

# Algemene Huurvoorwaarden



# Standaard algemene huurvoorwaarden Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

December 2010

## Inhoud

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Het toepassingsbereik van deze voorwaarden</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Meer dan één huurder</b>  | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde</b>     | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Servicekosten</b>   | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>De algemene verplichtingen van verhuurder</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>6</b>  | <b>De algemene verplichting van de huurder</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>7</b>  | <b>De herstellingen door huurder</b>                                 | <b>8</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder</b>     | <b>8</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder</b> | <b>9</b>  |
| <b>10</b> | <b>De beëindiging van de huur</b>                                    | <b>11</b> |
| <b>11</b> | <b>De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur</b>      | <b>11</b> |
| <b>12</b> | <b>De aansprakelijkheid van de huurder</b>                           | <b>13</b> |
| <b>13</b> | <b>Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder</b>                 | <b>14</b> |
| <b>14</b> | <b>Overige bepalingen</b>  | <b>14</b> |
| <b>15</b> | <b>Beperkt coöptatierecht</b>  | <b>15</b> |

### Artikel 1 | Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 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.

### Artikel 2 | Meer dan één huurder

- De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. Indien de overeenkomst van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 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.
- Om de overeenkomst 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 overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

- Het bedrag van de waarborgsom en de hierop gekweekte rente wordt pas opvorderbaar nadat het gehuurde door beide (alle) huurders is ontruimd en weer ter vrije beschikking van verhuurder is gesteld.

### Artikel 3 | De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.
- Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen vier weken na aanvang van de huur de verhuurder melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde. Verhuurder stelt zich niet aansprakelijk voor gevolgschade van een dergelijk gebrek. Verhuurder is wel aansprakelijk als het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, de huurder hierover geen informatie heeft gehad en door de huurder redelijkerwijs niet binnen 4 weken na aangaan van de huurovereenkomst vast te stellen was.

## Artikel 4 | Servicekosten

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Dit overzicht wordt verstrekt binnen een half jaar na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds (bijvoorbeeld glasfonds, service abonnement). Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door 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 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 de 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 het gehuurde is aangesloten op een collectieve warmtepompinstallatie zullen de aansluitkosten in de vorm van vastrecht worden opgenomen in de servicekosten.

## Artikel 5 | De algemene verplichtingen van verhuurder

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. Indien één der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren – dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.

## Artikel 6 | De algemene verplichting van de huurder

- 6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, voor de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. 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 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 14 van deze voorwaarden.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder Gemeenschappelijke ruimten wordt 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. Huurder dient het gehuurde gedurende de gehele duur van de overeenkomst daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke.

6.5 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt.

6.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berguimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkooppriimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.

6.7 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen, is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

6.8 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. 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.

6.9 Huurder dient er voor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.10 Het is huurder niet toegestaan in of bij het gehuurde hennep of soortgelijke gewassen te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld zoals, verdovende middelen te hebben en / of daarin handel te drijven. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

6.11 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.

6.12 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. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg het gehuurde te betreden.

6.13 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.

6.14 Indien tot het gehuurde een tuin of erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

**Artikel 7 | De herstellingen door huurder**

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Huurder is ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor zijn rekening – die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarde hen verplicht.
- 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 gestelde in 7.1. laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen.
- 7.3 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van de partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

- 7.4 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen.

**Artikel 8 | Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder**

- 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 huurders 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 huurder 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.
- 8.5 Indien verhuurder gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen. Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen die zijn aan te merken als het verhelpen

van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

- 8.6 Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs, deze verhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de vergoeding in redelijke verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.

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

- 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.

9.2 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.

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 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

9.4 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder indien de veranderingen of toevoegingen:

- Niet voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;

- Van onvoldoende technische kwaliteit zijn; de verhuurbaarheid van het gehuurde en / of naastliggende woningen aantasten; en goed woningbeheer bemoeilijken;
- Overlast en / of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- Leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- Redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- De aard van het gehuurde wijzigen;
- In strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

9.5 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en kwaliteit daarvan, 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 een brand-, storm-, en W.A. verzekering, met betrekking tot belastingen, heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

9.6 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.7 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.

9.8 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.

## Artikel 10 | De beëindiging van de huur

10.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk door invulling van een formulier beschikbaar gesteld door de verhuurder 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 per de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van een 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 een 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 een of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

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

## Artikel 11 | De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

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 de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover 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 Voor 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 daar 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:

- Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke.
- Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2. door huurder ongedaan worden gemaakt.

- Huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- Onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

11.4 Indien de 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. Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het opnamerapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor het eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor het eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.

11.6 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in goede staat te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is de huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen van goederen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontnemen.

## Artikel 12 | De aansprakelijkheid van de huurder

12.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd van 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, 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 daarop bevinden.

12.2 Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Wanneer echter valt te achterhalen wie de schade heeft aangericht, zal verhuurder de schade dienen te verhalen op die persoon.

### Artikel 13 | Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 13.1 Indien een 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 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij uit te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen ten minste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

### Artikel 14 | Overige bepalingen

- 14.1 Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

- 14.2 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. Verder 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.
- 14.3 Huurder is verplicht ten behoeve van de verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene 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.
- 14.4 Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan de verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens in een bestand op te nemen / te verwerken.

- 14.5 Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen is algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.

### Artikel 15 | Beperkt coöptatierecht

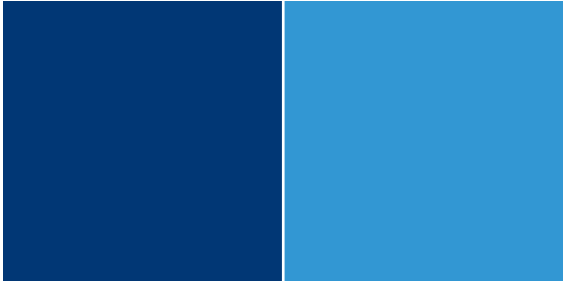
- 15.1 Wanneer in het pand of desbetreffend gedeelte van het pand als omschreven in de overeenkomst, waarvan het gehuurde deel uitmaakt een kamer door beëindiging van de huurovereenkomst vrijkomt, stelt verhuurder huurder en de andere zittende huurders daarvan in kennis.
- 15.2 Tot uiterlijk 14 dagen voor de beëindiging van de huurovereenkomst van de vertrekkende bewoner heeft huurder het recht om samen met de andere zittende huurders van het pand of desbetreffend gedeelte van het pand een kandidaat huurder voor te dragen. De overdracht dient wel door meer dan de helft van de huurders te worden gedaan.
- 15.3 De door de zittende huurders voorgedragen kandidaat wordt door verhuurder geaccepteerd als huurder tenzij er zwaarwegende redenen zijn de kandidaat af te wijzen. Die zwaarwegende redenen kunnen in elk geval liggen in de voorwaarden die verhuurder stelt voor de passendheid van de kandidaat op basis van een doelmatig en rechtvaardig

woonruimteverdelingbeleid. Verhuurder zal zijn beslissing tot afwijzing van de kandidaat-huurder onder opgaaf van reden(en) aan de zittende huurders meedelen.

- 15.4 Indien de voorgedragen kandidaat-huurder door verhuurder wordt afgewezen, of indien meer dan de helft van de zittende huurders niet binnen de in lid 2 genoemde termijn een voordracht geeft gedaan, wijst verhuurder de kamer toe aan een door hem gekozen kandidaat.

Aldus vastgesteld door de directeur/ bestuurder van Woningstichting Dinxperlo te Dinxperlo op december 2010

J.R. ten Brink  
Directeur / Bestuurder



Raadhuisstraat 8

Postbus 30 7090 AA Dinxperlo

Telefoon 0315 651461 Fax 0315 651954

E-mail [info@wsdinxperlo.nl](mailto:info@wsdinxperlo.nl)

Internet [www.wsdinxperlo.nl](http://www.wsdinxperlo.nl)

