. Indien huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen, niet heeft voldaan, is verhuurster gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu verplicht deze kosten te voldoen. Ook schade overigens ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 14.5. De na beëindiging van de overeenkomst door huurder in het gehuurde achtergelaten zaken vervallen aan verhuurster en worden op zijn kosten verwijderd, zonder dat op verhuurster een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder waarbij verhuurster tot geen enkele vergoeding verplicht is. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits verhuurster hiervoor schriftelijk toestemming heeft verleend.

Artikel 15 Huurprijswijziging

- 15.1. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:
- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), dan wel wordt de huurprijs verhoogd met het bij of krachtens artikel 10 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde percentage waarmee de huurprijs maximaal kan worden verhoogd, indien laatstgenoemd percentage hoger is dan het hiervoor bedoelde prijsindexcijfer;
 - wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
 - zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier perspectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
 - zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmakint van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
 - geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Artikel 16 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurster

- 16.1. 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 buitengerechtere maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 16.2. De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtere 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.
- 16.3. Onverminderd het overigens in deze huurovereenkomst bepaalde, is huurder bij gebreke van stipte voldoening van de huurpenningen uiterlijk op de vervaldag, vanaf de vervaldag over het verschuldigde rente verschuldigd ad 2% per maand, een gedeelte van een maand voor een gehele te rekenen, indien huurder na sommatie hiertoe, in gebreke blijft.

Artikel 17 Centrale antenne-inrichting

- 17.1. Indien het gehuurde is of wordt aangesloten op een gemeenschappelijk of centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en/of radioprogramma's, dan is het de huurder niet toegestaan om eigen (schotel)antennes aan te brengen of te handhaven dan wel wijzigingen in het systeem aan te brengen.
- 17.2. Voor de verbinding tussen de in de woning aanwezige aansluitdoos en het radio- of televisie-apparaat mag slechts gebruik gemaakt worden van de door verhuurster voorgeschreven aansluitsnoer(en).
- 17.3. De verzegeling van de aansluitdoos mag door huurder niet worden verbroken.
- 17.4. De kosten van het aansluitsnoer zijn voor rekening van huurder.
- 17.5. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie die is ontstaan door het gebruik van niet goedwerkende ontvangsttoestellen.
- 17.6. Verhuurster staat niet in voor een goede ontvangst.

Artikel 18 Gezamenlijke huur

- 18.1. Indien de huurovereenkomst door meerdere personen is ondertekend, zijn deze elk voor zich en naast elkaar huurder en zijn deze derhalve ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien.

Artikel 19 Bijzondere bepalingen

- 19.1. Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 7:266, 267, 268 en 270) van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.
- 19.2. Bij een alleenwonende huurder eindigt de huur aan het einde van de tweede maand na overlijden. De erfgenamen zijn bevoegd de huurovereenkomst tegen het einde van de eerste maand na overlijden op te zeggen.

Artikel 20 Overige bepalingen

- 20.1. 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.
- 20.2. 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.
- 20.3. Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurster een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, 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 verhuursters overige rechten op schadevergoeding.

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