

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

- 2.1. 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.
- 2.2. De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4. Bij meer dan één huurder kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst worden beëindigd door opzegging. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort. Hiervan kan worden afgeweken indien de verhuurder en de andere huurders hiervoor schriftelijke toestemming geven.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

- 3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2. 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.
- 3.3. Verhuurder levert een of meerdere standaard naamplaatjes indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex meergezinswoningen of portiekwoningen. Deze naamplaatjes zullen worden aangebracht op het bellentableau van de huistelefoon en/of briefkasten, dan wel op een andere plaats in of nabij de centrale toegangshal of het portiek van de woningen.

Servicekosten

Artikel 4

- 4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot verrekenbare en niet verrekenbare servicekosten.
Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten voor de afrekening van de verrekenbare 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 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 gewijzigd (verhoogd of verlaagd) 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 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 ten minste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:
 - a. 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
 - b. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

Verhuurder is verplicht op verlangens 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 eisen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

- 6.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, bij voorkeur vóór en uiterlijk op 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, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat huurder:
 - de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te gebruiken en een oprit en dergelijke niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, motorfietsen en andere zaken van welke aard dan ook, mits dit anders is overeengekomen;
 - de eventuele tot het gehuurde behorende balkon, loggia, en dergelijke niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van zaken van welke aard dan ook;
 - de gemeenschappelijke ruimte dient schoon te houden en deze niet mag gebruiken voor opslag van welke aard dan ook. Huurder plaatst in de algemene ruimten (waaronder galerij, portieken en overige gemeenschappelijke ruimten) geen obstakels zoals fietsen, bromfietsen, huisraad en vuilzakken, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

- 6.3.1. Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze, naar oordeel van verhuurder, een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.
- 6.3.2. Ingeval het gehuurde voorzien is van een balkon of loggia zal huurder hier geen gebruik maken van een barbecue of op een andere manier open vuur maken.
- 6.4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien een huurder niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft, dan is hij de verhuurder een boete verschuldigd zoals vermeld in de bij deze huurvoorwaarden behorende tarievenlijst boetes 2020.
- 6.4.1. *Bewijslast*
In het geval dat de verhuurder vermoedt dat huurder geen hoofdverblijf heeft in het gehuurde dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft.
- 6.5. 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.
- 6.6. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde 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.
Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden. Verhuurder kan haar toestemming voorts laten afhangen van de grootte van de woning, bijzonderheden van de woning, gebleken overlast vanuit het gehuurde en vanuit voormalige adressen van de inwoner en het niet voldaan zijn van verplichtingen van huurder of inwoner aan verhuurder. Het onderverhuren van de gehele woning is niet toegestaan.
- 6.6.1. *Meldingsplicht inwoning*
Wanneer iemand komt inwonen, voor korte of lange duur, bij huurder is hij altijd verplicht hiervoor voorafgaand een schriftelijk verzoek in te dienen bij verhuurder.
- 6.6.2. *Bewijslast*
In het geval dat de verhuurder vermoedt dat huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onderverhuurt of in gebruik geeft aan derden, dan rust op huurder de bewijslast dat hij het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of in gebruik heeft gegeven aan derden.

6.7. De huurder veroorzaakt vanuit het gehuurde, vanuit het complex of in de omgeving van het gehuurde geen overlast of hinder aan omwonenden. Ook zorgt de huurder ervoor dat zijn huisgenoten, zijn huisdieren of zijn bezoek geen overlast veroorzaken. De huurder is steeds verplicht overlast die door zelfbeheersing vermeden kan worden, te voorkomen. De volgende overlast is bijvoorbeeld vermijdbaar: het draaien van harde muziek, het bonken op de muren, stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, hard schreeuwen en/of schelden en geblaf van honden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in een woning van een ander, staat te hard. Daarbij houdt de huurder er rekening mee dat de uren tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends bedoeld zijn om te slapen of te rusten en dat bepaalde geluiden 's nachts door zijn burens eerder als overlast worden ervaren dan overdag. De huurder zorgt er daarom voor dat het 's nachts rustig en stil is.

Als de huurder overlast heeft veroorzaakt, dan krijgt hij een schriftelijke waarschuwing van verhuurder. Blijft de overlast aanhouden dan is huurder aan verhuurder een boete verschuldigd, zoals ook vermeld in de bij deze huurvoorwaarden behorende tarievenlijst boetes 2020.

6.8. Het is de huurder verboden om:

- ongebruikelijke hoeveelheden huisdieren te houden. In ieder geval mag het houden van huisdieren er niet toe leiden dat overlast ontstaat, of het welzijn van het dier in het gedrang komt. Huisdieren, die in potentie gevaarlijk zijn, zijn niet toegestaan;
- in het gehuurde activiteiten te verrichten die in strijd zijn met de Opiumwet, zoals het aanwezig hebben, kweken, bewerken, drogen en/of verkopen van hennep (in welke hoeveelheid dan ook) in of vanuit het gehuurde en het aanwezig hebben en/of verhandelen van (hard)drugs, zoals cocaïne, heroïne en/of XTC, in of vanuit het gehuurde.
- in of bij het gehuurde (vuur)wapens te hebben, op te slaan en/of te gebruiken. Als wapens worden in ieder geval aangemerkt de in de categorieën I tot en met IV van de Wet wapen en munitie opgenomen wapens;
- in de gemeenschappelijke ruimten goederen te plaatsen, zoals o.a. huisvuil, kinderwagens, fietsen, rollators en bloembakken.
- in het gehuurde een B&B te exploiteren, dan wel het gehuurde aan te bieden of te adverteren via internet, bijvoorbeeld op Air-bnb, Wimdu of Booking.com;
- in het gehuurde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, een bedrijf (aan huis) te houden of vanuit huis een beroep uit te oefenen.
- beplanting tegen de buitenzijde van het gehuurde te laten groeien (zoals klimop) en bomen of planten van 5 meter of hoger in de tuin te houden, voor zover die boom of plant bij aanvang van de huur nog niet die hoogte heeft bereikt.

Indien huurder zich schuldig maakt aan bovengenoemde verboden, dan is hij aan verhuurder een boete verschuldigd, zoals staat vermeld in de bij deze huurvoorwaarden behorende tarievenlijst boetes 2020.

6.9. Huurder dient 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 waarbij personeel van verhuurder of bedrijven die werkzaamheden uitvoeren in opdracht van verhuurder zich in redelijkheid bedreigd kan voelen zal leiden tot een gerechtelijke procedure met als doel het einde van de huurovereenkomst.

6.10. 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.

- 6.11. 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 na zich te hebben gelegitimeerd, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 6.12. De medehuurder die bij beëindiging van de huur tussen de verhuurder en de huurder de huur voortzet, is verplicht hiervan mededeling te doen bij de verhuurder.
- 6.13. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

- 7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. (Bijlage 2 bij deze algemene huurvoorwaarden)
- 7.2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 8

- 8.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.3. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

- 9.1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Bij einde van de huurperiode is de kleurstelling in de woning is egaal en licht van kleur, en in één keer overschilderbaar. 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 onder meer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt, waarbij het gehuurde in de toestand moet worden gebracht die bij het einde van de huur redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke staat kan worden geacht.

- 9.3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.4. Voor het aanbrengen van harde vloerbedekking gelden in elk geval voorwaarden. Harde vloerbedekking geeft gemakkelijk geluidstrillingen door aan omliggende woningen. Daarom kan deze vloerbedekking, afhankelijk van de levensstijl van huurder, al snel overlast geven aan omwonenden. Bij het aanbrengen of overnemen van harde vloerbedekking gelden in ieder geval de volgende voorwaarden.
- Als verhuurder één of meerdere klachten krijgt over loopgeluiden of andersoortige leefgeluiden die vanwege het gebruik van harde vloerbedekking doorklinken in omliggende woningen en die klachten door het leggen van zachte vloerbedekking verminderd kunnen worden, dan zal huurder de harde vloerbedekking vervangen voor zachte vloerbedekking. Dat geldt ook als huurder toestemming van verhuurder heeft voor het aanbrengen van de harde vloerbedekking of als huurder met toestemming van verhuurder harde vloerbedekking heeft overgenomen van de vorige huurder. De kosten van het aanbrengen van zachte vloerbedekking komen voor rekening van huurder. De woning moet te allen tijde voorzien zijn van vloerbedekking.
- 9.5. 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.
- 9.6. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

- 10.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.
- 10.2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging. Als een huurder zich niet redelijk opstelt, waardoor geen afspraak tot stand kan komen, dan is hij een boete verschuldigd overeenkomstig de tarievenlijst 2020.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

- 11.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform 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 het derde lid van dit artikel.
- 11.2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
- 11.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- 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 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 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.
Ingeval van huisuitzetting of huurbeëindiging van rechtswege zal verhuurder de inboedel afvoeren. Verhuurder treedt in voorkomende gevallen niet op als zaakwaarnemer.
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.
- 11.6 In het geval huurder na het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in gebruik blijft houden of derden daartoe in de gelegenheid stelt, is huurder aan verhuurder een schadeloosstelling verschuldigd gelijk aan de huurprijs. Deze schadeloosstelling laat onverlet het recht van verhuurder op de werkelijk geleden schade en is onverminderd het bepaalde in artikel 13.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

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

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

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

Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

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

- a. De afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. Overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- c. 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.

Overige bepalingen

Artikel 15

- 15.1 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.
- 15.2 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. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Artikel 16

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.

Het voorgaande geldt niet voor huurders waarbij de levering van energie wordt afgerekend via de servicekosten.

Artikel 17

In het geval huurder en verhuurder van mening verschillen over de naleving van de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden, kan huurder een uitspraak vragen aan de geschillen(advies)commissie zoals is vastgelegd in het reglement van die commissie. De uitspraak van de geschillen(advies)commissie geldt voor verhuurder als gekwalificeerd advies, waar hij uitsluitend schriftelijk en gemotiveerd van af kan wijken.

Bijlage 1

Tarievenlijst boetes 2020

Deze tarievenlijst boetes maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de algemene huurvoorwaarden van Woonkracht10 van januari 2020. Huurder is (een) onmiddellijk opeisbare boete(s) aan verhuurder verschuldigd indien één of meerdere van de onderstaande situatie zich voordoet/voordoen.

Bij de hoogte van de boetes zoals hierna opgenomen, is uitgegaan van het prijspeil 2020. De boetes worden jaarlijks volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens, geïndexeerd (niveau 2020 = 100). De indexering van de boetes geschiedt automatisch, dus zonder dat daarvoor een aanzegging nodig is. Huurder is verplicht de onderstaande boetes te betalen, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig de algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding, nakoming, ontbinding, of anderszins.

Artikel 6.4

Indien een huurder in strijd met de verplichting niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehad, is hij een boete verschuldigd van € 2.500,-. Als het niet hebben van hoofdverblijf heeft plaatsgevonden in combinatie met het onderverhuren van de woning, dan is huurder beide boetes afzonderlijk verschuldigd.

Artikel 6.5

Indien huurder de woning zonder schriftelijke toestemming van verhuurder heeft onderverhuurd, dan is huurder verplicht voldoende onderbouwde gegevens te verschaffen waaruit blijkt wat zijn inkomsten zijn geweest uit onderverhuur en hoe lang de onderhuur heeft geduurd. Levert de huurder geen gegevens aan waaruit volgt welke inkomsten hij uit onderhuur heeft verkregen, dan is hij een boete verschuldigd gelijk aan twee keer de maandhuur voor elk (deel van de) maand dat hij de woning heeft onderverhuurd. Levert de huurder geen gegevens aan over hoe lang hij het gehuurde heeft onderverhuurd, dan wordt geacht dat huurder de woning minimaal gedurende zes maanden heeft onderverhuurd. Verhuurder heeft desalniettemin het recht om de daadwerkelijke opbrengst uit onderhuur van huurder te vorderen.

Artikel 6.6

Als de huurder overlast heeft veroorzaakt, dan krijgt hij een schriftelijke waarschuwing van verhuurder. Veroorzaakt hij daarna binnen drie maanden nogmaals overlast, dan is hij aan de verhuurder een boete verschuldigd van € 75,- per keer met een maximum van € 225,-. Als de huurder daarna wederom de overlast veroorzaakt, als waarvoor hij gewaarschuwd is, dan is hij een boete verschuldigd van € 250,- per keer met een maximum van € 5.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Artikel 6.7

Als huurder in strijd handelt met het verbod:

- in het gehuurde activiteiten te verrichten die in strijd zijn met de Opiumwet, dan is huurder een boete van € 7.500,- verschuldigd;
- in de gemeenschappelijke ruimten goederen te plaatsen, dan is huurder, indien na een schriftelijke waarschuwing de betreffende zaken niet zijn verwijderd, een boete verschuldigd van € 75,- voor elke week dat niet aan de sommatie is voldaan, ongeacht het recht van verhuurder om ook de daadwerkelijke kosten van ongedaanmaking te vorderen;

- bij moedwillige vervuiling of beschadiging is huurder een boete verschuldigd van € 250,-, ongeacht het recht van verhuurder om ook de daadwerkelijke kosten van ongedaanmaking te vorderen.

Artikel 10.5

In het geval dat een huurder weigert mee te werken aan het laten plaatsvinden van een bezichtiging, dan is hij een boete van € 150,- verschuldigd voor elke keer dat een potentiële huurder de kans wordt ontnomen om de woning te bezichtigen.

Bijlage 2

Besluit kleine herstellingen

(zie artikel 7 algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte)

Dit besluit kleine herstellingen zoals bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk 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:
 - trapleuningen, 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 wc;
 - 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, voor zover 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, voor zover deze werkzaamheden onderhoud technisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten 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 voor zover 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 elk 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 zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnen riool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover 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, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septic tanks.