ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

## Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

*Artikel 1*

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.

1.2.

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.[1]

## Meer dan één huurder

*Artikel 2*

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.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3.

De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.4.

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5.
Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

**De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**
*Artikel 3*

3.1.
Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.

3.2.
Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een opnamerapport van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van dit opnamerapport.[2]

**Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten**
*Artikel 4*

4.1.
Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.[3]

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij 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.

4.2.
Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3.
Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.4.
Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

**De algemene verplichtingen van verhuurder**
*Artikel 5*

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

**De verplichtingen van huurder**
*Artikel 6*

6.1.
Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Dorpstraat 48
6691 AZ Gendt
T 0481 – 42 43 83 (algemeen)
T 085 – 222 22 55 (reparatieverzoek)
E info@woonstichtinggendt.nl
I woonstichtinggendt.nl
IBAN NL02 RABO 0110018001
BIC RABONL2U
BTW 802908846B01
KvK 10022513

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2.
Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3.
Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4.
Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

Onder gemeenschappelijke verkeersruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5.
Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden.

6.6.
Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.[4]

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,– te vermeerderen met € 50,– (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,–[5], onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

6.7.
Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

6.8.
Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

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

6.9.
Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,– te vermeerderen met € 50,– (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,–[6], onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Overtreding van dit verbod leidt tot ontbinding huurovereenkomst.

6.10.
Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

6.11.
Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.[7]

6.12.
Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.[8]

6.13.
Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.14.
Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

6.15
In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Dorpstraat 48
6691 AZ Gendt
T 0481 – 42 43 83 (algemeen)
T 085 – 222 22 55 (reparatieverzoek)
E info@woonstichtinggendt.nl
I woonstichtinggendt.nl
IBAN NL02 RABO 0110018001
BIC RABONL2U
BTW 802908846B01
KvK 10022513

6.16.
Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.
Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

## De herstellingen door huurder
*Artikel 7*

7.1.
Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

7.2.
Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

## Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder
*Artikel 8*

8.1.
Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2.
Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3.

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4.
Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

**Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**
*Artikel 9*

9.1.
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 die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.[9] Dit staat omschreven in het ZAV-beleid.

9.2.
De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer 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.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3.
Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4.
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.

9.5.
Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

9.6.
Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

9.7.
Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.[10]

**De beëindiging van de huur**
*Artikel 10*

10.1.
Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, met huuropzeggingsformulier, bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2.
Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3
Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4.
De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5.
Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

**De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**
*Artikel 11*

11.1
Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform het opnamerapport bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2.
Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3.
Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd.

Dorpstraat 48
6691 AZ Gendt
T 0481 – 42 43 83 (algemeen)
T 085 – 222 22 55 (reparatieverzoek)
E info@woonstichtinggendt.nl
I woonstichtinggendt.nl
IBAN NL02 RABO 0110018001
BIC RABONL2U
BTW 802908846B01
KvK 10022513

Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;

b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

11.4.
Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5.
In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

**De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder**
*Artikel 12*

12.1.
Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

12.2.
Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

**Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder**
*Artikel 13*

13.1.
Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2.
Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, 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 en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming 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 aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,– verschuldigd zal zijn.[11]

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,–.

## Belastingen en andere heffingen
*Artikel 14*

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## Boete
*Artikel 15*

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,–, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.[12] Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

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

## Overige bepalingen
*Artikel 16*

16.1.
Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In

Dorpstraat 48
6691 AZ Gendt
T 0481 – 42 43 83 (algemeen)
T 085 – 222 22 55 (reparatieverzoek)
E info@woonstichtinggendt.nl
I woonstichtinggendt.nl
IBAN NL02 RABO 0110018001
BIC RABONL2U
BTW 802908846B01
KvK 10022513

plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

16.2.
Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

16.3.
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 transport overeenkomst ter zake 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.

16.4
Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.[13]

16.5.
Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

## Eindnoten

[1] Om eenzijdig algemene voorwaarden te kunnen wijzigen is onder meer van belang dat in de algemene voorwaarden wordt vermeld dát de voorwaarden gewijzigd kunnen worden. Of dit beding in rechte stand houdt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een rol daarbij speelt of het gaat om wezenlijke veranderingen of slechts kleine veranderingen, zoals het nader uitwerken van het begrip goed huurderschap.

[2] Op grond van artikel 7:224 BW dient de huurder het gehuurde bij einde huur op te leveren conform de bij aanvang van de huur opgemaakte beschrijving. Als er geen beschrijving is opgemaakt, mag de huurder het gehuurde oplevering in de toestand waarin het gehuurde zich bij einde huur bevindt. Het belang van een gedegen en volledige beschrijving van het gehuurde (waaronder de tuin) is derhalve groot. Een beschrijving kan ook bestaan uit foto's.

[3] Naast de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, die samenhangen met het wonen, kunnen ook posten worden opgevoerd voor bijkomende kosten die geen verband hebben met de bewoning, zoals maaltijdverstrekking en paramedische hulpverlening. Deze kosten kunnen niet worden getoetst door de huurcommissie.

[4] Op grond van artikel 7:244 van het Burgerlijk Wetboek is onderverhuur verboden, tenzij het gaat om kamerverhuur en huurder zelf zijn hoofdverblijf in de woning houdt. Deze bepaling is van regelend recht. Dat betekent dat verhuurder een grote mate van beleidsvrijheid heeft op dit punt. Afhankelijk van het beleid van verhuurder kan deze bepaling derhalve worden aangepast, bijvoorbeeld door uitdrukkelijk op te nemen dat huisbewaarderschap onder bepaalde voorwaarden wordt toegestaan. Ook blijkt uit rechtspraak dat het van belang is om de huurder er nadrukkelijk op te wijzen dat verhuur van (een gedeelte van) de woning via websites als Airbnb niet is toegestaan en leidt tot een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Dit kan door een bepaling op te nemen in de huurovereenkomst of door het verstrekken van een informatiebrochure.

Ook kan de verhuurder kamerverhuur toestaan, waarvoor de volgende bepaling kan worden toegevoegd: *"Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden."*

[5] Op grond van rechtspraak van het Europese Hof van Justitie en nationale rechters is het van belang dat een maximum wordt verbonden aan de boete en dat het geen eenzijdige boete betreft, die alleen geldt voor de huurder. Dat brengt het risico met zich mee dat het beding als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt en om die reden buiten toepassing wordt gelaten. Een rechter zal dan ook niet overgaan tot matiging. Om die reden verdient het ook de voorkeur te concretiseren in welke situaties de boete verschuldigd is, vandaar dat in dit model gekozen is voor een aparte boete bij onderhuur (art. 6.6.) en handelen in strijd met het hennepverbod (artikel 6.9). Het staat verhuurder vrij andere bedragen op te nemen in dit artikel, met dien verstande dat de hoogte van de boete niet mag leiden tot een verstoring van het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen dan wel tot een onevenredig hoge schadevergoeding. In voorgaande versies van dit model was ook een winstafdracht-beding opgenomen. Echter, op grond van rechtspraak bestaat het risico dat de cumulatie van een boetebeding en een winstafdracht-beding in algemene voorwaarden in haar geheel als een oneerlijk beding wordt aangemerkt en buiten werking wordt gesteld. De verhuurder kan ook zonder beding in de algemene voorwaarden winstafdracht vorderen, maar zal dat moeten baseren op de wet, artikel 6:104 BW.

[6] Idem eindnoot 4.

[7] De juridische houdbaarheid van deze bepaling hangt mede af van de omstandigheden van het geval, waarbij het in ieder van belang is dat de verhuurder de huurder vooraf schriftelijk heeft gewaarschuwd en de gelegenheid heeft geboden alsnog de spullen zelf te verwijderen, waarbij huurder tevens is gewezen op de consequenties als hij hier geen gehoor aan geeft.

Dorpstraat 48
6691 AZ Gendt
T 0481 – 42 43 83 (algemeen)
T 085 – 222 22 55 (reparatieverzoek)
E info@woonstichtinggendt.nl
I woonstichtinggendt.nl
IBAN NL02 RABO 0110018001
BIC RABONL2U
BTW 802908846B01
KvK 10022513

[8] Deze bepaling kan naar gelang van het beleid van de verhuurder worden aangepast. Harde vloerbedekking in flatwoningen kan bijvoorbeeld verboden worden of er kunnen aanvullende normen worden opgenomen ten aanzien van geluidsdemping.

[9] De bepalingen rond zelf aangebrachte voorzieningen zijn gebaseerd op de artikelen 7:215 en 216 van het Burgerlijk Wetboek en de toegestane mogelijkheden om hier nadere afspraken over te maken. Ook hier geldt dat het model aan de hand van het eigen beleid van de verhuurder kan worden aangepast. Dit eigen beleid kan zien op bomen en struiken, schotelantennes en andere veranderingen en toevoegingen en kan desgewenst ook worden uitgewerkt in een brochure.

[10] Het verdient aanbeveling om de afspraken tussen huurder en verhuurder omtrent door de huurder overgenomen (onroerende) veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder, ook expliciet overeen te komen in een apart formulier in aanvulling op de huurovereenkomst.

[11] De buitengerechtelijke incassokosten kunnen slechts gevorderd worden wanneer de verhuurder de huurder schriftelijk heeft aangemaand om binnen een termijn van veertien dagen over te gaan tot betaling, met vermelding van de hoogte van de buitengerechtelijke incassokosten die de huurder bij het uitblijven van tijdige betaling verschuldigd is. Het gaat niet om het moment waarop de brief is verstuurd, maar op het moment waarop de brief is ontvangen. Belangrijk is daarom dat in een dergelijke brief de navolgende zinsnede wordt opgenomen: "*Incassokosten worden verschuldigd indien niet betaald is binnen veertien dagen vanaf de dag nadat deze brief bij u is bezorgd".*

Indien (nog) niet de maximale vergoeding voor buitengerechtelijke kosten wordt gevorderd maar een lager bedrag, dient in de aanmaning ook het maximale bedrag te worden genoemd dat op grond van het Besluit vergoeding buitengerechtelijke incassokosten maximaal gevorderd kan worden. Indien de huurder een consument is dient de verhuurder voorts in de aanmaning op te nemen dat hij de BTW niet kan verrekenen en dat de incassokosten derhalve met het BTW percentage worden verhoogd.

[12] Deze bepaling betreft een aanvulling op de boetebepalingen uit de artikel 6.6 en 6.9. Om te voorkomen dat het beding als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt en om die reden buiten toepassing wordt gelaten (zie ook de toelichting onder de eindnoten 5 en 6), is de boete aan een maximum verbonden. Het staat verhuurder vrij andere bedragen op te nemen in dit artikel, met dien verstande dat de hoogte van de boete niet mag leiden tot een verstoring van het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen dan wel tot een onevenredig hoge schadevergoeding.

[13] De WOZ waarde van een gebouw of woning is mede bepalend voor de puntenwaardering van een woning. Jaarlijks wordt een WOZ beschikking afgegeven voor de waarde per 1 januari. De regel is dat als voor de woning geen WOZ-beschikking voorhanden is, de WOZ waarde voor de woningwaardering wordt gesteld op € 47.960,-. (prijspeil 1 juli 2019). Met name bij splitsingen, samenvoegingen en nieuwbouw vangt de huur aan op een moment dat er nog geen (nieuwe) WOZ beschikking voorhanden is. Dat betekent in de praktijk dat bij de beoordeling van de maximaal redelijke huur van een woning een veel te lage zou moeten gelden die niet aansluit bij de reële waarde van de nieuwe of gerenoveerde woning. Anders dan voor de verhuurder is het voor een huurder onder omstandigheden wel mogelijk tussentijds een WOZ-beschikking op te vragen. De bepaling van artikel 16.4 verplicht daarom de huurder om zich in te spannen eerst een tussentijdse WOZ beschikking te verkrijgen voordat de huurder de huurcommissie vraagt te oordelen over de hoogte van de huurprijs.