

Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte

Artikel 1 Toepassingsbereik

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor, behalve voor zover het betreft de in deze Algemene Huurvoorwaarden opgenomen boetebepalingen.
- 1.2 Indien verhuurder een wijziging (waaronder begrepen een aanvulling) wenst van deze Algemene Huurvoorwaarden, kan hij ermee volstaan de voorgestelde wijziging schriftelijk aan de huurder te doen toekomen. Huurder kan tegen het voorstel van de verhuurder binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende schrijven van de verhuurder gemotiveerd schriftelijk bezwaar maken. Indien deze termijn ongebruikt verstrijkt, wordt huurder geacht met de voorgestelde wijziging te hebben ingestemd.
- 1.3 Een wijziging van de Algemene Huurvoorwaarden wordt niet eerder van kracht dan twee maanden nadat verhuurder huurder schriftelijk op de hoogte heeft gebracht van de wijze waarop hij de Algemene Huurvoorwaarden wenst te wijzigen.

Artikel 2 Meer dan één huurder

- 2.1 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 2.5 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder mee te delen of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit direct schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

- 2.6 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. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet is hij verplicht verhuurder hiervan direct schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Verhuurder stelt het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, ter beschikking aan huurder.
- 3.2 Vóór of bij het ter beschikking stellen van de woning inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde. Daarbij wordt in tweevoud een opnamestaat opgemaakt, waarin de bestaande situatie van de woning wordt vastgelegd en beschreven. Beide partijen ontvangen daarvan een door beide partijen ondertekend exemplaar.
- 3.3 Indien bij de terbeschikkingstelling gebreken aan het gehuurde worden geconstateerd, worden deze gebreken door verhuurder binnen redelijke termijn hersteld en wordt het herstel van deze gebreken op de opnamestaat aangetekend, waarna de opnamestaat weer door beide partijen wordt ondertekend.

Artikel 4 Servicekosten

- 4.1 In de huurovereenkomst zijn partijen overeengekomen welke leveringen en diensten verhuurder aan huurder als service meevert en waarvan de kosten als servicekosten door huurder aan verhuurder worden vergoed.
- 4.2 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten. Verhuurder verstrekt jaarlijks, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het kalenderjaar, aan huurder een overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
- Toelichting: Verhuurder stuurt huurder voor 1 mei een afrekening van de servicekosten van het jaar daarvoor. In september stuurt verhuurder een afrekening van de stookkosten.
- 4.3 Het bedrag dat blijkt het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds en/of collectieve verzekering. Met betrekking tot deze fondsen en/of collectieve verzekeringen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening en dat er geen verrekening plaatsvindt.

- 4.4 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 4.5 Huurder is gebonden aan een wijziging van de meegeleverde service en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 5 Belastingen en andere heffingen

- 5.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als de verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, alle belastingen, heffingen, rechten en dergelijke die van overheidswege worden opgelegd in verband met het gebruik c.q. de bewoning van het gehuurde en, voor zover van toepassing, het medegebruik van gemeenschappelijke ruimtes. Hiertoe worden in elk geval voor de toepassing van deze bepaling gerekend:
- de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk gebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
 - eventuele precariobelasting, als bedoeld in artikel 228 Gemeentewet;
 - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, afvalstoffenheffing, zuiveringsheffing afvalwater, rioolheffing en aanslagen of heffingen op grond van enig andere milieuwet;
 - baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - vuilophaalkosten;
 - overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.
- 5.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, zal huurder deze op eerste verzoek binnen 14 dagen aan verhuurder voldoen.

Artikel 6 Algemene verplichtingen verhuurder

- 6.1 Verhuurder is verplicht het gehuurde op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking te stellen.

- 6.2 Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

Artikel 7 Betalingsverplichting

- 7.1 Huurder is verplicht de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling per de eerste van de maand te voldoen door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. De betaling dient zodanig te geschieden dat verhuurder uiterlijk op de vervalddag daarover kan beschikken.
- 7.2 Ieder beroep op verrekening met een vordering, die huurder meent op verhuurder te hebben of te zullen krijgen, is uitgesloten, tenzij het de redelijke kosten betreft voor het verhelpen van een gebrek, met het verhelpen waarvan verhuurder in gebreke is gebleven na schriftelijk te zijn aangemaand om dit gebrek binnen redelijke tijd te herstellen.
- 7.3 Bij niet tijdige nakoming is huurder zonder ingebrekestelling in verzuim.
- 7.4 Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij duidelijk is op welke vordering de betaling betrekking heeft.

Artikel 8 Gebruik van het gehuurde

- 8.1 Huurder heeft een zorgplicht voor het gehuurde overeenkomstig het gebruik dat van het gehuurde behoort te worden gemaakt, een en ander zoals omschreven in de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden. Deze zorgplicht geldt ook indien huurder tijdelijk niet in de woning aanwezig is. Huurder dient er dus voor te zorgen dat vanuit het gehuurde niet in strijd wordt gehandeld met enige bepaling uit de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden. Deze bepaling geldt voor de volle omvang van het gehuurde.
- 8.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en de leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Gebruik van het gehuurde als tweede woning is niet toegestaan.
- 8.3 Overbewoning van het gehuurde of enig deel daarvan, met de daaraan verbonden dreiging van kwaliteitsverlies van het gehuurde en van hinder aan de omgeving, is niet toegestaan.
- 8.4 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de beoogde onderhuurder, de beoogde onderhuurprijs en de beoogde ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.
- 8.5 Indien huurder zonder toestemming het gehuurde geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, aan derde(n) in gebruik heeft gegeven of de huur aan derde(n) heeft afgestaan, is hij aan verhuurder een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van € 50,- per dag of gedeelte van een dag gedurende welke de huurder in strijd met dit verbod handelt.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Bovendien rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

- 8.6 Verhuurder is te allen tijde bevoegd te onderzoeken of een huurder handelt in strijd met de bepalingen van het huurcontract en de Algemene Huurvoorwaarden, onder meer door één of meer bezoeken aan het gehuurde. Huurder is gehouden hieraan zijn volledige medewerking te verlenen door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan verhuurder te overhandigen en een of meer bezoeken aan het gehuurde toe te staan. Daarnaast is huurder gehouden het bewijs te leveren dat hij het gehuurde onafgebroken zelf heeft bewoond en er onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft gehad en heeft. In rechte draagt huurder daarvan evenzeer de bewijslast. Desgevraagd is huurder verplicht de personalia van de gebruiker of onderhuurder te verstrekken.
- 8.7 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan om voor een bepaalde periode een huisbewaarder voor het gehuurde aan te stellen. Voor huisbewaarderschap kan verhuurder toestemming geven, mits huurder hoofdelijk aansprakelijk blijft, huurder de bedoeling heeft na terugkeer het gehuurde weer zelf te gaan bewonen en huurder een periode van huisbewaarderschap nauwgezet aangeeft en deze periode niet langer dan een jaar is. Indien blijkt dat de uitvoering van het huisbewaarderschap leidt tot klachten van omwonenden of strijdig is met eerdergenoemde bepalingen en de huurovereenkomst, behoudt de verhuurder zich het recht voor de toestemming van het huisbewaarderschap met onmiddellijke ingang in te trekken en dient huisbewaarder met onmiddellijke ingang het gehuurde te verlaten. Wanneer huisbewaarder daar geen gehoor aan geeft, zal verhuurder maatregelen nemen die uiteindelijk tot ontbinding van de huurovereenkomst kunnen leiden.
- 8.8 Het is huurder verboden in, op of aan het gehuurde of een gedeelte van het gehuurde een bedrijf te exploiteren dan wel bedrijfsmatige activiteiten te ontplooien dan wel (voorbereidende) handelingen te verrichten die erop zijn gericht om in het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten te ontplooien, dan wel te dulden dat dergelijke handelingen plaatsvinden.
- 8.9 Het is huurder verboden om in, op of rondom het gehuurde (brand)gevaarlijke situaties te laten ontstaan, onder meer door het opslaan van vuurwerk en/of brandgevaarlijke stoffen.
- 8.10 Het is huurder verboden in, op of aan het gehuurde hennep te kweken, te drogen, te knippen of anderszins te bewerken dan wel activiteiten te ontplooien die strafbaar zijn gesteld krachtens de Opiumwet dan wel krachtens andere wetten, dan wel te dulden dat dergelijke handelingen plaatsvinden.
- 8.11 Indien huurder in strijd met het in artikel 8.10 genoemde verbod handelt, waarvan tevens sprake is indien een derde(n) in, op of aan het gehuurde deze activiteiten ontplooit, is hij – zonder daartoe in gebreke te zijn gesteld – een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van € 1.000,- en voorts – eveneens zonder daartoe in gebreke te zijn gesteld – een boete van € 50,- per dag voor iedere dag dat huurder in strijd met dit verbod heeft gehandeld. Voorts dient huurder alle inkomsten die hij – direct of indirect – heeft verkregen door overtreding van het in artikel 8.10 genoemde verbod aan verhuurder af te dragen. Het handelen in strijd met voornoemd verbod is een dermate ernstige wanprestatie van huurder dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

- 8.12 Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven. Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële en mogelijk andere consequenties.
- 8.13 Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

Artikel 9 Overlast

- 9.1 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 9.2 Huurder zal het gehuurde, inclusief alle ruimten die daarbij horen (zoals tuinen en balkons) en de eventuele gemeenschappelijke ruimten overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover de huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Het is huurder niet toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen, afval of andere zaken op of in deze gemeenschappelijke ruimten te stallen of te plaatsen of deze plaatsen als dierenuitlaatplaats te gebruiken.
- 9.3 Huurder zal aan omwonenden geen hinder of overlast bezorgen en er voor zorg dragen dat de bij hem met zijn goedgevonden aanwezige huisdieren en derden dit evenmin doen.
- 9.4 Huurder mag in het gehuurde geen half harde (waaronder kurk, vinyl, linoleum) of harde vloerbedekking (waaronder plavuizen, parket, laminaat) aanbrengen zonder voorafgaande toestemming van verhuurder.
- 9.5 Voor het geval huurder artikel 8.10 en/of artikel 9.3 van deze Algemene Huurvoorwaarden (hennep/overlast) overtreedt, verleent hij bij deze uitdrukkelijk toestemming aan het bevoegde gezag, waaronder begrepen Burgemeester en Wethouders, politie en justitie, om alle relevante gegevens over de overtreding van (een van de) voornoemde artikelen op eerste verzoek aan verhuurder ter beschikking te stellen.

Artikel 10 Herstellingen door huurder

- 10.1 Huurder is verplicht de kleine herstellingen en kleine gebreken, zoals bedoeld in artikel 7:217 BW, uit te voeren. Onder kleine herstellingen vallen onder andere alle herstellingen die als kleine herstellingen zijn aangemerkt bij algemene maatregelen van bestuur ("Besluit kleine herstellingen") zoals bedoeld in artikel 7:240 BW. Het Besluit kleine herstellingen bevat geen uitputtende opsomming.

- 10.2 Huurder is eveneens verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van alle gebreken en het uitvoeren van alle herstellingen aan veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 10.3 Huurder is verplicht de door hem veroorzaakte schade aan het gehuurde of andere gebreken voor het ontstaan waarvan hij jegens verhuurder aansprakelijk is te herstellen. Zo nodig is huurder verplicht dit herstel op eerste aanzegging van verhuurder uit te (laten) voeren.
- 10.4 Huurder is verplicht om in het geval bij het gehuurde een tuin behoort, deze als een goed onderhouden tuin aan te leggen en de tuin als zodanig goed te onderhouden en – onder andere – het gras regelmatig te maaien. Huurder is verplicht bomen, struiken, heesters, coniferen en dergelijke steeds tijdig te snoeien zodat deze geen hinder of overlast aan derden veroorzaken. Een zogenaamde 'onkruidtuin' is niet toegestaan.
- 10.5 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 11 Door verhuurder uit te voeren dringende werkzaamheden

- 11.1 Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden stelt huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid het gehuurde te betreden om daar controles uit te voeren en meterstanden op te nemen en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan de door of namens verhuurder aangewezen personen, bedrijven en/of instanties.
- 11.2 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten van het gehuurde, toestaan en daartoe de gelegenheid geven. Dat geldt ook indien verhuurder krachtens artikel 5:56 BW iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf. Onder dringende werkzaamheden worden mede verstaan alle maatregelen ter bestrijding van ongedierte.
- 11.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe schriftelijk een redelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt in ieder geval vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex waartoe het gehuurde behoort daarmee heeft ingestemd. De redelijkheid van het voorstel kan echter ook uit andere omstandigheden blijken. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 11.4 Huurder heeft geen recht op vermindering van zijn betalingsverplichting of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden.
- 11.5 In dit artikel bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

- 11.6 Huurder is verplicht terstond de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en ter beperking van schade aan het gehuurde, waaronder schade tengevolge van weersomstandigheden, waaronder vorst, sneeuw en storm. In het bijzonder bij vorst moet huurder alle maatregelen nemen, waardoor het bevroren van verwarmings- en/of warmwaterinstallaties voor zover in het gehuurde aanwezig en van leidingen en lozingen wordt voorkomen. Indien zodanige installaties, leidingen en/of lozingen mochten bevriezen, zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde zelf als aan eigendommen van huurder of derden, voor huurders rekening zijn, tenzij deze schade niet aan nalatigheid van huurder te wijten is.
- 11.7 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren (onderhouds-)werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan de door of namens verhuurder aangewezen personen, bedrijven en/of instanties.

Artikel 12 Door huurder aanbrengen van veranderingen/toevoegingen

- 12.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen en toevoegingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Hier wordt onder meer onder verstaan:
- aan-, bij- of verbouwen;
 - wegbreken;
 - het aanbrengen van buitenzonweringen;
 - het (laten) plaatsen van schotelantennes, zendmasten en dergelijke;
 - het treffen van isolatievoorzieningen;
 - het plaatsen van gevelkachels;
 - het plaatsen van duivenhokken.
- 12.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- 12.3 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht worden op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan gemaakt door huurder.
- 12.4 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

- 12.5 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.
- 12.6 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoedingen of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.
- 12.7 Van dit artikel maakt ook deel uit de brochure “zelf aangebrachte voorzieningen” welke door verhuurder na overleg met de huurdersorganisatie is vastgesteld en waarvan de inhoud hierbij als herhaald en ingelast wordt beschouwd. Een exemplaar van deze brochure is bij ondertekening van de huurovereenkomst aan huurder overhandigd.
- 12.8 De inhoud van de in sub 12.7 vermelde brochure kan periodiek worden gewijzigd na voorafgaand overleg met een huurdersorganisatie. Verhuurder zal huurder de gewijzigde brochure toezenden. De gewijzigde brochure zal van toepassing zijn met ingang van de datum zoals tussen verhuurder en huurdersorganisatie is afgesproken.
- 12.9 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan antennes, leidingen, reclame of aanduidingen of andere veranderingen en toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde aan te (laten) brengen of te (laten) bevestigen.

Artikel 13 Aansprakelijkheid huurder

- 13.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan door een tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden. Onder het gehuurde is ook de buitenkant daarvan begrepen. 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 vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.
- 13.2 Huurder is eveneens aansprakelijk voor schade aan het gehuurde (waaronder de buitenzijde daarvan) die is ontstaan als gevolg van strafvorderlijk dan wel dienstverlenend optreden van overheidsinstanties, voor zover dit optreden noodzakelijk moet worden geacht. Die noodzakelijkheid wordt beoordeeld aan de hand van relevante criteria zoals de wettelijke regelgeving en (vooral bij dienstverlenend optreden) de behartiging van het belang van huurder of de personen of dieren die zich in het gehuurde bevinden, dan wel het belang van omwonenden bij een dergelijk optreden.

Artikel 14 Beëindiging van de huurovereenkomst

- 14.1 Huurder kan de huurovereenkomst – op welke grond dan ook – door opzegging beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. De huur kan elke dag van de maand worden opgezegd mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna.

- 14.2 De opzegging dient schriftelijk te geschieden dan wel door ondertekening van een huuropzeggingsformulier op het kantoor van verhuurder. Huurder zal bij opzegging aan verhuurder zijn nieuwe adres en telefoonnummer doorgeven.
- 14.3 Indien verhuurder na het einde van de huur tot wederverhuur of verkoop wenst over te gaan, is huurder verplicht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
- 14.4 Verhuurder kan de huurovereenkomst slechts opzeggen op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 14.5 Verhuurder kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt 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.
- 14.6 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Artikel 15 Oplevering van het gehuurde bij einde van de huur

- 15.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving in de opnamestaat bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 15.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder stelt verhuurder daartoe in de gelegenheid. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden wordt een inspectierapport gemaakt, waarin wordt vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder moeten worden verricht, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het inspectierapport.
- 15.3 Ten aanzien van door huurder tijdens de huurtijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:
- a) verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de door verhuurder gestelde voorwaarden, door huurder ongedaan worden gemaakt;
 - b) verhuurder kan vorderen dat veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur worden weggenomen en ongedaan worden gemaakt, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
 - c) onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem 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.

- 15.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden zelf op kosten van huurder uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.
- 15.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die roerende zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de roerende zaken zijn voor rekening van huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.
- 15.6 Bij beëindiging van de huurovereenkomst worden schulden die huurder bij verhuurder heeft, verrekend met eventuele vorderingen van huurder op verhuurder.

Artikel 16 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 16.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 16.2 Indien één der partijen (huurder of verhuurder) in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, die ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust (hierna te noemen: de nalatige partij) en daardoor de andere partij gedwongen wordt om gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen te nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de nalatige partij.
- 16.3 Indien de andere partij als gevolg van de buitengerechtelijke maatregelen, kosten moet maken, komen deze kosten voor rekening van de nalatige partij. Deze kosten (waaronder incassokosten) bedragen in dat geval tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 40,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.
- 16.4 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.

Artikel 17 Geschillencommissie

- 17.1 Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid geschillen over haar handelen of nalaten, of het handelen of nalaten van personen die voor haar werkzaamheden verrichten, in te dienen bij de geschillencommissie huursector. De geschillencommissie heeft tot taak verhuurder met redenen omkleed over de behandeling van het geschil te adviseren.

Artikel 18 **Overige bepaling**

18.1 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 van het gebouw of complex in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht (toekomstige) besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Artikel 19 **Boetebepaling**

19.1 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd voor elke verplichting uit deze overeenkomst met de bijbehorende Algemene Huurvoorwaarden die hij niet nakomt of overtreedt. De boete bedraagt € 25,- (niveau 2006, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag, tenzij een bijzondere bepaling in deze Algemene Huurvoorwaarden een hogere boete voorschrijft, in welk geval die hogere boete geldt. Het voorgaande geldt onverminderd huurders verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. De in deze Algemene Huurvoorwaarden genoemde boetebedragen worden met ingang van 1 januari 2011 jaarlijks geïndexeerd.

Betreft Algemene Huurvoorwaarden Stichting Dunavie, vastgesteld op 1 januari 2010