

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

- 1.1 Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 1.2 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
- 1.3 Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.4 In die gevallen waarin de Wet, de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden niet voorzien, beslist de verhuurder met inachtneming van redelijkheid en billijkheid.

Meer dan één huurder

Artikel 2

- 2.1 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2 De huurprijs en de bijkomende kosten 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 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 hen en voor de andere huurder(s) uit deze huurovereenkomst en de Wet voortvloeien.
- 2.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst, ten aanzien van de andere huurder(s), ongewijzigd voort.

Ter beschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

- 3.1 De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
- 3.2 Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een woninginventarisstaat vastleggen. Op de woninginventarisstaat zijn de behorende voorzieningen van het gehuurde vastgelegd.
- 3.3 Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de woninginventarisstaat. De woninginventarisstaat maakt deel uit van de huurovereenkomst.
- 3.4 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in dit artikel bedoelde woninginventarisstaat.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 4 Huurprijs

- 4.1 De huurprijs van het gehuurde wordt bij aanvang van de huur vermeld in de huurovereenkomst.
- 4.2 Indien de huurprijs van het gehuurde ligt boven de liberalisatiegrens, zal de huurprijs jaarlijks op 1 juli worden aangepast. De aanpassing vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI, reeks alle huishoudens 2000 = 100, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, te vermeerderen met maximaal 4% en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.3 en 4.4 hierna.
- 4.3 De huurprijs zal niet worden gewijzigd indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft de laatst geldende huurprijs ongewijzigd totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaanden waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan wordt bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk zestien maanden ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
- 4.4 Indien de marktconforme huur van vergelijkbare woningen hoger ligt dan de gewijzigde huurprijs als bedoeld in artikel 4.2 hiervoor, geldt de marktconforme huur.

Artikel 5 Servicekosten

- 5.1 Indien sprake is van servicekosten, betaalt huurder maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten.
Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen door verhuurder met de huurder worden verrekend. Tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Deze wordt niet afgerekend.
- 5.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan 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.
- 5.3 Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
 - a. het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming niet mag onthouden, en
 - b. verhuurder tijdig huurder (en de bewoners- of huurdersbelangenvereniging) over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder (en de bewoners- of huurdersbelangenvereniging) overleg heeft gevoerd.
- 5.4 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
 - a. 70% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd, en
 - b. de voorgestelde wijziging of uitbreiding complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd.

- 5.5 Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- a. het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - b. de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd en
 - c. 70% van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.
- 5.6 In de gevallen bedoeld in het vierde en het zesde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 6

- 6.1 Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de Wet en/of de algemene huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
- 6.2 Verhuurder is niet verplicht op verlangen van de huurder de gebreken te verhelpen indien dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, behoudens indien verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst deze gebreken kende of had behoren te kennen.
- 6.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder of diens huisgeno(o)t(en) lijdt/lijden ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst het gebrek kende of had behoren te kennen.
- 6.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de huurder en/of zijn zaken of aan diens huisgenoten of diens zaken, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

Verplichtingen van de huurder

Artikel 7 Betalingen

- 7.1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand voldoen op de door verhuurder genoemde bank- of girorekeningen.
- 7.2 Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 BW.
- 7.3 Bij het niet tijdig voldoen van zijn betalingsverplichting is huurder door het enkele verloop hiervan in verzuim. Indien het verzuim bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en verhuurder in verband hiermede buitengerechtelijke incassokosten heeft moeten maken en de huurder is een particulier die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, worden deze kosten vastgesteld met in acht neming van het bepaalde in artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,00 verschuldigd zal zijn.
- 7.4 De door huurder gedane betalingen worden gerekend allereerst te zijn geschied ter voldoening van, ter uitvoering van de overeenkomst en/of huurvoorwaarden, gemaakte kosten wegens niet tijdige of onjuiste betaling, vervolgens ter voldoening van

rentekosten, vervolgens van de achterstallige huur en tenslotte van de verschuldigde huur over de lopende periode.'

Artikel 8 Gebruik van het gehuurde

- 8.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.
- 8.2 Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.
Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 8.3 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien 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.
- 8.4 Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de ingangsdatum en einddatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
- 8.5 Voor ongeoorloofde onderhuur/ingebruikgeving geldt dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen.
- 8.6 Huurder zal er voor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimte bevinden.
- 8.7 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,00 te vermeerderen met € 50,00 (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,00.
- 8.8 Huurder is ten aanzien van de levering van elektriciteit, gas en water verplicht zich te houden aan de bepalingen en voorschriften van het betreffend nutsbedrijf. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die verhuurder lijdt als gevolg van ondeskundig of onjuist gebruik van genoemde voorzieningen.
- 8.9 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als siertuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.
Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door huurder geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

- 8.10 Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.
Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, scootmobiel, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.
- 8.11 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
- 8.12 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Artikel 9 Reparaties

- 9.1 Alle onderhoud en reparaties aan voorzieningen welke door huurder, ook na gegeven schriftelijke toestemming van verhuurder, zijn aangebracht, alsmede alle schaden die het gevolg zijn van de door huurder aangebrachte voorzieningen, zijn voor rekening van huurder.
- 9.2 Aangebrachte voorzieningen die niet tot het standaard uitrustingsniveau behoren van de woning, worden bij reparaties c.q. vervanging, vervangen door het standaard uitrustingsniveau c.q. basiskwaliteit vastgesteld door verhuurder.
- 9.3 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen zoals opgesomd in het Besluit Kleine Herstellingen, voortvloeiend uit artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. De lijst 'kleine herstellingen' wordt door verhuurder verstrekt (in de informatiemap welke wordt verstrekt bij het aangaan van de huurovereenkomst).
- 9.4 Huurder zal de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden, vakkundig uit (laten) voeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

Artikel 10 Schade

- 10.1 Huurder zal alle schaden en storingen, die een normaal gebruik van het gehuurde en de daarbij behorende installaties en voorzieningen en welke krachtens de Wet, de huurovereenkomst en deze voorwaarden voor rekening van verhuurder zijn, onverwijld melden aan verhuurder.
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.
- 10.2 Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde 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. Het gehuurde wordt – echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
- 10.3 Huurder is verplicht tot het afsluiten en in stand houden van een toereikende inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden.

Artikel 11 Werkzaamheden

- 11.1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 11.2 Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde gedogen alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van direct aangrenzende woningen.
- 11.3 Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten.
- 11.4 Onvoorzienne omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken, respectievelijk werkzaamheden, slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 uur en 18.00 uur en van te voren worden aangekondigd.
- 11.5 Huurder dient zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurd 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.
- 11.6 Huurder heeft tijdens of als gevolg van de uitvoering van de dringende werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig kalenderdagen duren. Het vorenstaande geldt niet indien het gaat om herstel van gebreken die de verhuurder bij aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen.

Uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder

Artikel 12

- 12.1 Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen, veranderen.
- 12.2 Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel, worden verstaan de veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
- 12.3 In afwijking van het eerste lid verklaart de huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
 - a. werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt, veranderd moet worden door verhuurder. Verhuurder zal huurder (en de bewonersvereniging of huurdersbelangenvereniging) tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder (en de bewonersvereniging of huurdersbelangenvereniging) daarover overleg voeren.
 - b. (renovatie)werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, mits:
 - verhuurder tijdig huurder (en de bewonersvereniging of huurdersbelangenvereniging) heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder (en de bewonersvereniging of de huurdersbelangenvereniging) daarover heeft overlegd, en
 - het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden. Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van de geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.

- 12.4 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:
- a. 70% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 - b. de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht.
- 12.5 In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel, verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 13

- 13.1 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.
- 13.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.
- 13.3 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen te doen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin).
- 13.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:
- a. daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
 - b. de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
 - c. wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen het aanbrengen ervan verzetten.
- 13.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
- a. niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen.
 - b. van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - c. de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
 - d. een goed woningbeheer bemoeilijken;
 - e. overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
 - f. leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
 - g. redelijkerwijze schadelijk zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - h. de aard van het gehuurde wijzigen;
 - i. in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

- 13.6 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden die onder meer betrekking hebben op:
- a. aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
 - b. het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - c. (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - d. het onderhoud van de verandering;
 - e. aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - f. verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- 13.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorgdragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.
- 13.8 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
- 13.9 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 13.10 Erfafscheidingen zijn eigendom van de huurder, tenzij anders vermeldt in de huurovereenkomst. Onderhoud, reparatie en/of vervanging zijn voor rekening van huurder, tenzij anders vermeldt.
- 13.11 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.
- 13.12 Alle veranderingen die zonder toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
- 13.13 Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Dit geldt ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van betreffende zaken wel of geen toestemming heeft verleend. De eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen van betreffende zaken zijn eveneens voor rekening van huurder.
- 13.14 Voorgaande leden van dit artikel hebben eveneens betrekking op de door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 14

- 14.1 Huurder kan de overeenkomst opzeggen met een opzegtermijn van minimaal één maand. Opzegging kan tegen elke dag van de maand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Indien de huurovereenkomst voor bepaalde termijn is aangegaan, kan deze huurovereenkomst niet tussentijds worden opgezegd door de huurder tenzij partijen in de huurovereenkomst uitdrukkelijk anders hebben bepaald of tenzij verhuurder hiermee akkoord gaat. De opzegging geschiedt schriftelijk met handtekening.
- 14.2 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. Opzegging gebeurt bij aangetekende brief met handtekening retour of deurwaardersexploot. Hierbij geeft verhuurder de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid (één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden).
- 14.3 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd tenzij huurder binnen zes weken, schriftelijk, verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de Rechter, op vordering van verhuurder, de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
- 14.4 Huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst, met wederzijds goedvinden, beëindigen op een andere wijze dan genoemd in lid 1 van dit artikel.
- 14.5 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. Zo lang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen. Verhuurder kan vervolgens voor medehuurder een nieuwe huurovereenkomst opstellen. Verhuurder is verplicht inkomensgegevens te vragen aan de medehuurder.
- 14.6 Huurder is verplicht als verhuurder na opzegging tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
- 14.7 Indien het huurrecht van huurder eindigt als gevolg van overlijden van de huurder, wordt de huurovereenkomst voortgezet door de medehuurder. Is er geen medehuurder, dan eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder.

Oplevering bij einde van de huur

Artikel 15

- 15.1 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 woninginventarisstaat c.q. 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.
- 15.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk gelegenheden, wordt een opnamerapport gemaakt, waarin wordt 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.
- 15.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, gordijnen, jaloezieën en dergelijke;
 - b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 13.4 en 13.6, door huurder ongedaan worden gemaakt;
 - c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
 - d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.
- 15.4 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.
- 15.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.
Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.
- 15.6 Indien huurder geen gebruik maakt van het recht aanwezig te zijn bij de eindcontrole door verhuurder dan verklaart hij zich daarmee akkoord met de bevindingen van die eindcontrole.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 16

- 16.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten terzake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
 - b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - terzake van goederen van huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

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

Inspraak en overleg

Artikel 17

- 17.1 Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn.
- 17.2 Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten, tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

Overige bepalingen

Artikel 18

- 18.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In 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.
- 18.2 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 terzake 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 terzake.
- 18.3 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.

Aldus gedeponneerd op 24 juni 2016 onder depotnummer 36/2016 bij de griffie van de Rechtbank Gelderland.