



Algemene huurvoorwaarden

1 oktober 2014

Inhoudsopgave

I Toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 1.1. Toepassingsbereik



II Meer dan één huurder

- 2.1. Meer dan één huurder
- 2.2. Betalingsverplichting
- 2.3. Hoofdelijke aansprakelijkheid
- 2.4. Opzegging



III Terbeschikkingstelling en aanvaarding

- 3.1. Terbeschikkingstelling
- 3.2. Opnamestaat
- 3.3. Aanvaarding in goede staat
- 3.4. Gebreken en/of tekortkomingen



IV Huurprijs

- 4.1. Wijziging



V Servicekosten

- 5.1. Voorschotbedrag
- 5.2. Overzicht
- 5.3. Wijziging voorschotbedrag
- 5.4. Wijziging pakket door verhuurder
- 5.5. Wijziging pakket door huurder
- 5.6. Verhoging voorschotbedrag

VI Algemene verplichtingen van verhuurder

- 6.1. Rustig genot
- 6.2. Stornissen door derden
- 6.3. Onderhoud
- 6.4. Gebreken
- 6.5. Informatie en overleg



VII Aansprakelijkheid van verhuurder

- 7.1. Gebreken
- 7.2. Grove schuld, ernstige nalatigheid





VIII Algemene verplichtingen van huurder



- 8.1. Betaling
- 8.2. Wijziging betalingswijze
- 8.3. Schuldvergelijking
- 8.4. Voldoening der schuld

IX Wijze van gebruik en bestemming



- 9.1. Gebruik en onderhoud
- 9.2. Bestemming
- 9.3. Hoofdverblijf
- 9.4. Inwoning
- 9.5. Onderverhuur
- 9.6. Voorschriften en instructies
- 9.7. Betreding dak
- 9.8. Erfafscheidingen
- 9.9. Bouwwerken
- 9.10. Aan waterpartij grenzende tuinen

X Overlast en hinder



- 10.1. Overlast en hinder
- 10.2. Opiumwet
- 10.3. Gebruik tuin en stalling voertuigen
- 10.4. Goederen in gemeenschappelijke ruimten
- 10.5. Bomen en struiken

XI Centrale antenne-inrichting



- 11.1. Aansluiting op centrale antenne-inrichting
- 11.2. Werking van de centrale antenne-inrichting
- 11.3. Storingen
- 11.4. Gedoogplicht
- 11.5. Voorwaarden

XII Naleving algemene huurvoorwaarden



- 12.1. Controle
- 12.2. Bevoegdheid

XIII Aansprakelijkheid van huurder



- 13.1. Maatregelen
- 13.2. Aansprakelijkheid
- 13.3. Bewijslast
- 13.4. Toepassingsbereik



XIV Onderhoud en reparaties door verhuurder



- 14.1. Controle
- 14.2. Gedoogplicht werkzaamheden
- 14.3. Verwijdering obstakels
- 14.4. Huurmatiging
- 14.5. Legitimatie
- 14.6. Bezoek- en werktijden

XV Onderhoud en reparaties door huurder



- 15.1. Onderhoud en reparaties
- 15.2. Overgenomen voorzieningen en veranderingen
- 15.3. Wijze van uitvoering

XVI Aanbrengen van veranderingen door verhuurder



- 16.1. Verandering gedaante en/of inrichting
- 16.2. Veranderingen
- 16.3. Medewerking
- 16.4. Toestemming
- 16.5. Huurverhoging

XVII Aanbrengen van veranderingen door huurder



- 17.1. Toestemming
- 17.2. Vrijstelling
- 17.3. Afwijzing verzoek
- 17.4. Wijze van mededelen
- 17.5. Voorwaarden
- 17.6. Onderhoud en reparatie
- 17.7. Aansprakelijkheid
- 17.8. Ongedaan maken
- 17.9. Oplevering bij beëindiging overeenkomst
- 17.10. Vergoeding

XVIII Beëindiging van de overeenkomst



- 18.1. Met wederzijds goedvinden
- 18.2. Vormvereisten
- 18.3. Opzegging in strijd met



XIX Opzegging door verhuurder



- 19.1. Opzegtermijn
- 19.2. Opzeggingsgronden
- 19.3. Medehuurder
- 19.4. Toestemming huurder/uitspraak kantonrechter

XX Opzegging door huurder



- 20.1. Opzegtermijn
- 20.2. Aanvang opzegtermijn
- 20.3. Opzeggingsgronden
- 20.4. Echtscheiding

XXI Foutieve opzegtermijn



- 21.1. Foutieve opzegtermijn

XXII Openstelling van het gehuurde



- 22.1. Openstelling van het gehuurde

XXIII Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur



- 23.1. Dezelfde staat
- 23.2. Afgifte sleutels
- 23.3. Achtergelaten roerende zaken

XXIV Inspectie



- 24.1. Gezamenlijke inspectie
- 24.2. Opnamestaat en kostenopgave
- 24.3. Herstel door verhuurder

XXV Bijzondere bepalingen



- 25.1. Burgerlijk Wetboek

XXVI Slotbepalingen



- 26.1. Niet voorziene gevallen
- 26.2. Geldigheid algemene huurvoorwaarden
- 26.3. Splitsingsakte
- 26.4. Boeteclausule
- 26.5. Klachtenrecht



I Toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1.

1.1. Toepassingsbereik:

Deze algemene huurvoorwaarden maken woordelijk deel uit van de huurovereenkomst waarop 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.

II Meer dan één huurder

Artikel 2.

2.1. Meer dan één huurder:

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2. Betalingsverplichting:

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur-rechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal van de huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de servicekosten verschuldigd.

2.3. Hoofdelijke aansprakelijkheid:

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de prijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4. Opzegging:

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

III Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3.

3.1. Terbeschikkingstelling:

Verhuurder zal het gehuurde de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen.

3.2. Opnamestaat:

Voor of bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt in een rapport een beschrijving opgemaakt van de toestand van het gehuurde, de bewoonbaarheid, de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris en de reparatiewerkzaamheden welke door verhuurder nog zullen worden verricht. Zowel verhuurder als huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.

3.3. Aanvaarding in goede staat:

Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld, wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar



behoren functioneren. Zo niet, dan dient huurder binnen een maand na aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk mededeling te doen van door hem alsnog geconstateerde gebreken.

3.4. Gebreken en/of tekortkomingen:

Verhuurder is verplicht gebreken en/of tekortkomingen aan het gehuurde, die op de beschrijving zijn vermeld of die binnen een maand na aanvang van de huur door huurder schriftelijk aan verhuurder bekend zijn gemaakt, binnen een redelijke termijn op te heffen.

IV Huurprijs

Artikel 4.

4.1. Wijzigingen:

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

V Servicekosten

Artikel 5.

5.1. Voorschotbedrag:

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten.

5.2. Overzicht:

Verhuurder verstrekt (ex)huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening. Dit overzicht dient binnen zes maanden na het einde van het tijdvak waarop het overzicht betrekking heeft verstrekt te worden. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen jaarlijks door verhuurder met (ex)huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk gesteld wordt met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

5.3. Wijziging voorschotbedrag:

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand nadat het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

5.4. Wijziging pakket door verhuurder:

Indien verhuurder één of meer van de in dit artikel bedoelde pakket van levering van zaken of diensten wil wijzigen en/of de berekeningswijze van de kosten daarvan wenst te wijzigen, verklaart huurder zich bij voorbaat daarmee akkoord, mits:

- a. tenminste 70% van de huurders in het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd, en
- b. de voorgestelde wijziging uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
- c. het belang van verhuurder bij het realiseren van de wijziging zodanig is, dat van verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevegd kan worden van de wijziging af te zien, en



d. verhuurder tijdig huurder en/of de bewonerscommissie in het betreffende complex daarover heeft geïnformeerd en/of met huurder respectievelijk die bewonerscommissie heeft overlegd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat met inachtneming van bovengenoemde bepalingen overeenstemming is bereikt, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

5.5. Wijziging pakket door huurder:

Indien huurder één of meer van de in dit artikel bedoelde pakket van levering van zaken of diensten wil wijzigen, verklaart verhuurder zich bij voorbaat daarmee akkoord, mits:

- a. tenminste 70% van de huurders in het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd, èn
- b. de voorgestelde wijziging uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, èn
- c. het belang van huurder bij realiseren van de wijziging zodanig is, dat van verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, gevergd kan worden aan de verandering mee te werken.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat met inachtneming van bovengenoemde bepalingen overeenstemming is bereikt, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

5.6. Verhoging voorschotbedrag:

In de gevallen bedoeld in het vierde en het vijfde lid van dit artikel verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met de daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag hierop, voor zover deze verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de veranderingen zijn ingegaan.

VI Algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 6.

6.1. Rustig genot:

Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen.

6.2. Stornissen door derden:

Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor schade, die huurder als gevolg van deze stornissen lijdt.

6.3. Onderhoud:

Verhuurder zal het gehuurde in goede staat onderhouden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de wet, de algemene huurvoorwaarden of het gebruik door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.

6.4. Gebreken:

Verhuurder zal op verlangen van huurder alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of



ernstig belemmeren binnen een redelijke termijn opheffen, ook al kende hij deze niet bij aanvang van de huur, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Verhuurder is niet verplicht gebreken die ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van de huurder komen te verhelpen. Deze gebreken zijn vastgelegd in het besluit kleine herstellingen.

6.5. Informatie en overleg:

Indien verhuurder in het kader van planmatig onderhoud, groot-onderhoud en/of woningverbetering aan het gehuurde reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten, zal verhuurder huurder en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex daarover tijdig informeren en/of met huurder respectievelijk die bewonerscommissie daarover overleg plegen.

VII Aansprakelijkheid van verhuurder

Artikel 7.

7.1. Gebreken:

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en/of derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van gebreken aan het gehuurde dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties.

7.2. Grove schuld, ernstige nalatigheid:

Verhuurder is evenwel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade wanneer deze het gevolg is van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder.

VIII Algemene verplichtingen van huurder

Artikel 8.

8.1. Betaling:

Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen in zijn geheel, bij vooruitbetaling voor de eerste van iedere maand voldoen op rekeningnummer NL69 RABO 0131.2967.52 ten name van Stichting Tablis Wonen, en wel door middel van automatische incasso. Indien een huurder niet per automatische incasso betaalt, dan stuurt Tablis Wonen elke maand een acceptgiro, waarvoor Tablis Wonen aan de huurder elke maand een vergoeding in rekening brengt. Vanaf de eerste dag van de maand is de huurder voor de termijn van die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

8.2. Wijziging betalingswijze:

Verhuurder heeft het recht af te wijken van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel en te bepalen dat een andere wijze van betaling moet plaatsvinden.

8.3. Schuldvergelijking:

Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op enige korting of schuldvergelijking, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.



8.4. Voldoening der schuld:

De door huurder gedane betalingen worden gerekend allereerst te zijn geschied ter voldoening van alle tot uitvoering van de huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden door verhuurder gemaakte kosten en tenslotte van de huurprijs en de bijkomende vergoedingen.

IX Wijze van gebruik en bestemming

Artikel 9.

9.1. Gebruik en onderhoud:

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

9.2. Bestemming:

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met de overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, overeenkomstig de bestemming 'wonen' gebruiken en aan deze bestemming niets wijzigen. Dienaangaande is het huurder niet toegestaan in het gehuurde enige nering, bedrijf, huisnijverheid, dienst- en/of serviceverlening of andersoortige bedrijfs-huishouding zelf uit te oefenen of door derden te doen laten uitoefenen of te dulden dat zulks geschiedt.

9.3. Hoofdverblijf:

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.

9.4. Inwoning:

Huurder is, behoudens voorafgaande toestemming van verhuurder, niet gerechtigd inwoning te verlenen aan een persoon die niet tot zijn huishouding behoort. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming van verhuurder schriftelijk bij verhuurder in te dienen.

9.5. Onderverhuur:

Huurder mag zonder voorafgaande toestemming van verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk niet onderverhuren of in gebruik geven aan derden. Als de huurder handelt in strijd met deze bepaling is de huurder aan de verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 3.500,-, te vermeerderen met € 50,- per dag dat de overtreding voortduurt. De verhuurder houdt onverminderd het recht om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient de huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan de verhuurder af te dragen. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

Voor het onderverhuren of 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 verhuurder schade zou kunnen lijden. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming van verhuurder schriftelijk bij verhuurder in te dienen, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

9.6. Voorschriften en instructies:

Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies van verhuurder en/of andere bevoegde overheidsinstanties in acht nemen ten aanzien van:



- a. de bestemming, het gebruik en de bewoning van het gehuurde, daaronder mede begrepen alle aanhorigheden en de met de overige huurders gezamenlijk te gebruiken ruimten;
- b. de bestemming en het gebruik van de in het gehuurde, waaronder begrepen de met de overige huurders gezamenlijk te gebruiken installaties en voorzieningen, aanwezige installaties en voorzieningen.

9.7. Betreding dak:

Huurder mag zonder voorafgaande toestemming van verhuurder het dak van het gehuurde niet betreden. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming schriftelijk bij verhuurder in te dienen.

9.8. Erfafscheidingen:

Erfafscheidingen mogen slechts na instemming tussen burens worden opgericht, één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 alsmede de gemeentelijke bepalingen daaromtrent, en dienen op goede wijze te worden onderhouden. Het is niet toegestaan bomen of heesters hoger dan 2 meter binnen een strook van 2 meter (gerekend vanaf de voet van de plant) van de erfafscheiding te hebben.

9.9. Bouwwerken:

Geen bouwsels mogen aan het gehuurde, aan de berging of in de tuin worden opgericht zonder voorafgaande toestemming van verhuurder. Als er voor een bouwsel of andere wijziging aan het gehuurde, de berging of tuin een bouw- of omgevingsvergunning of melding vereist is, dan moet de huurder bij de betreffende gemeente deze vergunning aanvragen of melding doen.

9.10. Aan waterpartij grenzende tuinen:

Het is niet toegestaan om de strook ter breedte van 1 meter onmiddellijk aan de beschoeiing of het water grenzende te beplanten of te bebouwen. Huurders of eigenaren van belendende woningen, uitsluitend ten dienste van tuinonderhoud, hebben toestemming tot gebruik van deze strook. Ook aan de daartoe bevoegde personen zal gelegenheid geboden worden onderhoudswerkzaamheden aan de singel of waterkant te verrichten.

X Overlast of hinder

Artikel 10.

10.1. Overlast of hinder:

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

10.2. Opiumwet:

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken in geen enkele hoeveelheid, verdovende middelen te hebben en/of daarin te handelen vanuit het gehuurde of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is zo ernstig dat dit directe ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

10.3 Gebruik tuin en stalling van voertuigen:

Indien tot het gehuurde een tuin of erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin. Het erf en de tuin mag niet worden gebruikt voor opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van één of meerdere auto's, motoren, caravans, boten en dergelijke.



10.4. Goederen in gemeenschappelijke ruimten:

Het is huurder verboden om in de gemeenschappelijke ruimten, zoals portieken, trappenhuis en galerijen zaken te stallen, op te slaan of te deponeren. Indien huurder toch goederen in gemeenschappelijke ruimten plaatst, wordt de huurder geacht daarvan afstand te hebben gedaan. Deze goederen kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van de huurder worden verwijderd zonder dat op de verhuurder enige bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze goederen te beschikken. Hij heeft het recht, geheel naar eigen goeddunk, deze goederen af te voeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te slaan. Als verhuurder de betreffende goederen heeft laten afvoeren en opslaan, kan huurder die goederen slechts van verhuurder terugkrijgen tegen betaling van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende goederen ontstaan tijdens verwijderen, afvoer of opslag.

10.5. Bomen en struiken:

Bomen en struiken, ook die bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door de huurder te worden onderhouden en tijdig gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van de huurder worden verwijderd.

Indien er een kapvergunning nodig is, dient de huurder deze met medeweten van de verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van de huurder.

XI Centrale Antenne-Inrichting

Artikel 11.

11.1. Aansluiting op centrale antenne-inrichting:

Huurder zal gedogen dat de woning blijft of wordt aangesloten op de centrale antenne-inrichting en dat het gehuurde wordt benut voor werken, werkzaamheden en het aanbrengen of aangebracht houden van apparaten ten behoeve van de centrale antenne-inrichting.

11.2. Werking van de centrale antenne-inrichting:

Huurder zal alles nalaten wat de goede werking van de centrale antenne-inrichting stoort en maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan deze inrichting.

11.3. Storingen:

Huurder zal storingen en gebreken in de centrale antenne-inrichting zo spoedig mogelijk melden bij verhuurder of bij nader aan te wijzen personen of instanties.

11.4. Gedoogplicht:

Huurder zal personen die namens verhuurder, de (kabel)exploitant en netbeheerder onderzoek of werkzaamheden aan de centrale antenne-inrichting moeten verrichten daartoe in het gehuurde toelaten.

11.5. Voorwaarden:

Huurder zal zich houden aan de aansluitvoorwaarden van de exploitant.



XII Naleving algemene huurvoorwaarden

Artikel 12.

12.1. **Controle:**

Met het oog op controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene huurvoorwaarden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden.

12.2. **Bevoegdheid:**

In dit artikel wordt onder verhuurder mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

XIII Aansprakelijkheid van huurder

Artikel 13.

13.1. **Maatregelen:**

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane schade dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

13.2. **Aansprakelijkheid:**

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, de tot het gehuurde behorende voorzieningen en aan eigendommen van derden is ontstaan door een hem en van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

13.3. **Bewijslast:**

Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens schade ontstaan door brand.

13.4. **Toepassingsbereik:**

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel wordt het gehuurde geacht mede te omvatten de buitenzijde en de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

XIV Onderhoud en reparaties door verhuurder

Artikel 14.

14.1. **Controle:**

In verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke zal huurder verhuurder op zijn verzoek in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

14.2. **Gedoogplicht werkzaamheden:**

Huurder zal alle door verhuurder dringend geachte reparatiewerkzaamheden en preventieve en /of periodieke onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde of van direct aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan.



14.3. Verwijdering obstakels:

Huurder zal bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden op eerste aanzegging van verhuurder obstakels tegen de buitenmuur of berging verwijderen.

14.4. Huurmatiging:

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden, groot onderhoud of renovatie.

14.5. Legitimatie:

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.

14.6. Bezoek- en werktijden:

Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

XV Onderhoud en reparaties door huurder

Artikel 15.

15.1. Onderhoud en reparaties:

Voor rekening van huurder komen kleine herstellingen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zondig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, zoals het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, zoals loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen zoals:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van deuren en ramen;
 - vloer en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte, zoals doucheslangen, zeepbakjes en glasplaten;
 - garnituur voor de w.c., zoals de w.c.-houder en de w.c.-bril;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, -telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden en regelmatig controleren van de beweegbaarheid van beweegbare onderdelen, zoals:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen en deze zondig oliën en smeren;
 - sloten;



- kranen, en deze zonodig ontkalken, alsmede het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- f. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- g. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover de vervanging geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt;
- h. het onderhoud en het vervangen van onderdelen aan binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde deel uitmakende technische installatie, die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen en voorzover de technische installatie binnen de woonruimte is gelegen, zoals:
 - het ontluchten en bijvullen van 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;
- i. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- j. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen, zoals:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- k. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, zoals:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin en/of erf: de aanleg van de tuin en/of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin, 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 geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- l. indien nodig het vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- m. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit de woon-



ruimtegedeelte van het gehuurde op de gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riole-
ring voor de huurder bereikbaar is;

- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilnis-
containerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- o. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruim-
ten;
- p. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, al het
geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- q. het bestrijden van ongedierte, voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten
verbonden zijn, en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige
situatie van de woonruimte;
- r. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar
zijn;
- s. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- t. het verwijderen van graffiti, voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is en voorzover hieraan
geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- u. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

15.2. Overgenomen voorzieningen en veranderingen:

Onderhoud, reparaties, vervanging van voorzieningen en veranderingen aan het gehuurde, welke zijn aan-
gebracht door de voorgaande huurder en welke op nadrukkelijk verzoek van huurder door hem niet zijn
weggenomen komen geheel voor rekening en risico van huurder.

15.3. Wijze van uitvoering:

Huurder zal de in de voorgaande leden bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover 'niet' is overeenge-
komen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels
en aanwijzingen terzake van verhuurder, door of namens verhuurder aangewezen personen of daartoe
bevoegde instanties in acht nemen.

XVI Aanbrengen van veranderingen door verhuurder

Artikel 16.

16.1. Verandering gedaante en/of inrichting:

Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande toestemming van huurder de gedaante en/
of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen. Huurder dient
schriftelijk te verklaren met een verzoek van verhuurder tot deze toestemming in te stemmen.

16.2. Veranderingen:

Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan gedeeltelijke vernieuwing door verandering
of toevoeging, aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden, ver-
beteringen, renovatie en sloop met vervangende nieuwbouw. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend
bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamhe-
den worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.



16.3. Medewerking:

In afwijking van het eerste en tweede lid verklaart huurder hierbij bij voorbaat medewerking 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 bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde verandering van het gehuurde en met huurder en bewonerscommissie daarover overleg voeren;
- b. werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd.

Verhuurder zal slechts dan een beroep doen op de medewerking van huurder indien verhuurder tijdig huurder en bewonerscommissie heeft geïnformeerd over de voorgenomen veranderingen en met huurder en bewonerscommissie heeft overlegd, én het belang van verhuurder en die van de overige huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex bij het realiseren van de veranderingen zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van betrokken partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen veranderingen niet kan onthouden. Onder het belang van verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen veranderingen.

16.4. Toestemming:

Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de voorgenomen veranderingen niet kunnen onthouden indien 70% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde veranderingen heeft ingestemd, én de voorgestelde veranderingen uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden aangebracht. Indien huurder in redelijkheid zijn toestemming niet kan onthouden en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met de veranderingen heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van de veranderingen, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

16.5. Huurverhoging:

Wanneer huurder zijn medewerking aan de voorgenomen veranderingen niet kan onthouden op grond van het in het derde en vierde lid gestelde, verklaart hij zich tevens voor akkoord met een verhoging als gevolg van die veranderingen voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgende op die waarin de veranderingen zijn aangebracht.

XVII Aanbrengen van veranderingen door huurder

Artikel 17.

17.1. Toestemming:

Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder de indeling, inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de verandering bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door



de huurder ongedaan kan worden gemaakt en verwijderd. Eén en ander met inachtneming van het beleid inzake “zelf aangebrachte veranderingen” zoals dat op dit moment van kracht is en zoals dit later eventueel zal worden gewijzigd. Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van of toevoeging aan de indeling of gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmeting. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door de huurder ongedaan worden gemaakt.

17.2. Vrijstelling:

Dit verbod is niet van toepassing op veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die op goedkope en eenvoudige wijze ongedaan kunnen worden gemaakt, tenzij het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

17.3. Afwijzing verzoek:

Verhuurder zal de in het eerste lid bedoelde toestemming slechts weigeren indien de voorgenomen verandering of toevoeging:

- a. de belangen van verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders, schaadt;
- b. blijvende schade aan het gehuurde toebrengt;
- c. de verhuurbaarheid van het gehuurde en de naastliggende woningen verslechtert;
- d. een goed woningbeheer bemoeilijkt;
- e. in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder te begrijpen ieder voorschrift, van een terzake bevoegde instantie of instelling.
- f. ernstige hinder of overlast aan derden veroorzaakt dan wel anderszins onrechtmatig is jegens derden.

17.4. Wijze van mededelen:

Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen 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). Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk en ingeval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

17.5. Voorwaarden:

Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden onder andere met betrekking tot de 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, de wijze van uitvoeren, het onderhoud van de verandering, aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur enzovoort.

17.6. Onderhoud en reparatie:

Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

17.7 Aansprakelijkheid:

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 door schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.



17.8. Ongedaanmaking:

Veranderingen en toevoegingen die in strijd met dit artikel door huurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

17.9. Oplevering bij beëindiging overeenkomst:

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

17.10. Vergoeding:

Huurder brengt veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is terzake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

XVIII Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 18.

18.1. Met wederzijds goedvinden:

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

18.2. Vormvereisten:

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij bij aangetekende brief, hetzij bij deurwaardersexploot.

18.3. Opzegging in strijd met:

Wanneer huurder de huur heeft opgezegd in strijd met het bepaalde in het tweede lid en deze opzegging toch door verhuurder schriftelijk is bevestigd, wordt dit beschouwd als een opzegging die voldoet aan de vormvereisten.

XIX Opzegging door verhuurder

Artikel 19.

19.1. Opzegtermijn:

Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand opzeggen. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met één maand wordt verlengd tot ten hoogste zes maanden.

19.2. Opzeggingsgronden:

Opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Verhuurder geeft bij opzegging de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid.

19.3. Medehuurder:

In geval van medehuurderschap geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk.



19.4. Toestemming huurder/uitspraak kantonrechter:

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.

XX Opzegging door huurder

Artikel 20.

20.1. Opzegtermijn:

Huurder kan de huurovereenkomst met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand tegen elke dag van een kalendermaand door opzegging beëindigen, mits deze dag niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna.

20.2. Aanvang opzegtermijn:

Met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid vangt de opzegtermijn aan vanaf de dag dat verhuurder de opzeggingsbrief als ontvangst heeft ingeboekt.

20.3. Opzeggingsgronden:

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook.

20.4. Echtscheiding:

Indien de huurovereenkomst 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 rechtelijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

XXI Foutieve opzegtermijn

Artikel 21.

21.1. Foutieve opzegtermijn:

Een opzegging in strijd met het bepaalde in artikel 19 eerste lid of artikel 20 eerste lid geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

XXII Openstelling van het gehuurde

Artikel 22.

22.1. Openstelling van het gehuurde:

Huurder dient het gehuurde gedurende de laatste maand voor het einde van de huur voor bezichtiging open te stellen. Een dergelijke bezichtiging door de mogelijke nieuwe huurder zal, indien en voor zover gewenst, plaatsvinden in bijzijn van verhuurder of diens gemachtigde.



XXIII Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 23.

23.1. **Dezelfde staat:**

Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde met de daarin aanwezige installaties en voorzieningen geheel ontruimd en schoon aan verhuurder teruggeven in de staat waarin hij het gehuurde overeenkomstig de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Het gehuurde wordt geacht in dezelfde staat te verkeren indien blijkt dat:

- a. huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 13 aansprakelijk is, heeft hersteld;
- b. huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 15 is nagekomen;
- c. veranderingen als bedoeld in artikel 17 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder ongedaanmaking heeft bedongen en/of zulks heeft gevorderd;
- d. door huurder aangebrachte veranderingen die niet ongedaan gemaakt behoeven te worden voldoen aan de daarvoor geldende kwaliteitseisen en in goede staat van onderhoud verkeren.

Onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder ten 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 aanvang van de huur bevond.

23.2. **Afgifte sleutels:**

Huurder zal alle sleutels van de buitendeur(en), centrale haldeuren, bergingsdeur, postbox en van buiten de woning gelegen meterkasten aan verhuurder overhandigen na afloop van de eindinspectie.

23.3. **Achtergelaten roerende zaken:**

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 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 kennis gegeven. Ingeval van overlijden van huurder en er geen bekende erfgenamen zijn, zal verhuurder onderzoek doen naar mogelijke erfgenamen. Dit onderzoek door verhuurder strekt echter slechts tot het raadplegen van het bevolkingsregister in de woonplaats van huurder.

XXIV Inspectie

Artikel 24.

24.1. **Gezamenlijke inspectie:**

Voor en bij het einde van de huurovereenkomst zal verhuurder in bijzijn van huurder of diens gemachtigde, het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende werkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in dezelfde staat te brengen. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. De inspecties vinden plaats op werkdagen. De rapporten worden door huurder of diens gemachtigde en door verhuurder ondertekend.



24.2. Opnamestaat en kostenopgave:

Huurder of diens gemachtigde ontvangt een exemplaar van de in de het eerste lid bedoelde rapport voorzien van een opgave van de geschatte kosten van noodzakelijke werkzaamheden welke voor rekening van huurder komen.

24.3. Herstel door verhuurder:

Indien huurder het gehuurde niet in dezelfde staat heeft gebracht, niet aan zijn verplichting tot herstel heeft voldaan, de woning niet volledig heeft ontruimd en/of eventuele aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet ongedaan gemaakt heeft, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd deze werkzaamheden zelf te doen uitvoeren of te doen laten uitvoeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.

XXV Bijzondere bepalingen

Artikel 25.

25.1. Burgerlijk Wetboek:

Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.

XXVI Slotbepalingen

Artikel 26.

26.1. Niet voorziene gevallen:

Voor zover bij deze algemene huurvoorwaarden niet anders is geregeld, zijn de desbetreffende wettelijke bepalingen van toepassing. In de gevallen, waarin de wet, de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden niet voorziet, beslist verhuurder op grond van de redelijkheid en billijkheid.

26.2. Geldigheid algemene huurvoorwaarden:

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 bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn gekomen indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

26.3. Splitsingsakte:

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, is of wordt gesplitst in appartementenrechten, 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 Eigenaren na te leven. Verhuurder is verplicht deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.



26.4. Boeteclausule:

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,00 (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechtelijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

26.5. Klachtenrecht:

Huurder heeft het recht een klacht in te dienen omtrent de dienstverlening van verhuurder bij de daartoe ingestelde klachtencommissie. Voor informatie over de bevoegdheden en werkwijze van de commissie, wordt verwezen naar de inhoud van het klachtenreglement. Dit reglement wordt bij aanvang van de huur aan huurder overhandigd en wordt tevens op aanvraag toegezonden.