

Artikel 1 Definities en toepassingsbereik

- 1.1 In deze Algemene Huurvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - het gehuurde: de gehuurde (zelfstandige/onzelfstandige) woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden en met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten zoals omschreven in de huurovereenkomst;
 - de gemeenschappelijke ruimten: ruimten zoals trappenhuizen, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, (kijk)tuinen, binnenplaatsen en atria, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen;
- 1.2 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.
- 1.3 Huurder kan zich enkel beroepen op toestemming van verhuurder tot afwijking van de bepalingen van de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden, indien verhuurder die toestemming schriftelijk heeft verleend.
- 1.4 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden (ver)nietig(baar) is, laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan 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.
- 1.5 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 2 Meer dan één huurder

- 2.1 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben gezamenlijk één 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 de huurovereenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.
- 2.3 De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor het hierboven bedoelde huurrecht. Indien de huurovereenkomst 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 slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder vooraf uitdrukkelijk en schriftelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders, met gelijktijdige instemming van de achterblijvende huurder(s). De opleveringsverplichting gaat alsdan volledig over op de achterblijvende huurder(s).

- 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.

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding

- 3.1** Verhuurder zal het gehuurde op (de eerste werkdag na) de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen.
- 3.2** Indien verhuurder het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld doordat een vorig huurder het gehuurde ondanks gemaakte afspraken daartoe niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder aangevraagde stukken of gegevens niet tijdig heeft verkregen of het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen – is verhuurder niet aansprakelijk voor eventuele schade die huurder daardoor lijdt, behalve als er sprake is van opzet of grove schuld van (de bedrijfsleiding van) verhuurder. Verhuurder is huurder in beginsel dus geen schadevergoeding, vervangende huisvesting, of andere vorm van compensatie verschuldigd in verband met een uitgestelde terbeschikkingstelling. Verhuurder zal maatregelen treffen om (verdere) vertraging tot een minimum te beperken.
- 3.3** Indien verhuurder het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, vangt de huurovereenkomst eerst aan op de datum waarop het gehuurde aan huurder ter beschikking wordt gesteld, tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder kenbaar maakt dat hij de huurovereenkomst niet gestand wenst te doen.
- 3.4** Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 3.5** Het gehuurde wordt geacht in goede staat (schoon, heel en veilig) te zijn opgeleverd, tenzij op de beschrijving gebreken zijn vermeld of huurder binnen 14 dagen na het ingaan van de huurovereenkomst schriftelijk melding maakt van gebreken.

Artikel 4 Kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

- 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 het voorgaande kalenderjaar in rekening gebrachte verrekenbare kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
- 4.2** 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/afgerekend, 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.
- 4.3** 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, dan wel 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.
- 4.5** Huurder is gebonden aan een beperking van het overeengekomen pakket van te leveren zaken en diensten, indien verhuurder op redelijke gronden besluit de levering te beëindigen van een zaak of dienst welke individueel aan huurder geleverd kan worden en verhuurder huurder hierover minimaal twee maanden voor de daadwerkelijke beëindiging van de levering informeert. Tot de datum van de daadwerkelijke beëindiging, staat het huurder vrij om de huurovereenkomst vanwege de beperking te ontbinden.

Artikel 5 Gebruik gehuurde

- 5.1** Huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde zoals het een goed huurder betaamt en gedraagt zich ook in alle andere opzichten als een goed huurder. Verhuurder acht in dat kader de naleving van de voorschriften welke hierna in dit artikel worden genoemd in het bijzonder van belang. Partijen komen overeen dat overtreding van elk van deze voorschriften een ernstige tekortkoming oplevert die ertoe leidt dat huurder een direct opeisbare boete verbeurt en die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.
- 5.2** Huurder gebruikt het gehuurde overeenkomstig de bestemming en wijzigt deze bestemming niet. Huurder ontplooit geen beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde.
- 5.3** Gedurende de huurtijd bewoont huurder het gehuurde steeds feitelijk en gebruikt huurder het gehuurde daadwerkelijk als woonruimte voor hemzelf en zijn eventuele directe gezinsleden. Huurder houdt in het gehuurde gedurende de gehele huurtijd zijn exclusieve hoofdverblijf.
- 5.4** Het is huurder niet toegestaan (een gedeelte van) het gehuurde (onder) te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Dit verbod betreft ook kamerverhuur en alle vormen van kortdurend verblijf van derden in het gehuurde, zoals bijvoorbeeld via de website van Airbnb. Het is huurder ook niet toegestaan om (een gedeelte van) het gehuurde op internet of anderszins te huur of ter gebruik aan te bieden.
- 5.5** Huurder neemt voorschriften en instructies van verhuurder in acht en volgt deze op. Huurder leeft ook voorschriften na die van overheidswege, door de brandweer en door nutsbedrijven worden gesteld ten aanzien van het gebruik van het gehuurde.
- 5.6** Huurder gedraagt zich als goed huurder richting medewerkers van verhuurder en door verhuurder ingeschakelde derden. Verbaal geweld, agressiviteit, bedreiging, fysiek geweld of ander wangedrag van huurder leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Bij fysiek geweld zal verhuurder in elk geval altijd ontruiming van het gehuurde vorderen.

- 5.7** Huurder zorgt ervoor dat er door huurder, huisgenoten en huisdieren van huurder en door derden die zich vanwege huurder in (de directe omgeving van) het gehuurde bevinden geen overlast, hinder of gevaar wordt veroorzaakt. Onder overlast worden alle vormen van overlast verstaan, zoals bijvoorbeeld stank- en geluidsoverlast. Huurder werkt actief mee als verhuurder of een hulpverlenende instelling een oplossing wil bieden voor (overlast)problemen of tekortkomingen.
- 5.8** Huurder zorgt ervoor dat er in het gehuurde geen stoffen aanwezig zijn en evenmin activiteiten worden verricht die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder zorgt er tevens voor dat er in het gehuurde in het geheel geen hennep wordt gekweekt, gedroogd, geknipt of op andere wijze wordt verwerkt of opgeslagen en dat er ook geen voorbereidingen worden getroffen daartoe, zelfs niet als dat niet strafbaar is op grond van de Opiumwet. Onder het treffen van voorbereidingen wordt tevens verstaan het aanwezig hebben van materiaal t.b.v. hennepkweek in het gehuurde. Het verbod op hennepcultuur en aan hennepcultuur gerelateerde of verwante activiteiten geldt voor het gehele gehuurde, dus o.a. ook voor eventuele buitenruimten, bergingen of gemeenschappelijke ruimten.
- 5.9** Huurder zorgt ervoor dat er door huurder, huisgenoten en huisdieren van huurder en door derden die zich vanwege huurder in (de omgeving van) het gehuurde bevinden geen (strafbare) handelingen worden gepleegd die schade kunnen toebrengen aan de woonomgeving van het gehuurde en geen aanleiding wordt gegeven tot toepassing van bestuursdwang door de overheid.
- 5.10** Huurder zal daken en goten niet betreden.
- 5.11** Huurder gebruikt zijn voor-, zij- en/ of achtertuin als sier- of moestuin en onderhoudt deze zodanig dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt. Huurder zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast kunnen ondervinden van de beplanting in en het gebruik van de tuin. Huurder houdt achterpaden onkruidvrij.

Beplanting wordt door huurder tijdig onderhouden en gesnoeid. Huurder verwijdert beplanting tijdens of bij het einde van de overeenkomst op eigen kosten indien verhuurder daarom verzoekt. Voorts houdt huurder de buitenzijde van het gehuurde vrij van (klimmende) beplanting. Onder beplanting worden zowel bomen als planten verstaan.

Deze verplichtingen gelden voor alle beplanting, dus ook voor beplanting die bij ingang van de huurovereenkomst reeds aanwezig is. Indien huurder tekortschiet in de nakoming van (één van deze) verplichtingen, kan verhuurder beplanting op kosten van huurder (laten) onderhouden, snoeien of verwijderen. Indien door nalatigheid van huurder schade ontstaat aan het gehuurde, is huurder verplicht deze schade te vergoeden.

- 5.12** Huurder gebruikt eventuele gemeenschappelijke ruimten (inclusief achterpaden e.d.) niet voor samenkomsten en ook niet voor opslag en/ of stalling van voer- of vaartuigen, kinderwagens, afval of andere zaken van welke aard dan ook.

De ruimten waarvan huurder het exclusieve gebruik heeft, gebruikt huurder niet voor de opslag van handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken of -naar gangbare maatstaven- excessieve hoeveelheden spullen. De buitenruimte(n) waarvan huurder het exclusieve gebruik heeft, gebruikt huurder daarnaast niet voor de opslag en/ of stalling van voer- of vaartuigen.

Indien huurder tekortschiet in de nakoming van (één van) deze verplichtingen, kan verhuurder zaken laten verwijderen op kosten van huurder, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Huurder werkt actief mee als verhuurder of een hulpverlenende instelling een oplossing wil bieden voor een te volle en/of vervuilde woning.

- 5.13** Huurder voorziet het gehuurde van behoorlijke en voldoende meubilering en stoffering. Huurder brengt in het gehuurde een zodanige vloerbedekking aan dat er sprake is van voldoende geluiddemping. Indien huurder harde vloerbedekking plaatst, zorgt huurder ervoor dat de vloer voldoende vrij ligt van de wanden en dat onder de harde vloerbedekking een geluidsisolerende laag wordt geplaatst met een voldoende geluiddempende werking. Plavuizen of tegels zijn in gestapelde bouw niet toegestaan.
- 5.14** Huurder zal het gehuurde voldoende stoken, ventileren en schoonmaken ter voorkoming van vocht- en schimmelproblematiek.
- 5.15** Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie/warmte en water terzake van het gehuurde en is gedurende de looptijd van de huurovereenkomst verplicht om overeenkomsten tot levering van energie/warmte en water ter zake van het gehuurde in stand te houden met één of meer leveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomsten na te komen. Huurder dient ook zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst(en) terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Kosten als gevolg van afsluiting komen voor rekening van huurder.

Artikel 6 Veranderingen en toevoegingen door huurder

- 6.1** Het is huurder toegestaan om aan de binnenzijde van het gehuurde veranderingen en toevoegingen aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt en die geen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden kunnen opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde (o.a. vloerverwarming, ligbaden, keukens, etc.) en voor alle veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde (bijv. camera's) heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Verhuurder zal binnen 8 weken op het verzoek reageren. Verhuurder verleent nooit toestemming voor het plaatsen van schotelantennes, antennes en zendmasten.
- 6.2** In afwijking van artikel 7:215 lid 3 BW kan huurder geen machtiging van de rechter vorderen als verhuurder geen toestemming verleent voor het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde.
- 6.3** De verandering of toevoeging dient altijd te voldoen aan eventuele voorschriften die van overheidswege of door nutsbedrijven zijn gegeven. Voorts dient de verandering of toevoeging altijd te voldoen aan eventuele voorwaarden die verhuurder aan zijn toestemming verbindt, welke bijvoorbeeld betrekking kunnen hebben op:
- aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- 6.4** Huurder is verplicht de verandering of toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij verhuurder schriftelijk aangeeft dat de verandering of toevoeging achtergelaten mag of moet worden.
- 6.5** Indien verhuurder bij de uitvoering van (dringende) werkzaamheden, onderhoud of renovatie wordt geconfronteerd met hogere kosten door de verandering of toevoeging, komen de extra kosten voor rekening van huurder.

- 6.6** Indien de verandering of toevoeging ongedaan gemaakt moet worden in verband met de uitvoering van (dringende) werkzaamheden, onderhoud of renovatie, wordt deze op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan gemaakt door huurder. De kosten die daaraan verbonden zijn komen voor rekening van huurder en verhuurder is aan huurder geen (schade)vergoeding verschuldigd.
- 6.7** Alle veranderingen en toevoegingen die zijn aangebracht zonder de vereiste toestemming of in strijd met voorschriften of voorwaarden van overheidswege, van nutsbedrijven of van verhuurder, worden op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan gemaakt door huurder, onverminderd het recht van verhuurder om ontbinding, een contractuele boete en/of schadevergoeding te vorderen.
- 6.8** Al het onderhoud en herstel (inclusief vervanging indien noodzakelijk) van veranderingen en toevoegingen komt voor rekening van huurder.
- 6.9** Huurder is aansprakelijk voor eventuele schade die wordt veroorzaakt door de verandering of toevoeging. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de verandering of toevoeging.
- 6.10** Indien verhuurder veranderingen of toevoegingen herstelt of vervangt, zal dit altijd op standaard-niveau plaatsvinden. Dit kan onder meer tot gevolg hebben dat apparatuur of voorzieningen niet vernieuwd maar verwijderd worden, omdat deze apparatuur of voorzieningen naar het oordeel van verhuurder geen onderdeel uitmaken van de standaarduitrusting van het gehuurde.
- 6.11** Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op veranderingen of toevoegingen die door een voorgaand huurder zijn aangebracht en in overleg met verhuurder door huurder zijn overgenomen.

Artikel 7 Onderhoud en herstel

- 7.1** Verhuurder verhelpt op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, of het herstel op grond van de wet, de huurovereenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden of het gebruik, voor rekening van huurder komt.
- 7.2** Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW, artikel 7:240 BW en het Besluit kleine herstellingen. De lijst behorende bij het Besluit kleine herstellingen wordt als bijlage bijgevoegd. Voor rekening van huurder komt ook het onderhoud en herstel van veranderingen en toevoegingen die door huurder zijn aangebracht of die huurder heeft overgenomen van een voorgaand huurder.
- 7.3** Huurder dient samen met eventuele andere gebruikers de gemeenschappelijke ruimten te onderhouden, waaronder in elk geval wordt begrepen het schoonhouden en het (waar het gemeenschappelijke buitenruimten betreft) vrijhouden van onkruid en overhangend groen. Deze verplichting geldt ook voor een eventuele kijktuin behorend bij het gehuurde. Verhuurder zal ervoor zorgen dat huurder voor de uitvoering van het onderhoud periodiek toegang krijgt tot de kijktuin. Indien huurder en verhuurder overeenkomen dat verhuurder het onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten uitvoert, berekent verhuurder de kosten verbonden aan dat onderhoud door via de servicekosten.
- 7.4** Alle door huurder te verrichten werkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij eventuele door de overheid, door nutsbedrijven en/ of door verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Indien huurder hiermee in gebreke blijft kan verhuurder de werkzaamheden alsnog vakkundig en conform voorschriften laten uitvoeren op kosten van huurder.

- 7.5** Indien het gehuurde een tuin omvat waarin een erfafscheiding aanwezig is, dient huurder de erfafscheiding te onderhouden. Indien er geen erfafscheiding aanwezig is, is huurder gerechtigd om een erfafscheiding aan te brengen. De erfafscheiding mag de maximale hoogte voorgeschreven bij plaatselijke verordening, of als deze ontbreekt volgens schriftelijk voorschrift van verhuurder, niet overschrijden. Voor kwesties die de erfafscheiding betreffen, dient huurder zich in beginsel rechtstreeks te verstaan met de bewoners/ particuliere eigenaars van het naastgelegen perceel. Indien een erfafscheiding naar het oordeel van verhuurder onjuist is geplaatst, is verhuurder gerechtigd om de erfafscheiding juist te (doen) plaatsen/verwijderen, onverminderd hetgeen volgt uit wettelijke bepalingen.

Artikel 8 Uitvoering werkzaamheden en renovatie

- 8.1** Huurder moet er rekening mee houden dat er tijdens de looptijd van de huurovereenkomst werkzaamheden uitgevoerd zullen worden aan het gehuurde en aan aangrenzende of omliggende objecten en percelen. Huurder kan geen aanspraak maken op huurprijsvermindering, schadevergoeding of vervangende huisvesting wegens de uitvoering van deze werkzaamheden.
- 8.2** Huurder zal alle werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen of aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan en dulden die naar het oordeel van verhuurder niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld en daaraan de benodigde medewerking verlenen. Werkzaamheden kunnen bijvoorbeeld niet zonder nadeel worden uitgesteld als uitstel leidt tot extra kosten, meer hinder of overlast of het mislopen van een subsidie of fiscaal voordeel of als er maatregelen getroffen moeten worden om een bestaand risico voor de veiligheid te beperken.
- 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 -net als de instemmende huurders- verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de (voorbereidende) werkzaamheden. Indien verhuurder een voorstel doet, behoudt verhuurder zich het recht voor om van voorgestelde werkzaamheden af te zien, ook als huurder akkoord gaat met het voorstel.

Partijen komen overeen dat onder complex wordt verstaan een verzameling woon- en/ of bedrijfsruimten die naar het oordeel van verhuurder een bouwkundige eenheid vormen, bijvoorbeeld omdat de ruimten in elkaars nabijheid gelegen zijn en/of in dezelfde periode of naar één ontwerp gebouwd zijn en/of in bouwkundig opzicht voldoende overeenkomsten vertonen en/of kampen met een vergelijkbare problematiek en/of in administratief opzicht verbonden zijn.

- 8.4** Huurder kan jegens verhuurder geen aanspraak maken op vergoeding van eventuele schade die huurder lijdt doordat huurder in verband met de (voorgenomen) uitvoering van werkzaamheden in het gehuurde aanwezig is, bijvoorbeeld in de vorm van gemiste inkomsten of opgenomen vrije dagen. Huurder kan ook geen aanspraak maken op schadevergoeding als huurder in verband met de (voorgenomen) uitvoering van werkzaamheden vaker of langer in het gehuurde aanwezig moet zijn dan strikt noodzakelijk, behoudens voor zover dit is te wijten aan opzet of bewuste roekeloosheid van (de bedrijfsleiding van) verhuurder.
- 8.5** Indien verhuurder daartoe besluit dient huurder te gedogen dat verhuurder aanpassingen aanbrengt aan het gehuurde zodat het gehuurde wordt aangesloten op energie/warmte uit duurzame bronnen in plaats van energie/warmte uit fossiele bronnen.

Artikel 9 Samenstelling huishouden, inschrijving, woonplaatskeuze en Huisvestingsvergunning

- 9.1** Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht om 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 een geregistreerd partnerschap.
- 9.2** Indien huurder tijdens de huurtijd een huwelijk of geregistreerd partnerschap aangaat, meldt huurder dit onverwijld schriftelijk aan verhuurder onder opgave van de persoonsgegevens van de nieuwe echtgenoot of geregistreerd partner.
- 9.3** Indien een medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, meldt de medehuurder dit onverwijld schriftelijk aan verhuurder.
- 9.4** Gezinsleden -anders dan de echtgenoot of geregistreerd partner van huurder die hoofdverblijf houdt in het gehuurde- hebben in beginsel geen zelfstandig huurrecht of recht op voortzetting van de huurovereenkomst.
- 9.5** Binnen een week na ingang van de huurovereenkomst schrijft huurder zichzelf en eventuele gezinsleden in op het adres van het gehuurde in de Basisregistratie Personen van de gemeente. Indien huurder geen vaste woonplaats meer heeft in het gehuurde laat huurder zich onverwijld inschrijven op zijn nieuwe adres in de Basisregistratie Personen en stelt verhuurder daarvan in kennis.
- 9.6** Huurder kiest voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats op het adres van het gehuurde voor het geval huurder op enig moment geen bekende werkelijke verblijfplaats meer heeft in de gemeente waarin huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst woont.
- 9.7** Huurder dient – indien vereist in de gemeente waarin het gehuurde gelegen is – te beschikken over een huisvestingsvergunning.
- 9.8** Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens (heeft) verstrekt en hij bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde. Daarnaast is verhuurder bevoegd om te bepalen dat huurder voor een bepaalde periode (maximaal 2 jaar) niet in aanmerking komt voor een woning van verhuurder.

Artikel 10 Verwerken (bijzondere) persoonsgegevens

- 10.1** Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder. Onder verwerken worden alle handelingen verstaan die met betrekking tot persoonsgegevens verricht kunnen worden, zoals het verzamelen, opslaan, gebruiken en verstrekken van deze gegevens.
- 10.2** Verhuurder moet persoonsgegevens verwerken in het kader van de werkzaamheden die verhuurder moet verrichten om de huurovereenkomst tot stand te brengen en uit te voeren. Daarnaast is het verwerken van persoonsgegevens noodzakelijk om te voldoen aan de verplichtingen die rusten op verhuurder als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Verhuurder kan geen huurovereenkomst sluiten indien aan verhuurder niet de

persoonsgegevens worden verstrekt die benodigd zijn om te kunnen beoordelen of aan die verplichtingen wordt voldaan. Tenslotte moet verhuurder persoonsgegevens verwerken ter behartiging van de gerechtvaardigde belangen van verhuurder en derden.

Onder de hiervoor genoemde werkzaamheden, verplichtingen en belangen, worden in elk geval verstaan werkzaamheden, verplichtingen en belangen die verband houden met:

- een eerlijke, efficiënte woonruimteverdeling en huurprijsbepaling (selectie, inkomenstoetsing, passend toewijzen, etc.);
- het ter beschikking stellen en in goede staat brengen/ houden van het gehuurde;
- de huuradministratie en het innen van vorderingen;
- het toezicht op en de handhaving van de nakoming van de huurdersverplichtingen en het behoud/ bevorderen van de leefbaarheid (overlast, hennepcultuur en woonfraudebestrijding, etc.);
- de huurbeëindiging en de oplevering van het gehuurde;
- de aan voorgaande activiteiten gerelateerde activiteiten (waaronder intern beheer, verantwoording en accountantscontrole).

10.3 In het kader van de werkzaamheden, verplichtingen en belangen bedoeld in artikel 10.2 zal verhuurder persoonsgegevens uitwisselen met derden die verhuurder inschakelt in verband met het verrichten van haar werkzaamheden, derden die betrokken zijn bij de uitvoering van de verplichtingen die rusten op verhuurder en derden met wie verhuurder samenwerkt in verband met het voorkomen, opsporen en beëindigen of beperken van gedrag dat het gehuurde of de woonomgeving schaadt en daarmee de gerechtvaardigde belangen van verhuurder of derden. Daarbij moet worden gedacht aan de volgende (categorieën van) derden:

- derden betrokken bij de woonruimteverdeling, waaronder WoningNet;
- overheidsorganen en diensten, waaronder Belastingdienst, toezichthouders, gemeenten, politie en justitie;
- opdrachtnemers van verhuurder, waaronder aannemers, advocaten, deurwaarders, notarissen en accountants.

10.4 Verhuurder verkrijgt persoonsgegevens primair van huurder zelf of van derden als bedoeld in artikel 10.3. Categorieën van persoonsgegevens die verhuurder verwerkt zijn bijvoorbeeld:

- NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats, telefoonnummer, e-mailadres, etc.);
- nadere identificerende gegevens (geslacht, geboortedatum, etc.);
- betaalgegevens (rekeningnummer, incassomachtiging, etc.);
- overige gegevens benodigd voor het uitvoeren van de huurovereenkomst en het behartigen van de gerechtvaardigde belangen van verhuurder (gegevens medehuurders, overlastmeldingen, woonfraudemeldingen, etc.);
- gegevens benodigd in het kader van de verplichtingen die rusten op een toegelaten instelling (kopie ID, gegevens gezinssamenstelling, inkomensgegevens, etc.)

10.5 Huurder kan verhuurder verzoeken om inzage, rectificatie of verwijdering van de persoonsgegevens. Daarnaast kan huurder bezwaar maken tegen de verwerking van persoonsgegevens of een klacht indienen bij de toezichthoudende autoriteit (Autoriteit Persoonsgegevens). Tenslotte kan huurder aanspraak maken op dataportabiliteit. Verhuurder stelt op openbare wijze informatie beschikbaar over het gebruik van voornoemde rechten.

10.6 Verhuurder zal persoonsgegevens bewaren zo lang als nodig is om de doeleinden genoemd in artikel 10.2 te verwezenlijken of aan een wettelijke (bewaar)plicht te voldoen. Verhuurder zal persoonsgegevens niet langer bewaren dan de wet toestaat.

Artikel 11 Toelaten verhuurder, onderzoek en bewijslast

- 11.1** In verband met controle door verhuurder op de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van de wet, de huurovereenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en eventuele aanvullende afspraken, 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 worden mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Huisbezoeken ter controle op de nakoming van huurdersverplichtingen zullen in veel gevallen onaangekondigd plaatsvinden.
- 11.2** Huurder geeft verhuurder toestemming om bij (onaangekondigde) huisbezoeken foto's te nemen van de situatie in en om het gehuurde.
- 11.3** Indien verhuurder een onderzoek instelt naar ongeoorloofde onderverhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het gehuurde, werkt huurder actief mee aan dat onderzoek.
- 11.4** Indien verhuurder vermoedt dat huurder 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, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft (behouden) op huurder.

Artikel 12 Betaling, verzuim en indexering

- 12.1** Indien huurder een aan verhuurder verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, treedt verzuim zonder ingebrekestelling in en is huurder vanaf dat moment de wettelijke rente verschuldigd.

Indien huurder een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van een beroep of bedrijf, is huurder een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtigde incassokosten berekend conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Indien huurder geen natuurlijk persoon is en/of wel handelt in de uitvoering van een beroep of bedrijf, is huurder direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtigde incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,- (prijspeil 2017).

- 12.2** Indien huurder in verzuim is met de nakoming van enige andere verplichting die voortvloeit uit de wet, de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden en verhuurder daardoor (buiten)gerechtelijke maatregelen moeten treffen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.
- 12.3** Verrekening van financiële verplichtingen door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Huurder kan geen beroep doen op het bewijsvermoeden opgenomen in artikel 6:50 BW, zodat het leveren van bewijs van twee opeenvolgende kwitanties die betrekking hebben op twee achtereenvolgende termijnen geen bewijs biedt van betaling van voorgaande termijnen.
- 12.4** Indien het gehuurde sociale woonruimte betreft, wordt de huurprijs verhoogd op de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

Indien het gehuurde geliberaliseerde woonruimte betreft, wordt de huurprijs elk jaar per 1 juli tenminste verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer voor de maand januari van de Consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Als dit prijsindexcijfer niet beschikbaar is, wordt

een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd. De gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand januari voorafgaand aan de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van de maand januari van het jaar daarvoor volgens de Consumentenprijsindex alle huishoudens (jaargemiddelde, 2006 = 100). Wijziging vindt enkel plaats indien dit leidt tot een verhoging van de huurprijs.

- 12.5** De boetebedragen genoemd in deze Algemene Huurvoorwaarden en het minimumbedrag aan incassokosten genoemd in artikel 12.1 zijn gebaseerd op het prijspeil 2017 en worden met ingang van 1 juli 2018 elk jaar per 1 juli verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer voor de maand januari van de Consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Als dit prijsindexcijfer niet beschikbaar is, wordt een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd. De gewijzigde bedragen zijn gelijk aan de geldende bedragen op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand januari voorafgaand aan de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van de maand januari van het jaar daarvoor. Wijziging vindt enkel plaats indien dit leidt tot een verhoging van de bedragen.
- 12.6** Betalingen van huurder strekken altijd eerst in mindering op openstaande boetes, daarna op openstaande kosten, daarna op de rente en daarna op de hoofdsom (het oudste gedeelte van de hoofdsom eerst), ongeacht welke verbintenis huurder bij betaling aanwijst.
- 12.7** In geval van tekortkomingen door huurder bepaalt verhuurder of de tekortkomingen aan de bevoegde rechter of een arbitragecommissie worden voorgelegd. Indien huurder bezwaar heeft tegen behandeling door een arbitragecommissie kan huurder binnen één maand na kennisgeving van het besluit om arbitrage in te stellen schriftelijk kenbaar maken dat huurder kiest voor geschillenbeslechting door de bevoegde rechter.

Artikel 13 Belastingen

- 13.1** Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn in ieder geval 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.
- 13.2** Indien 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.

Artikel 14 Boetes

14.1 Indien huurder een voorschrift uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt dat is opgenomen in onderstaande tabel, verbeurt huurder een direct opeisbare boete, waarvan de hoogte volgt uit onderstaande tabel.

artikel	betreft	boete bij constatering	per dag dat de overtreding voortduurt te vermeerderen met	maximum boetebedrag
5.2	bedrijfsmatige activiteiten	€ 5.000,-	€ 25,-	€ 25.000,-
5.3	bewonen en houden hoofdverblijf	€ 2.500,-	€ 25,-	€ 15.000,-
5.4	onderverhuur / ingebruikgeving	€ 5.000,-	€ 50,-	€ 5.000,-
	te huur / ter gebruik aanbieden	€ 2.500,-	€ 50,-	€ 15.000,-
5.5	naleven gebruiksvoorschriften	€ 500,-	€ 25,-	€ 10.000,-
5.6	verbaal geweld/ agressie / bedreiging	€ 1.000,-		
	fysiek geweld	€ 5.000,-		
5.7	overlast / hinder / gevaar	€ 1.000,-	€ 25,-	€ 10.000,-
5.8	(voorbereiden) hennepsteelt / Opiumwetdelicten	€ 10.000,-	€ 50,-	€ 25.000,-
5.9	schaden woonklimaat	€ 500,-	€ 25,-	€ 10.000,-
5.9	toepassing bestuursdwang	€ 2.500,-		
5.10	betreden daken / goten	€ 250,-	€ 25,-	€ 5.000,-
5.11	onvoldoende tuinonderhoud	€ 250,-	€ 25,-	€ 5.000,-
5.12	ongewenst gebruik (gemeenschappelijke) ruimten	€ 250,-	€ 25,-	€ 5.000,-
5.13	onvoldoende (geluiddempende) stoffering / meubilering	€ 500,-	€ 25,-	€ 10.000,-
5.14	onvoldoende stoken / ventileren	€ 250,-	€ 25,-	€ 5.000,-
5.15	verplichtingen inzake nutsvoorzieningen	€ 500,-	€ 25,-	€ 10.000,-
6.1	ZAV (zonder vereiste toestemming)	€ 1.000,-	€ 25,-	€ 10.000,-
6.3	ZAV in strijd met voorwaarden	€ 1.000,-	€ 25,-	€ 10.000,-
6.6	ongedaan maken ZAV i.v.m. werkzaamheden, onderhoud, renovatie etc.	€ 250,-	€ 25,-	€ 5.000,-
6.7	ongedaan maken ZAV zonder toestemming	€ 250,-	€ 25,-	€ 5.000,-
7.3	onderhoud gemeenschappelijke ruimten	€ 250,-	€ 25,-	€ 5.000,-
8.2	dulden dringende werkzaamheden	€ 2.500,-	€ 100,-	€ 15.000,-
8.3	dulden voorgestelde redelijke werkzaamheden	€ 2.500,-	€ 100,-	€ 15.000,-
9.5	inschrijven BRP	€ 250,-	€ 25,-	€ 2.500,-
9.8	onjuiste gegevensverstrekking	€ 5.000,-		
16.2	naleven VvE-voorschriften	€ 500,-	€ 25,-	€ 10.000,-
18.1	niet juist / tijdig opleveren	€ 1.000,-	€ 25,-	€ 15.000,-

14.2 In geval van onderverhuur is huurder naast de direct opeisbare boete genoemd in artikel 14.1 een bedrag aan verhuurder verschuldigd gelijk aan het verschil tussen de inkomsten gegenereerd middels de onderverhuur en de kale huurprijs die huurder in de periode van onderverhuur aan verhuurder heeft voldaan. Indien verhuurder niet bekend is welke inkomsten huurder middels onderverhuur heeft gegenereerd, wordt vermoed dat de inkomsten steeds 250% van de kale huurprijs hebben bedragen.

- 14.3** Indien huurder een ander voorschrift dat voortvloeit uit de wet, de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, verbeurt huurder een direct opeisbare boete van € 25,- per dag dat de overtreding voortduurt tot ten hoogste € 25.000,-.
- 14.4** De boetebepalingen laten de verplichting van huurder om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen onverlet. Tevens laten de boetebepalingen de mogelijkheid voor verhuurder onverlet om onder meer nakoming, ontbinding, ontruiming en schadevergoeding te vorderen, dat laatste slechts indien en voor zover de werkelijke schade het boetebedrag overstijgt.

Artikel 15 Schade en aansprakelijkheid

- 15.1** 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 ten aanzien van de hiervoor genoemde verplichtingen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
- 15.2** Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan de binnen- en buitenzijde van het gehuurde ontstaat door een toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de wet of de huurovereenkomst. Alle schade aan de binnen- en buitenzijde, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 15.3** Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan de binnen- en buitenzijde van het gehuurde ontstaat welke wordt veroorzaakt door een (on)rechtmatig politieoptreden of door een optreden van hulpdiensten ten behoeve van huurder of derden die zich vanwege huurder in (de omgeving van) het gehuurde bevinden.
- 15.4** Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden. Indien door een gedraging van zo'n derde schade ontstaat aan het gehuurde, is huurder aansprakelijk voor die schade. Indien een gedraging van zo'n derde een tekortkoming zou opleveren die ontbinding rechtvaardigt als deze door huurder was verricht, rechtvaardigt de gedraging ontbinding van de huurovereenkomst.
- 15.5** Tijdens de huurtijd dient huurder zich te verzekeren tegen wettelijke aansprakelijkheid en inboedelschade die voldoende dekking biedt. Schade die doorgaans onder de dekking van een aansprakelijkheidsverzekering of een inboedelverzekering valt, wordt niet door verhuurder vergoed.
- 15.6** Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van netbeheerders en energieleveranciers die verband houden met het gehuurde.
- 15.7** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door overmacht zoals: 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.
- 15.8** Verhuurder is niet gehouden om aan huurder vervangende woonruimte aan te bieden of te verschaffen, indien het gehuurde tijdelijk of permanent onbewoonbaar is, bijvoorbeeld door gebreken of door de uitvoering van werkzaamheden.

Artikel 16 VvE

- 16.1** Verhuurder is gerechtigd om haar gebouwen of complexen te splitsen in appartementsrechten. Alsdan zal huurder rekening houden met de verplichtingen ten opzichte van de eigenaars in de splitsing.
- 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 (en de instructies m.b.t. gebruik, beheer en onderhoud) voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder zal daartoe voornoemde akte of reglement(en) aan huurder verstrekken en genomen besluiten zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op verzoek van huurder, aan huurder verstrekken. Huurder vrijwaart verhuurder voor boetes die worden opgelegd wegens gedragingen van huurder die in strijd zijn met de bepalingen uit voormelde aktes of reglementen.

Artikel 17 Beëindiging huur

- 17.1** Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Indien huurder op andere wijze opzegt, is de opzegging geldig als verhuurder de opzegging schriftelijk aan huurder bevestigt. Indien huurder de sleutels van het gehuurde bij verhuurder inlevert en het gehuurde leeg en ontruimd achterlaat, mag verhuurder dit beschouwen als een opzegging, maar verhuurder is daartoe niet verplicht.
- 17.2** 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. Huurder dient een opzegtermijn van (minimaal) één maand in acht te nemen. De opzegtermijn wordt berekend vanaf de dag van ontvangst van de huuropzegging.
- 17.3** Huurder is verplicht indien verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden (voor het eindigen van de huurovereenkomst) gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 18 Oplevering gehuurde

- 18.1** 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 er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.

Huurder is verplicht om veranderingen of toevoegingen als bedoeld in artikel 6 bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en het gehuurde in de oorspronkelijke staat te brengen, tenzij verhuurder schriftelijk heeft verklaard dat de verandering of toevoeging achtergelaten mag of moet worden. Indien verhuurder zich hierover nog niet heeft uitgelaten, vraagt huurder desgewenst minimaal één maand voor het einde van de huurovereenkomst schriftelijk toestemming aan verhuurder voor het achterlaten van de verandering of toevoeging.

- 18.2** Bij door verhuurder te bepalen (categorieën van) woningen zullen huurder en verhuurder (of door verhuurder aangewezen derden) het gehuurde inspecteren vóór het einde van de huurovereenkomst. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij gelegenheid van de inspectie(s) wordt een opnamerapport opgemaakt, waarin wordt vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en voor rekening van huurder verricht moeten worden teneinde het gehuurde in juiste staat op te leveren. Indien huurder de werkzaamheden genoemd in het rapport voor het einde van de huurovereenkomst niet juist en/of volledig verricht, treedt verzuim zonder ingebrekestelling in. Het rapport vermeldt tevens de geschatte kosten verbonden aan de werkzaamheden. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport indien een opname plaatsvindt.

18.3 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 de woning te betreden en alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te (doen) voeren, waarbij huurder zich verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door toedoen of nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

18.4 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen en hierover te beschikken zoals verhuurder in redelijkheid beslist, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering en eventuele opslag van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennisgegeven voor het einde van de huurovereenkomst.

18.5 Huurder is bij einde van de huurovereenkomst verplicht om zijn nieuwe adresgegevens te verstrekken aan verhuurder.

Bijlage huurdersonderhoud

Bijlage als bedoeld in artikel 7.2 van de Algemene huurvoorwaarden woonruimte van Stichting de Alliantie d.d. 1 november 2017

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapeuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontlichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;

- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elke geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zondig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zondig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zondig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.