



Algemene Huurvoorwaarden



Over uw rechten en plichten
als huurder bij WoonInvest

Inhoudsopgave

Artikel 1	Enige begrippen in deze voorwaarden	4
Artikel 2	Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	4
Artikel 3	De levering van goederen en diensten door verhuurder	5
Artikel 4	De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	6
Artikel 5	De algemene verplichtingen van verhuurder	6
Artikel 6	De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder	7
Artikel 7	De algemene verplichtingen van huurder	7
Artikel 8	Het onderhoud en de reparaties door huurder	9
Artikel 9	Het onderhoud en de reparaties door verhuurder	9
Artikel 10	Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder	10
Artikel 11	Het aanbrengen van veranderingen door huurder	10
Artikel 12	Beëindiging van de huurovereenkomst door huurder	12
Artikel 13	Beëindiging van de huurovereenkomst door verhuurder	12
Artikel 14	Inspectie en opleveren woning na beëindiging huurovereenkomst	12
Artikel 15	Het in gebreke zijn van huurder	13
Artikel 16	Gezamenlijke huur	14
Artikel 17	Bijzondere bepalingen	14
Artikel 18	Boetebeding	14
Artikel 19	Wijziging huurprijs	14
Artikel 20	Geschillen	14

1 Enige begrippen in deze voorwaarden

In deze Algemene Huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1 **Verhuurder:** WoonInvest, statutair gevestigd te Voorburg en kantoorhoudende te Voorburg.
- 1.2 **Huurder:** de persoon of personen met wie verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3 **Zelfstandige woonruimte:** woonruimte die een eigen toegang heeft en die de huurder kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te hoeven zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.
- 1.4 **Medehuurder:** de echtgenoot of geregistreerd partner van de huurder als bedoeld in artikel 7:266 van het Burgerlijk Wetboek en/of de persoon met wie de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert in de zin van artikel 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.5 **Gebrek:** een staat of eigenschap van de woning of een ander niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid waardoor de woning aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden soortgelijke woning.

2 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 2.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot zelfstandige woonruimte, die verhuurder in het kader van haar bedrijfsuitoefening met huurder aangaat, waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- 2.2 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken woordelijk deel uit van de in het vorige lid bedoelde huurovereenkomsten en worden geacht daar te zijn herhaald.
- 2.3 Afwijking van het bepaalde in deze Algemene Huurvoorwaarden is uitsluitend mogelijk bij schriftelijke overeenkomst tussen partijen. Elke afwijking dient bij uitdrukkelijk en afzonderlijk beding te geschieden. In dat geval geldt het bepaalde in de schriftelijke overeenkomst en is (zijn) de bepaling(en) waarvan is afgeweken niet van toepassing.

3 De levering van goederen en diensten door verhuurder

3.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor leveringen en diensten. Jaarlijks verstrekt de verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van de verrichte leveringen en diensten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. Dit overzicht dient binnen zes maanden na het einde van het tijdvak waarop het overzicht betrekking heeft verstrekt te worden. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen jaarlijks door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

3.2 Indien verhuurder één of meer van de in dit artikel bedoelde leveringen en diensten wil veranderen, verklaart huurder zich -onder een aantal voorwaarden- akkoord.

De voorwaarden zijn dat:

- a. tenminste 70 procent van de huurders in het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
- b. de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
- c. het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat van haar in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevegd kan worden van de verandering af te zien, en
- d. verhuurder tijdig huurder en/of bewonerscommissie in het betreffende complex daarover heeft geïnformeerd en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd, en
- e. de voorgestelde verandering betrekking heeft op gelijksoortige leveringen en diensten in het complex, of per betreffend gedeelte.

3.3 Indien huurder één of meer van de in dit artikel bedoelde

leveringen en diensten wil veranderen, verklaart verhuurder zich -onder een aantal voorwaarden- akkoord.

De voorwaarden zijn dat:

- a. tenminste een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
- b. de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
- c. het belang van huurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat van verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, gevegd kan worden aan de verandering mee te werken, en
- d. de voorgestelde verandering betrekking heeft op gelijksoortige leveringen en diensten in het complex, of per betreffend gedeelte.

3.4 In de gevallen bedoeld in het tweede en derde lid van dit artikel verklaart huurder zich bovendien akkoord met de daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag hierop, voor zover 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.

3.5 Wanneer verhuurder of huurder een fonds als bedoeld in artikel 3.1 wenst in te stellen, gebeurt dit op de voorwaarden als genoemd in de artikelen 3.2 en 3.3, tenzij een individuele deelname mogelijk is; in dat geval is schriftelijke aanmelding als deelnemer voldoende.

4 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1 Verhuurder zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Verhuurder draagt er zorg voor, dat de woning in goede staat verkeert zonder aan hem bekende gebreken, alsmede dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.
- 4.2 Bij het ter beschikking stellen van de woning inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk de woning. In een staat van oplevering wordt de bestaande situatie van de woning vastgelegd. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door hen beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving, welke beschrijving tevens onderdeel uitmaakt van de tussen hen geldende huurovereenkomst.
- 4.3 Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld, wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder binnen drie weken na de aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk melding doet van door hem alsnog geconstateerde gebreken.
- 4.4 Verhuurder is verplicht gebreken en/of tekortkomingen aan het gehuurde, die bij het opmaken van een beschrijving of binnen drie weken na aanvang van de huurovereenkomst door huurder schriftelijk zijn vermeld, binnen een redelijke termijn op te heffen, tenzij het gaat om gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is of kleine herstellingen, dan wel een gebrek dat niet te verhelpen is aangezien dat onmogelijk is of onredelijk hoge uitgaven met zich mee brengt die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder kunnen worden verlangd.

5 De algemene verplichtingen van verhuurder

- 5.1 Verhuurder is verplicht huurder het genot van het gehuurde te verschaffen.
- 5.2 Verhuurder kan echter niet verplicht gesteld worden stappen te ondernemen bij verstoring van dit genot door derden. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze verstoring lijdt.
- 5.3 Verhuurder is verplicht het gehuurde in een goede staat van onderhoud te houden en daaraan de noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden te verrichten, voor zover deze niet ingevolge de wet, de Algemene Huurvoorwaarden of het gebruik voor rekening van de huurder komen (zie art. 8.1).
- 5.4 Indien verhuurder, ter nakoming van haar verplichtingen op grond van dit artikel, aan het gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig groot onderhoudsplan op complexniveau zal verhuurder huurder en/of bewonerscommissie van het betreffende complex daarover tijdig informeren en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie overleggen.
- 5.5 Verhuurder zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, gebreken die het gebruik van het gehuurde ernstig belemmeren of verhinderen binnen een redelijke termijn opheffen.

6 De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

- 6.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van gebreken aan het gehuurde. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.
- 6.2 Verhuurder is evenwel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde, wanneer deze gebreken het gevolg zijn van ernstige nalatigheid van de verhuurder.
- 6.3 De verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon, goederen van de huurder en/of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, terrorisme en andere calamiteiten.
- 6.4 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden.
- 6.5 Meldingsplicht gebreken:
1. Indien de huurder constateert dat het gehuurde gebreken vertoont, is hij verplicht verhuurder daarvan per omgaande in kennis te stellen.
 2. Indien de huurder nalaat aan het hiervoor bepaalde te voldoen, is hij verplicht de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden.

7 De algemene verplichtingen van huurder

- 7.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vòòr de eerste van de maand door overmaking van het verschuldigde bedrag op de in het huurcontract genoemde wijze. Huurder zal zich bij de betaling niet beroepen op enige korting of verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
- 7.2 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt ondermeer verstaan dat huurder:
- het gehuurde voorziet van behoorlijke meubilering en stoffering;
 - in een appartement of flat voldoende vloerbedekking aanbrengt zodat er voldoende geluiddemping is;
 - zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen en tijdstip afvoert en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpt of in algemene ruimten deponeert;
 - de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's en andere zaken van welke aard dan ook;
 - de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden en deze niet mag gebruiken voor opslag van welke aard dan ook;
 - niet is toegestaan waar dan ook in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar worden geacht;
 - niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën, dan wel in (een gedeelte van het gehuurde) een beroep, bedrijf of nering uit te oefenen, tenzij:
- * huurder vooraf toestemming vraagt aan en verkrijgt van verhuurder én
 - * het wonen van huurder de hoofdbestemming blijft van het gehuurde én
 - * de werkzaamheden of daaraan verbonden activiteiten op geen enkele wijze het rustig woongenot van burens en omwonenden schaden én

- * het geheel voldoet aan alle terzake van toepassing zijnde overheidsvoorschriften.

De verhuurder kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

- 7.3 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.
- 7.4 Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
- a. het gebruik van het gehuurde;
 - b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
 - c. het aanbrengen van veranderingen in en aan het gehuurde.
- 7.5 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten of 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 alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel in of nabij het gehuurde;
 - (huis)dieren die overlast veroorzaken.
- 7.6 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade terstond aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade voor rekening van huurder komen.
- 7.7 Het is huurder in beginsel niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren dan wel in gebruik te geven aan derden, tenzij de verhuurder daartoe schriftelijk toestemming heeft gegeven en huurder

zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft.

- 7.8 Indien huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk zonder toestemming heeft onderverhuurd of aan derden in gebruik heeft gegeven, ligt de bewijslast dat hij onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden bij de huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur of ingebruikgave geldt dat huurder alle hierdoor verkregen inkomsten aan verhuurder moet afdragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 18.
- 7.9 Met het oog op controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangevoerde personen.
- 7.10 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 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.
- 7.11 Huurder is verplicht de tot de woning behorende buitenruimte beschikbaar te stellen voor de uitvoering van werkzaamheden aan naastgelegen of bovengesloten bouwdelen zonder hiervoor een vergoeding te ontvangen.

8 Het onderhoud en de reparaties door huurder

- 8.1 Voor rekening van huurder komen de geringe dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden. Hiertoe wordt in ieder geval gerekend:
- het witten, sauzen, behangen en schilderen binnenshuis;
 - het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels;
 - het repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, kranen, douche-garnituur en toiletbril;
 - het schoonhouden en ontstoppen van closetpotten, lavet, vaste wastafels, gootstenen, bad- en douche-afvoeren, ventilatievoorzieningen, afvoerleidingen, putten en goten;
 - het eenmaal per jaar vegen van schoorsteen- en ventilatiekanalen;
 - het onderhoud en de reparatie van de tot het gehuurde behorende tuin, bestrating, erfafscheiding en erfafsluiting;
 - het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vriezend weer;
 - geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen;
 - alle andere reparaties, voor zover het gevolg van nalatigheid of onachtzaamheid of onjuiste bewoning van huurder of zijn huisgenoten.
- 8.2 Indien ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden door verhuurder een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze schriftelijk tussen partijen nader overeengekomen.
- 8.3 Huurder is verplicht tot het gehele onderhoud en alle reparaties van de veranderingen aan het gehuurde, waarvan hij met de vorige huurder bedongen heeft dat deze niet door hem werden weggenomen.
Huurder is tevens verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten en gebreken te herstellen aan door hem met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 11.

8.4 Huurder is verplicht tot het tijdig snoeien van bomen, struiken, heesters, coniferen en dergelijke, zodat deze geen hinder of overlast aan derden veroorzaken.

8.5 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

9 Het onderhoud en de reparaties door verhuurder

9.1 Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit te voeren, meterstanden op te nemen en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

9.2 Huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties in, op, onder, aan of bij het gehuurde, als ook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen, toestaan.

9.3 Bedoelde werkzaamheden vinden na voorafgaande aankondiging van het tijdstip plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

9.4 Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder zoveel mogelijk wordt beperkt.

10 Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder

10.1 Verhuurder is niet gerechtigd gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder toestemming van de huurder, tenzij zich een geval voordoet als bedoeld in het tweede en derde lid van dit artikel. Onder veranderingen worden verstaan veranderingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden of geriefsverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een ander materiaalgebruik bij het uitvoeren van onderhouds- of vervangingswerkzaamheden vanwege het niet meer beschikbaar zijn van het oorspronkelijke materiaal, vanwege kwaliteitsverbetering dan wel vanwege milieubelasting, worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

10.2 Indien en voor zover van overheidswege aan de verhuurder dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex of van de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen in, op, onder, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan. Verhuurder zal huurder en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in dit lid bedoelde verandering, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie daarover overleggen.

10.3 Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, verklaart huurder zich daarbij bij voorbaat akkoord mits:

- a. tenminste 70 procent van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de schriftelijk voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd, en
- b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering uitsluitend complexgewijs of per betreffend

gedeelte kan worden aangebracht, en

- c. het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering, aanpassing of verbetering zodanig is, dat van haar in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevegd kan worden daarvan af te zien, en
- d. verhuurder tijdig huurder en/of de bewonerscommissie in het betreffende complex schriftelijk heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie daarover heeft overlegd.

10.4 In de gevallen zoals genoemd in het tweede en derde lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart de huurder zich bovendien akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze aanpassingen respectievelijk verbeteringen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming zijn met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

11 Het aanbrengen van veranderingen door huurder

11.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt in het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren en voor veranderingen en toevoegingen die opgenomen zijn in het tweede lid.

11.2 Onder veranderingen waarvoor in ieder geval wel toestemming moet worden gevraagd vallen: het aan-, bij- of verbouwen en wegbreken, het aanbrengen van harde vloerbedekking (zoals parket, laminaat, plavuizen), het aanbrengen van wandbedekking, anders dan met verf of behang (niet zijnde jute behang), alle veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde zoals het aanbrengen van buitenzonweringen, (rol)luiken en dergelijke, het plaatsen van getimmerten op of aan het gehuurde en/

of bouwsels in de tuin en het plaatsen van (schotel) antennes of zendmasten en dergelijke.

11.3 De verhuurder is bevoegd toestemming te weigeren voor veranderingen die in strijd komen met regels van welstand, leefmilieu, en veiligheid van de leefomgeving of omdat zij op een andere grond overlast kunnen veroorzaken, danwel de verhuurbaarheid schaden of de waarde van de woning doen verminderen. Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aan huurder schriftelijk kenbaar maken of de hier bedoelde veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan moeten worden gemaakt.

11.4 Huurder zal op eerste aanzegging van verhuurder iedere zonder toestemming aangebrachte verandering die in strijd komt met de regels van welstand, leefmilieu en veiligheid van de leefomgeving of omdat zij op een andere grond overlast veroorzaakt, danwel de verhuurbaarheid schaadt of de waarde van de woning doet verminderen, ongedaan maken of verwijderen.

11.5 Voor schotelantennes wordt alleen toestemming verleend als het huurder in redelijkheid niet mogelijk is om op andere wijze voor hem relevante ethersignalen te ontvangen. Het bepaalde in het vorige lid is onverkort van toepassing, waarbij verhuurder zijn belangen, waaronder zijn belang bij een esthetisch verantwoord straatbeeld, afweegt tegen het in de vorige zin genoemde belang van huurder.

11.6 Verhuurder is bevoegd aan de toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen, 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 de brand-, storm- en WA-verzekeringen, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot de aansprakelijkheid. Alle veranderingen die in strijd met de voorschriften van de verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

11.7 Indien verhuurder bij het verlenen van toestemming aan

huurder kenbaar heeft gemaakt dat de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, geldt dit alleen indien:

1. de veranderingen zijn aangebracht met inachtneming van de door verhuurder aan zijn toestemming verbonden voorschriften, zoals bedoeld in het vijfde lid van dit artikel, én
2. huurder heeft voldaan aan zijn bijzondere onderhoudsverplichtingen zoals bedoeld in artikel 8 van deze Algemene Huurvoorwaarden.

11.8 Verhuurder kan bij het verlenen van toestemming voor het aanbrengen van een verandering die de kwaliteit van de woning naar geldende objectieve maatstaven verbetert, de waarde van de aan te brengen verandering en het jaarlijks daarop af te schrijven percentage vaststellen. Wanneer de verandering bij het einde van de huur aan de overeenkomstig het bepaalde in het zesde lid van dit artikel gestelde voorschriften voldoet, kan de eventuele restantboekwaarde van de verandering aan de huurder worden uitbetaald. Het bepaalde in dit lid vindt geen toepassing wanneer zulks bij het aangaan van de huurovereenkomst met het oog op de beheersing van de woonlasten werd bepaald.

11.9 Huurder is verplicht tot onderhoud, reparatie en verzekering van de door hem aangebrachte veranderingen. Verhuurder kan huurder vragen om een kopie van de verzekeringspolis toe te sturen inclusief betalingsbewijzen.

11.10 Huurder kan in overleg met zijn directe burens en na mededeling vooraf aan verhuurder voor eigen rekening een erfafscheiding aanbrengen, als deze niet aanwezig is, al dan niet in de vorm van een heg. De erfafscheiding moet voldoen aan de wet en de eisen van de gemeente.

12 Beëindiging van de huurovereenkomst door huurder

- 12.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij bij aangetekende brief, hetzij bij deurwaardersexploit.
- 12.2 Beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden kan uitsluitend schriftelijk worden overeengekomen.
- 12.3 Wanneer huurder de huur heeft opgezegd in strijd met het bepaalde in artikel 12.1 en deze opzegging door verhuurder schriftelijk is bevestigd, wordt dit beschouwd als een beëindiging met wederzijds goedvinden.
- 12.4 Opzegging van de huurovereenkomst kan per dag geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

13 Beëindiging van de huurovereenkomst door verhuurder

- 13.1 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het gebruik van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 13.2 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meerdere van de door het Burgerlijk Wetboek erkende gronden.
- 13.3 Bij de opzegging zal aan de huurder, alsmede aan zijn mogelijke medehuurders:
- worden meegedeeld op welke gronden de opzegging berust, en
 - verzocht worden binnen zes weken schriftelijk aan verhuurder mede te delen of hij al dan niet instemt

met de beëindiging van de huurovereenkomst. In het geval van medehuurderschap geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk.

14 Inspectie en opleveren woning na beëindiging huurovereenkomst

- 14.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in dezelfde goede staat als waarin hij het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris, conform de door hem bij de aanvang van de huurovereenkomst getekende beschrijving heeft ontvangen. Behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 14.2 Verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnameverslag 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, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het door hen ondertekende verslag respectievelijk de door hen ondertekende verslagen.
- 14.3 Ten aanzien van tijdens de huurtijd door huurder aangebrachte veranderingen aan het gehuurde zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- verhuurder kan vorderen dat veranderingen die op goedkope en eenvoudige wijze ongedaan kunnen worden gemaakt, ook metterdaad door huurder ongedaan gemaakt worden;
 - verhuurder kan vorderen dat aangebrachte

veranderingen waarvoor geen toestemming is verleend of waarvoor op grond van artikel 11.2 van de Algemene Huurvoorwaarden toestemming had mogen worden geweigerd op eerste aanzegging door de huurder ongedaan gemaakt worden;

- c. verhuurder kan te allen tijde de ongedaan-making vorderen van de met toestemming ingevolge het bepaalde in artikel 11, vijfde lid, aangebrachte veranderingen indien zij bij het verlenen van haar toestemming kenbaar heeft gemaakt dat deze veranderingen bij het einde van de huur ongedaan moeten worden gemaakt;
- d. onverminderd het in artikel 11, vijfde lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde geheel terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond. geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

14.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen, niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten, waaronder die voor huurdering, 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 goederen vervallen aan verhuurder en worden op kosten van huurder verwijderd, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten, waarbij verhuurder tot geen enkele vergoeding verplicht is. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op goederen die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kenbaar is gemaakt en verhuurder met deze overdracht heeft ingestemd.

14.5 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen schulden die huurder bij verhuurder heeft worden verrekend met eventuele vorderingen van huurder op verhuurder.

15 Het in gebreke zijn van huurder

15.1 Indien huurder in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of huurovereenkomst op hem rust en daardoor door verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.

15.2 De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder haar vordering op huurder uit handen geeft.

15.3 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een voor de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen bepaalde termijn.

15.4 Indien huurder in verzuim is met de tijdige of volledige betaling van een geldsom, is hij incassokosten en wettelijke rente verschuldigd vanaf de vervaldag tot aan de dag van algehele voldoening.

16 Gezamenlijke huur

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

17 Bijzondere bepalingen

17.1 Met betrekking tot huwelijk, geregistreerd partnerschap, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek 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.

17.2 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.

17.3 Verhuurder is verplicht om huurder zo spoedig mogelijk in het bezit te stellen van de hiervoor bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

17.4 Indien het gehuurde onderdeel uitmaakt van een complex dat in appartementsrechten is gesplitst, zal huurder zich bovendien hebben te houden aan het meest recente reglement dat door de vereniging van eigenaars is vastgesteld. In geval van strijdigheid prevaleert te allen tijde het reglement van de vereniging van eigenaars.

18 Boetebeding

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 28,- (prijspeil oktober 2008, jaarlijks geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex) per kalenderdag te

betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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

19 Wijziging huurprijs

a. De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met inachtneming van de geldelijke wettelijke bepalingen/voorschriften en de bepalingen in de huur-overeenkomst.

b. Ontbreken de in het eerste lid genoemde bepalingen en voorschriften, dan wordt de huurprijs gewijzigd op basis van het beleid van verhuurder.

20 Geschillen

20.1 Er is een onafhankelijke klachtencommissie op grond van de bepalingen in het BBSH. Wie het niet eens is met de naleving, interpretatie of uitvoering van het bepaalde in de huurovereenkomst en de daarvan deeluitmakende bepalingen in de bijlagen, kan bij deze commissie terecht. Voorwaarde is wel dat de kwestie reglementair behandeld mag worden door de klachtencommissie.

20.2 Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zijn partijen bevoegd om een geschil dat naar aanleiding van de huurovereenkomst tussen partijen mocht ontstaan, voor te leggen aan de kantonrechter.

versie november 2008

