

Algemene huurvoorwaarden

artikel 1 - geldigheid van deze voorwaarden

- 1.1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene huurvoorwaarden, dan gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.2. Verhuurder heeft het recht redelijke wijzigingen aan te brengen in deze algemene huurvoorwaarden nadat deze wijzigingen met de huurdersvertegenwoordiging zijn overeengekomen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

artikel 2 - meer dan één huurder

- 2.1. De huurders die in de aanhef van de huurovereenkomst zijn genoemd, huren elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Daarbij respecteren zij elkaars huurrechten.
- 2.2. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele huurbedrag en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.3. De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn totaalbedragen voor het gehuurde; de prijzen zijn niet per persoon.
Als de huurovereenkomst voor één of enkele huurders eindigt, moet(en) de andere huurder(s) het volledige bedrag blijven betalen van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
- 2.4. De huurovereenkomst eindigt alleen als alle huurders die in de aanhef van de huurovereenkomst zijn genoemd, de huurovereenkomst opzeggen. De huurovereenkomst kan niet door slechts één van de huurder(s) worden opgezegd, tenzij verhuurder schriftelijk instemt met beëindiging van de huurovereenkomst door één van de huurders.
- 2.5. Verplicht de wet of een contract verhuurder om een bepaalde prestatie te verrichten voor de huurder? Dan heeft verhuurder daaraan voldaan als hij die prestatie heeft verricht voor één van de huurders die in de aanhef van de huurovereenkomst zijn genoemd.

artikel 3 – terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1. Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking van de huurder, tenzij dit geen werkdag is. In dat geval wordt het gehuurde de eerstvolgende werkdag ter beschikking gesteld.
- 3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een beschrijving/opnamestaat van het gehuurde zijn opgemaakt. Als dat het geval is, ondertekenen huurder en verhuurder de beschrijving/opnamestaat. Daarna krijgen ze beiden een ondertekend exemplaar.

artikel 4 – kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

- 4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, verrekenet verhuurder dan met huurder, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Voor deze fondsen geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt dus geen verrekening plaats.

- 4.2. Het tussen verhuurder en huurder afgesproken maandelijks voorschotbedrag kan pas worden verhoogd vanaf de eerste maand die volgt op de maand waarin het in artikel 4.1. genoemde jaaroverzicht is verstrekt aan huurder. Een uitzondering daarop kan worden gemaakt als huurder en verhuurder daarover andere afspraken hebben vastgelegd.

- 4.3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten. Huurder is ook gebonden aan een wijziging van de berekeningsmethodiek van en het bijbehorende gewijzigde voorschotbedrag.

Voorwaarden bij het hiervoor genoemde: die wijziging moet betrekking hebben op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden én tenminste 70% van die huurders heeft daarmee ingestemd.

Tot de bedoelde zaken en diensten horen bijvoorbeeld roerende zonnepanelen die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden vanwege (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid.

Gaat een huurder niet akkoord met de wijziging? Dan heeft hij acht weken om een beslissing van de rechter te vragen over de redelijkheid van het voorstel. Die acht weken gaan in op het moment dat verhuurder hem schriftelijk bericht dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders.

- 4.4. In de volgende situatie is huurder toch gebonden aan een wijziging zoals vermeld in 4.3. terwijl de minimale 70% niet is bereikt:

- het belang van verhuurder bij de wijziging is zodanig dat huurder zijn toestemming daaraan niet mag onthouden (waarbij in redelijkheid de belangen van huurder en verhuurder in aanmerking zijn genomen) én
- verhuurder huurder tijdig over de wijziging heeft geïnformeerd en daarover heeft overlegd met huurder en de eventueel aanwezige bewonerscommissie en, indien nodig, de huurdersorganisatie.

artikel 5 - verplichtingen van verhuurder

- 5.1. Verhuurder moet op verzoek van huurder gebreken van het gehuurde verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van

verhuurder te verlangen zijn. Dit betreft enkel gebreken die volgens de wet of de huurovereenkomst voor rekening van verhuurder komen.

- 5.2. Verhuurder voert onderhoudswerkzaamheden en reparaties aan het gehuurde uit, tenzij deze voor rekening van huurder zijn volgens de wet, de huurovereenkomst, de algemene huurvoorwaarden of vanwege het gebruik door huurder.
- 5.3. Het gehuurde moet voldoen aan de door verhuurder vastgestelde kwaliteit.

artikel 6 - verplichtingen van huurder

huurprijs

- 6.1.1. 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.
- 6.1.2. Huurder beroept zich bij de huurbetaling niet op enige verrekening, behalve in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.1.3. Een betaling van huurder ziet verhuurder als betaling voor de langst openstaande opeisbare vordering.

bewoning

- 6.2.1. Huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde zoals men van een goede huurder mag verwachten.
- 6.2.2. Huurder gebruikt het gehuurde overeenkomstig de bestemming. Huurder wijzigt deze bestemming niet. Dit geldt ook voor alle aanhorigheden, zoals een schuur of garage, en voor eventuele gemeenschappelijke ruimten. Huurder mag bijvoorbeeld berguimten en garages die bij het gehuurde horen, niet gebruiken als leefruimte, opslagruimte voor een bedrijf, werkplaats of verkoopruimte (op welke manier dan ook in of nabij deze ruimten). Tot gemeenschappelijke ruimten horen onder meer ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen, waarvan huurder het gebruik met andere huurders of gebruikers deelt.
- 6.2.3. Huurder laat zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat op het adres van het gehuurde inschrijven bij de gemeente, in de basisregistratie personen. Hij zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de eventuele leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in het gehuurde niet het hoofdverblijf houdt, of het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan moet huurder bewijzen dat hij onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden, en/of dat hij het gehuurde niet heeft onderverhuurd, of in huur of gebruik heeft afgestaan aan derden.
- 6.2.4. Huurder stoffeert en meubileert het gehuurde bij het begin van de huurperiode, tenzij de woonruimte gestoffeerd en/of gemeubileerd wordt verhuurd. Huurder houdt het gehuurde ook voldoende gestoffeerd en gemeubileerd tot het einde van de huurovereenkomst. Huurder zorgt ervoor dat de vloerbedekking voldoende geluiddempend is. Als huurder bijvoorbeeld harde vloerbedekking legt, dan voorziet huurder deze vloerbedekking van een

ondervloer met een dikte van minimaal 7 millimeter en een geluiddemping van tenminste 10 dB. Huurder stelt verhuurder in de gelegenheid om de geluiddemping te controleren als verhuurder dit vraagt.

- 6.2.5. Huurder houdt het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon en ventileert het regelmatig goed.
- 6.2.6. Huurder gebruikt zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin en onderhoudt deze zodanig dat deze naar het oordeel van verhuurder een verzorgde indruk maakt. Huurder brengt geen bomen, struiken of andere beplanting aan die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te eisen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door huurder geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.
- 6.2.7. Huurder zet regelmatig op de daartoe bestemde tijdstippen en op de daarvoor bestemde wijze huisvuil buiten. Als verhuurder en/of gemeente daarvoor een inzamelplaats of een soortgelijke voorziening heeft ingericht, deponeert huurder het huisvuil daar. Op geen enkele wijze mag afval worden opgeslagen in het gehuurde (inclusief balkon), de daarbij behorende ruimten en/of gemeenschappelijke ruimten. Als dat wel het geval is, dan heeft verhuurder het recht om op kosten van huurder het afval te verwijderen.
- 6.2.8. Het houden van één of slechts enkele huisdieren is toegestaan, op voorwaarde dat het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast voor omwonenden wordt veroorzaakt (dit ter beoordeling van verhuurder). Huurder houdt in het gehuurde alleen de gebruikelijke huisdieren en in ieder geval geen paard, varken, geit, haan of ander vee.

gebruiksverboden

- 6.3.1. Huurder mag zich niet bevinden in/op plaatsen waar hij niet hoort te zijn bij een normaal gebruik van het gehuurde of de toegang daartoe. Tot die plaatsen horen onder andere daken, goten en dienstruimten.
- 6.3.2. Huurder verricht geen reparaties of andere werkzaamheden aan leidingen en installaties of in meterkasten, behalve als dit tot zijn 'onderhoudsplicht' behoort, zoals omschreven in artikel 7.
- 6.3.3. Huurder mag in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten geen stoffen gebruiken of opslaan die brand of explosie kunnen veroorzaken of anderszins de veiligheid in gevaar kunnen brengen of een verhoogd schaderisico met zich kunnen meebrengen.
- 6.3.4. Zonder toestemming mag huurder geen gebruik maken van algemene elektra en individuele elektra van anderen. Hieronder valt onder andere het illegaal aftappen van elektra.

gebruiksverboden in een flat of appartementencomplex

- 6.4.1. Huurder plaatst geen voorwerpen in gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuisen, gangen, galerijen en dergelijke. Tot deze voorwerpen behoren onder meer kinderwagens, brommers, fietsen, andere voertuigen, vuilniszakken, oud papier, planten, meubels, rolstoelen/rollators en dergelijke.
Vluchtwegen moeten te allen tijde begaanbaar blijven. Verhuurder mag na een schriftelijke waarschuwing goederen weghalen en de kosten verhalen op huurder.

- 6.4.2. Huurder verricht geen reparaties of andere werkzaamheden in en/of aan leidingen, installaties, armaturen en meterkasten en dergelijke die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienstruimten, tenzij deze tot zijn onderhoudsplicht behoren (zie besluit kleine herstellingen).
- 6.4.3. Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- 6.4.4. Huurder gooit geen (etens)waren en dergelijke uit of van de woning, het balkon, de galerij en dergelijke. Huurder hangt of bevestigt geen plantenbakken, schotelantennes, camera's en dergelijke aan de buitenzijde van het gehuurde (waaronder het balkon) of de binnen- of buitenzijde van een gemeenschappelijke ruimte.

gebruik van parkeerplaatsen en oplaadpunten

- 6.5. Auto's, motoren en andere voertuigen moeten worden geparkeerd in de daartoe aangegeven parkeervakken die in eigendom zijn van verhuurder. Het parkeren van autowrakken, caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan. Verhuurder bepaalt welke parkeervakken gebruikt moeten worden als invalidenparkeerplaats en welke plaatsen als oplaadpunt gebruikt moeten worden.

onderverhuur of in gebruik geven

- 6.6. Wil huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onderverhuren, aan derden in gebruik geven, of op internet of anderszins aan derden te huur of in gebruik aanbieden? Dan heeft hij daar vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder voor nodig. Huurder kan deze toestemming alleen schriftelijk aanvragen. Verhuurder heeft het recht aan een eventuele toestemming voorwaarden te verbinden. Bij een verzoek tot onderverhuur of in gebruik aanbieden aan derden van (een deel van) het gehuurde, moet huurder vermelden: de naam van de onderhuurder/gebruiker, de eventuele onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuur-/ gebruikersovereenkomst. Voor ongeoorloofde onderverhuur is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-. Voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, wordt deze onmiddellijk opeisbare boete vermeerderd met € 50,-, tot een maximum van € 15.000,-. Deze boete is niet van invloed op de verplichting van huurder om hetgeen in dit artikel is vermeld na te komen en/of het recht van verhuurder op vergoeding van schade ontstaan door de ongeoorloofde onderverhuur. Bij een beroep op deze boetebepaling kan verhuurder niet ook een beroep doen op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden voor het onderverhuren of in gebruik geven van het gehuurde.

overlast

- 6.7.1. Huurder zorgt ervoor dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Huurder gedraagt zich als goed huurder richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen tegen huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

- 6.7.2. Huurder mag in het gehuurde geen activiteiten (laten) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn, zoals het (laten) kweken, drogen of knippen van hennep. In het gehuurde mogen ook geen handelshoeveelheden soft- of harddrugs aanwezig zijn.
- Bij overtreding van dit verbod is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-. Voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, wordt deze onmiddellijk opeisbare boete vermeerderd met € 50,-, tot een maximum van € 15.000,-. Deze boete is niet van invloed op de verplichting van huurder om hetgeen in dit artikel is vermeld na te komen en/of het recht van verhuurder op vergoeding van schade ontstaan door overtreding van de Opiumwet. Bij een beroep op deze boetebepaling kan verhuurder niet ook een beroep doen op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden voor het vertreden van de Opiumwet
- 6.7.3. Huurder mag in of rond het gehuurde geen strafbare feiten plegen. Daaronder valt ook het hebben of aanwezig zijn van wapens, munitie en/of explosieven waarvan het bezit volgens de Wet wapens en munitie strafbaar is. Handelen in strijd met dit verbod rechtvaardigt ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn.
- 6.7.4. Huurder mag in het gehuurde geen gevaarlijke of milieubelastende zaken voorhanden hebben, opslaan of bewaren. Enkele voorbeelden van deze gevaarlijke of milieubelastende zaken zijn legaal en illegaal vuurwerk, lachgas en niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën.

schadebeperkende maatregelen / zorgplicht

- 6.8.1. Huurder neemt de nodige maatregelen om schade aan het gehuurde te voorkomen, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder meldt (dreigende) schade en gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder, ongeacht wat de oorzaak daarvan is.
- Heeft huurder een gebrek niet onmiddellijk gemeld aan verhuurder, terwijl hij dit gebrek wel heeft geconstateerd of ervan op de hoogte had kunnen zijn? Dan is huurder aansprakelijk voor schade die verhuurder of derden lijden door dit gebrek.
- 6.8.2. Is schade ontstaan die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten inboedelverzekering? Dan moet huurder die schade bij zijn verzekeraar indienen.

controle

- 6.9. Huurder laat verhuurder in het gehuurde toe voor controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene huurvoorwaarden, voor mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of voor controle van meterstanden en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: door of namens verhuurder aangewezen personen.

artikel 7 - klein onderhoud door huurder

- 7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen).
- 7.2. Huurder moet al deze kleine herstellingen vakkundig uitvoeren, volgens de door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften. Als dat niet gebeurt, dan is huurder aansprakelijk voor de kosten en schade die daardoor ontstaan.

artikel 8 - onderhoud door verhuurder

- 8.1. Moeten er dringende werkzaamheden uitgevoerd worden aan het gehuurde en/of aan aangrenzende woningen en/of aan centrale voorzieningen? Dan staat huurder deze werkzaamheden toe, verleent er alle medewerking aan en verricht alle handelingen die nodig zijn om verhuurder die dringende werkzaamheden te laten uitvoeren. Dringende werkzaamheden zijn ook werkzaamheden als gevolg van een aanschrijving van de overheid of een gerechtelijk vonnis.
- 8.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding voor het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij het Sociaal Statuut Lefier of andere afspraken van toepassing zijn.
- 8.3. Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geheel of gedeeltelijk wil renoveren, doet hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel. Het voorstel wordt redelijk geacht wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Verhuurder informeert huurder als dit percentage is gehaald. Stemt huurder niet met het voorstel in, dan kan hij binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Doet huurder dit niet, dan is hij gebonden aan het voorstel en is hij verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.4. Met uitzondering van zeer urgente situaties vinden de hiervoor genoemde dringende werkzaamheden plaats op werkdagen, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip.
- 8.5. Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort, kan verhuurder aanmerken als dringende werkzaamheden als bedoeld in deze huurvoorwaarden. Voorbeelden hiervan zijn: aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron en voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken.
- 8.6. Verhuurder mag leidingen (laten) aanleggen over, door of aan het gehuurde, voor bijvoorbeeld centrale verwarming of centrale installaties. Huurder staat dat toe en krijgt daar geen vergoeding voor.
Leidingen worden op een dusdanige manier aangelegd dat deze zowel optisch als voor wat betreft gebruik geen belemmering voor huurder opleveren. Maar als er schade ontstaat aan eigendommen van huurder door of bij aanleg van deze leidingen, dan vergoedt of repareert verhuurder deze schade.

artikel 9 – zelf aangebrachte veranderingen

- 9.1. Huurder heeft vooraf schriftelijke toestemming nodig voor veranderingen aan het gehuurde (zowel in de woning als aan de buitenkant van de woning). Voorbeelden van veranderingen zijn schotelantennes, zonweringen, aanbouwen en bijgebouwen (dit is geen compleet overzicht van veranderingen).
- 9.2. Heeft verhuurder toestemming gegeven voor een verandering of toevoeging aan het gehuurde? Dan is die toestemming eenmalig en alleen voor de specifieke verandering of toevoeging die is vermeld in de toestemming.
- 9.3. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die bijvoorbeeld betrekking hebben op:
 - de wijze van aanbrengen;
 - de identiteit van de persoon die de werkzaamheden zal uitvoeren;
 - de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- 9.4. Verhuurder geeft bij het verlenen van toestemming aan of huurder de verandering of toevoeging aan het einde van de huur ongedaan moet maken.
- 9.5. Heeft huurder veranderingen aangebracht zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder? Dan maakt huurder deze veranderingen ongedaan zodra verhuurder dit vraagt. Daarvoor krijgt huurder geen schadevergoeding.
- 9.6. Huurder onderhoudt de veranderingen die door hem zijn aangebracht. Waar nodig verhelpt hij gebreken aan de verandering of toevoeging en voert hij herstellingen uit.
- 9.7. Huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die hij heeft aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden op schade veroorzaakt door veranderingen die huurder zelf heeft aangebracht aan het gehuurde.
- 9.8. Op verzoek van verhuurder verwijdert huurder aangebrachte zaken (tijdelijk) vanwege onderhoud of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. De kosten van verwijdering, eventuele opslag en opnieuw aanbrengen zijn dan voor rekening van huurder.
- 9.9. Artikel 9.1 t/m artikel 9.8. geldt ook voor door huurder, al dan niet in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen van de vorige huurder.

artikel 10 - aansprakelijkheid

- 10.1. Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd ontstaat aan het gehuurde, inclusief de buitenzijde, omdat huurder niet (helemaal) heeft voldaan aan een verplichting uit de huurovereenkomst.

- 10.2. Huurder is aansprakelijk voor het gedrag van personen die bij hem inwonen of bij hem op bezoek zijn.
- 10.3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan eigendommen van huurder, aan huurder zelf en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, aardbevingen, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

artikel 11 – kosten bij niet nakomen verplichtingen

- 11.1. Als huurder of verhuurder verzuimt een verplichting na te komen die hij volgens de wet en/of de huurovereenkomst heeft, en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de partij die in verzuim is.
- 11.2. Huurder en verhuurder moeten bedragen die zij moeten betalen vanwege deze of een andere overeenkomst volledig en stipt op de vervaldag voldoen. Zo niet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd. Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, met in achtneming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn.

artikel 12 – einde huur

- 12.1. De huurovereenkomst opzeggen kan alleen schriftelijk: via een brief, de website of een deurwaardersexploot.
- 12.2. Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen op welke grond dan ook. De opzegtermijn is minimaal één kalendermaand, tenzij anders is overeengekomen in de huurovereenkomst. Huurder kan zelf de dag kiezen waarop de huurovereenkomst eindigt, zolang het maar geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is én de minimale opzegtermijn in acht wordt genomen. Geeft de huurder toch een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag aan als einddatum, dan wordt de eerstvolgende werkdag erna aangehouden als einddatum.
- 12.3. Verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken het gehuurde heeft gehuurd, tot ten hoogste zes maanden.
- 12.4. Verhuurder kan de huurovereenkomst alleen opzeggen op grond van en onder vermelding van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 12.5. Goederen die na beëindiging van de huurovereenkomst nog in de woning zijn, worden eigendom van verhuurder. Als het nodig is, verwijdert verhuurder de goederen uit de woning. De kosten van verwijdering zijn geheel voor rekening van huurder.

- 12.6. Huurder geeft zijn nieuwe adresgegevens aan verhuurder door bij beëindiging van de huurovereenkomst.
- 12.7. Als de huurovereenkomst eindigt vanwege het overlijden van huurder en er melden zich voor het einde van de tweede maand na het overlijden geen erfgenamen bij verhuurder, dan mag verhuurder zonder rechterlijke tussenkomst de woning betreden. Verhuurder mag dan alle aanwezige zaken in de woning verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van huurder.
- 12.8. Als het huurrecht van huurder is geëindigd door echtscheiding of scheiding van tafel en bed, dan geeft huurder de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk door aan verhuurder. Hij doet dit 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 ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, dan is hij verplicht verhuurder hierover schriftelijk te informeren.
- 12.9. Is de huur opgezegd? Dan geeft huurder belangstellenden voor het gehuurde de gelegenheid om het gehuurde te bezichtigen.

artikel 13 - oplevering van het gehuurde bij einde huur

- 13.1. Bij het einde van de huurovereenkomst levert huurder alle sleutels van het gehuurde in bij verhuurder. Het gehuurde moet dan helemaal ontruimd en schoon zijn. Normale slijtage voor rekening van verhuurder wordt geaccepteerd. Maar verder moet het gehuurde in dezelfde staat zijn als waarin huurder het volgens de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. In 13.4 staat wat geldt voor veranderingen die huurder aan het gehuurde heeft aangebracht.
- 13.2. Op verzoek van huurder of verhuurder inspecteren zij samen het gehuurde. Huurder maakt het dan ook mogelijk dat verhuurder het gehuurde inspecteert. Tijdens die inspectie(s) vult verhuurder een formulier in, het zogenaamde opnamerapport. Daarin komt te staan welke herstelwerkzaamheden huurder zelf moet (laten) uitvoeren. Ook staat erin hoeveel huurder moet betalen als die werkzaamheden niet zijn uitgevoerd voordat de huurovereenkomst eindigt. Dit opnamerapport ondertekenen huurder en verhuurder. Daarna krijgen ze er beiden een exemplaar van.
- 13.3. Als huurder geen medewerking verleent aan de inspectie(s), worden de in het (de) inspectierapport(en) weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, tenzij huurder tegenbewijs levert.
- 13.4. Heeft huurder tijdens de huurtijd veranderingen of toevoegingen aangebracht aan het gehuurde? Dan gelden bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels.
 - a. Huurder maakt veranderingen ongedaan als dat kan zonder noemenswaardige kosten. Voorbeelden van deze veranderingen zijn aangebrachte spiegels, lamellen, jaloezieën.
 - b. Zijn veranderingen zonder toestemming van verhuurder aangebracht? Of zijn ze niet aangebracht volgens de voorwaarden die verhuurder daarvoor had gesteld? Dan maakt huurder die veranderingen ongedaan als verhuurder dat vraagt.

- c. Heeft verhuurder toestemming gegeven voor de veranderingen, maar daarbij aangegeven dat de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan moeten worden gemaakt? Dan maakt huurder de veranderingen ongedaan.
 - d. Wil huurder zelf door hem aangebrachte veranderingen ongedaan maken en het gehuurde weer in dezelfde staat brengen als bij aanvang van de huurperiode? Dan mag dat, behalve als verhuurder bij het verlenen van toestemming voor de verandering heeft aangegeven dat de verandering niet ongedaan mag worden gemaakt.
- 13.5. Heeft huurder bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde niet hersteld, niet volledig ontruimd en/of eventueel aangebrachte veranderingen niet ongedaan gemaakt? Of is er andere schade ontstaan door nalatigheid van huurder? Dan zal verhuurder de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder (laten) uitvoeren. Huurder krijgt daar dan een rekening voor die hij moet betalen.
- 13.6. Huurder mag bij het einde van de huurovereenkomst roerende goederen overdragen aan de volgende huurder. Huurder laat verhuurder dan voor het einde van de huurovereenkomst schriftelijk weten welke goederen zijn overgedragen. Alle andere goederen die zijn achtergelaten in het gehuurde, hoeft verhuurder niet te bewaren. Verhuurder mag die goederen laten verwijderen op kosten van huurder.

artikel 14 - overige bepalingen

- 14.1. Als blijkt dat een deel van de overeenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar of nietig is, dan blijven de overige artikelen geldig. Het betreffende deel wordt dan vervangen door een artikel dat wettelijk is toegestaan en zo dicht mogelijk komt bij dat wat partijen overeengekomen zouden zijn als zij op de hoogte waren geweest van de nietigheid of vernietigbaarheid van wat is overeengekomen.
- 14.2. Huurder moet tijdens de hele huurperiode voor energie een overeenkomst aangaan met de energienetbeheerder en met een of meer energieleveranciers. Indien er sprake is van een collectieve voorziening heeft huurder geen keuzevrijheid ten aanzien van de leverancier. Huurder moet de verplichtingen uit die overeenkomsten nakomen. Huurder is de enige afnemer van energie voor het gehuurde tijdens de huurperiode. Huurder vrijwaart verhuurder te allen tijde voor aanspraken van deze netbeheerder en/of energieleveranciers.
- 14.3. Huurder is gebonden aan wijzigingen in het beleid van verhuurder. Voorwaarde daarbij is dat deze beleidswijziging passen binnen de geldende wet- en regelgeving en deze algemene huurvoorwaarden.
- 14.4. Is het gebouw of complex waar het gehuurde deel van uitmaakt, gesplitst in appartementsrechten? Of gebeurt dat tijdens de huurperiode? Dan moet huurder voldoen aan de voorschriften voor gebruik die voortkomen uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en de huishoudelijke reglementen. Huurder ontvangt deze voorschriften van verhuurder. Huurder moet dan ook de besluiten van de Vereniging van Eigenaren naleven. Verhuurder informeert huurder zo spoedig mogelijk over die besluiten.

- 14.5. Ontbreekt een WOZ-beschikking voor het gehuurde? Dan moet huurder een WOZ-beschikking aanvragen voordat hij een procedure start bij de Huurcommissie of de rechter. Hij moet de beschikking in die procedure ook inbrengen.

artikel 15 - overtreding bepalingen algemene huurvoorwaarden

15. Overtreedt huurder een bepaling uit deze algemene huurvoorwaarden? Dan kan verhuurder aan huurder een boete in rekening brengen van € 25,- per kalenderdag, met een maximum van € 15.000,-. Die boete kan verhuurder onmiddellijk opeisen, zonder tussenkomst van een rechter. Deze boete neemt niet de verplichting weg van huurder om volgens deze algemene huurvoorwaarden te handelen. Deze boete heeft ook geen invloed op het recht op schadevergoeding door verhuurder.
- Dit artikel is niet van toepassing als het gaat om een overtreding van een van de verplichtingen uit deze algemene huurvoorwaarden waar al een specifiek boetebeding aan is gekoppeld.