

UITGANGSPUNTEN

Artikel 1

- 1.1 Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst en eventuele aanvullende 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.

MEER DAN ÉÉN HUURDER

Artikel 2

- 2.1 De in 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 Indien de overeenkomst ten aanzien van een of een aantal van de huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten 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 deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de overeenkomst ten aanzien van de (alle) huurder(s) te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of door een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 2.5 Indien de 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.

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 Voor of bij aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde opnemen en de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen in een opnamerapport vastleggen.
- 3.3 Huurder en verhuurder ontvangen ieder een door beiden ondertekend exemplaar van het opnamerapport.
- 3.4 Huurder verklaart de woning te aanvaarden overeenkomstig het getekende opnamerapport, tenzij huurder binnen twee weken na het opmaken van het opnamerapport in aanvulling daarop schriftelijk gebreken aan verhuurder meldt.
- 3.5 Verhuurder is verplicht gebreken die in het opnamerapport zijn vermeld of ingevolge de vorige leden van dit artikel door huurder zijn gemeld zo spoedig mogelijk te verhelpen. Verhuurder deelt huurder mee binnen welke termijn de gebreken zullen worden verholpen.

HUURPRIJS

Artikel 4

- 4.1 De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

SERVICEKOSTEN

Artikel 5

- 5.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de 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. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eind afrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.

- 5.2 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, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

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 over de redelijkheid van het voorstel.

Indien huurder een of meer tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, het pakket wil uitbreiden of verminderen, verklaart de verhuurder zich bij voorbaat akkoord mits:

- het belang van de huurder bij de wijziging, uitbreiding of vermindering zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en

- de voorgestelde wijziging, uitbreiding of vermindering uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
- tenminste 70% van de huurders zich voor de voorgestelde wijziging hebben uitgesproken.

- 5.3 Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan de wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij gewijzigde voorschotbedrag, indien:
- 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
 - verhuurder huurder tijdig over de wijziging heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

BETALING

Artikel 6

- 6.1 Huurder voldoet de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen, bij vooruitbetaling, voor de eerste van iedere maand op de door de verhuurder aangegeven wijze. Bij uitblijven van betaling is huurder vanaf de eerste dag van de maand voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening, behalve als de verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim is en de huurder dit verhelpen zelf verricht en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, desgewenst in mindering brengt met de huurprijs in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

VERPLICHTINGEN VERHUURDER

Artikel 7

- 7.1 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.
- 7.2 De verhuurder is tot vergoeding van een door gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.
- 7.3 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
- 7.4 Verhuurder zal huurder tijdig informeren over plannen met betrekking tot grootonderhoud, woningverbetering of wijziging van het pakket bijkomende leveringen en diensten. Verhuurder zal hierover overleggen met huurder of, indien aanwezig, de bewonersvertegenwoordiging van het complex waarvan de woning deel uitmaakt.

GEBRUIK GEHUURDE

Artikel 8

- 8.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 8.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij 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 trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 8.3 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, 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.

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 16 van deze voorwaarden.

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 huurder schade zou kunnen lijden.

- 8.4 Huurder zal het gehuurde - inclusief tuin of het erf - niet bestemmen voor de opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, gevaarlijke stoffen, machines, autowrakken, handelswaren of goederen die milieubelastend zijn.
- 8.5 Huurder is verplicht tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen te onderhouden zodanig dat deze een verzorgde indruk maken en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden 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 (laait) verwijderd.

- 8.6 Huurder zal het trappenhuis uitsluitend gebruiken als toegang tot het gehuurde en geen van de algemene ruimten gebruiken voor het plaatsen van goederen of afval. Wanneer de huurder toch goederen of afval plaatst in de algemene ruimten, dan is de verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van de huurder.
- 8.7 Huurder zal zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen en tijdstip gescheiden afvoeren en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpen of in algemene ruimten deponeren.
- 8.8 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 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.

- 8.9 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep (wiet) te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij overtreding treedt het Regionaal Hennepconvenant in werking.
- 8.10 Huurder dient de woning/vloeren dusdanig te bekleden en in te richten dat hij geen overlast aan omwonenden veroorzaakt.
- 8.11 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.
- 8.12 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 op werkdagen tussen 07.30 uur en 18.00 uur. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden in het gehuurde toelaten. Huurder kan zo gewenst, legitimatie van deze personen verlangen.

- 8.13 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 direct schriftelijk mededeling te doen.

HERSTELLINGEN DOOR HUURDER

Artikel 9

- 9.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen in ieder geval zoals omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals deze van overheidswege is vastgesteld en nader zijn toegelicht in de folder 'Onderhoud en Service-abonnement van verhuurder'.
- 9.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd, tenminste indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door de verhuurder zullen worden verricht. Huurder zal daarbij de door overheid, verhuurder of andere daartoe bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen.

HET UITVOEREN VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN EN RENOVATIE DOOR VERHUURDER

Artikel 10

- 10.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 10.2 Huurder heeft in principe geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 10.3 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 over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

In geval van renovatie verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie voor zover die huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze renovatie.

- 10.4 Bedoelde werkzaamheden en renovatie vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tussen 07.30 uur en 18.00 uur, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 10.5 Verhuurder zal huurder en de eventueel aanwezige bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig betrekken omtrent de in het vorige lid bedoelde veranderingen van het gehuurde. Dit geldt ook voor de vaststelling van een eventuele huurverhoging, als gevolg van die verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR HUURDER

Artikel 11

11.1 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 vóóraf schriftelijke toestemming nodig. Huurder dient deze toestemming altijd schriftelijk aan te vragen.

11.2 Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming in ieder geval weigeren indien de voorgenenom verandering:

- de belangen van de verhuurder, waaronder begrepen de door de verhuurder te behartigen belangen van huidige en toekomstige huurders in redelijkheid schaadt;
- de waarde van het gehuurde daalt;
- de verhuurbaarheid schaadt;
- in strijd is met enig wettelijk voorschrift;
- hinder of overlast voor derden kan veroorzaken.

11.3 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;
- veiligheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- sociaal verhuurderschap.

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.

11.4 Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk en ingeval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen aan huurder meedelen.

11.5 Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van de verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming uitdrukkelijk is bedongen.

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

11.6 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.

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

11.8 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.

11.9 Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

11.10 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op vrijwillig door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 12

12.1 Huurder is aansprakelijk voor 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 wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is tegenover 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. Het gehuurde wordt - echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur die zich bevinden in, aan, op of bij het gehuurde.

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 artikel 6:174 BW is uitgesloten.

BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 13

Reguliere beëindiging van de huurovereenkomst

13.1 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum, mits deze op een werkdag valt. Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal een kalendermaand in acht te nemen.

De opzeggingstermijn wordt geacht in te gaan op de datum waarop de opzeggingsbrief bij verhuurder wordt ontvangen en geregistreerd, en indien de dag waartegen wordt opgezegd op een dag valt waarop het kantoor van verhuurder gesloten is, de eerstvolgende werkdag.

De opzegging wordt door de verhuurder schriftelijk bevestigd onder vermelding van datum en beëindiging huurovereenkomst.

Tweede mogelijkheid tot beëindiging van de huurovereenkomst

13.2 Huurder kan de huurovereenkomst altijd door opzegging per de eerste van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

13.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

13.4 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk heeft verklaard in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

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

13.6 Verhuurder kan in ieder geval opzeggen als:

- De zelfstandige woonruimte aan een opvolgende gehandicapte huurder wordt verstrekt, indien de woning bij de bouw was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel na de bouw met geldelijke steun op grond van enige regeling is aangepast ten behoeve van bewoning door een gehandicapte.
- De zelfstandige woonruimte wordt toegewezen aan een oudere en de woning maakt deel uit van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

13.7 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.

OPLEVERING

Artikel 14

14.1 Huurder zal bij einde van de huurovereenkomst het gehuurde opleveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving 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 derde lid van dit artikel.

14.2 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 staat van levering 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 de staat van levering.

14.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtermijn met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11.2, 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.

14.4 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. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

14.5 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 huurder van deze overdracht schriftelijk kennis heeft gegeven aan verhuurder.

14.6 Huurder zal alle, hem bij de aanvang van, of tijdens de duur van de huurovereenkomst uitgereikte sleutels uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, aan verhuurder afgeven.

14.7 Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het opnamerapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten bij de huurder in rekening te brengen.

BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN

Artikel 15

15.1 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 de 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 16

- 16.1 Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (prijspeil juli 2018 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,- verschuldigd, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding.

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

SLOTBEPALINGEN

Artikel 17

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

DE WOONPLAATSKUZE VAN HUURDER

Artikel 18

- 18.1 Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.

Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde. Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan direct schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 19

- 19.1 Verhuurder en de (eventuele) beheerder legt (persoons)gegevens vast in een bestand/verwerkt (persoons)gegevens van huurder. Welke gegevens dit zijn en wat hiervoor de wettelijke grondslag is, staat omschreven in de privacyverklaring van de verhuurder. Deze verklaring is te allen tijde in te zien via de website van verhuurder of kan desge wenst beschikbaar gesteld worden aan huurder.
- 19.2 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 dan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 19.3 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 over het gebruik in acht te nemen.

- 19.4 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 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.

- 19.5 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.

Artikel 20

- 20.1 Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als de Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte van UWoon.

Aldus vastgesteld te Harderwijk door de Bestuurder van stichting UWoon op 1 september 2018.

Bezoekadres Elburg: Robbertsmatenstraat 2, 8081 HL Elburg
T 0525 68 49 00 E elburg@uwoon.nl

Bezoekadres Ermelo: Dr. Holtropstraat 77, 3851 JH Ermelo
T 0341 56 51 00 E ermelo@uwoon.nl

Bezoekadres Harderwijk: Deventerweg 5, 3843 GA Harderwijk
T 0341 41 68 94 E harderwijk@uwoon.nl

Openingstijden: kijk voor de actuele openingstijden op www.uwoon.nl (klik op 'Contact').

Ingeschreven in Handelsregister Oost Nederland onder nummer 08012356