



Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer
t. (075) 642 64 21
info@wormerwonen.nl
www.wormerwonen.nl

IBAN rek. nr.:
NL94 BNGH 0285 0400 49
KvK 35010466
BIC: BNGHNL2G
BTW nr.: NL002842403B01



wormerwonen 

**HUUROVEREENKOMST EN ALGEMENE
HUURVOORWAARDEN VOOR TIJDELIJKE VERHUUR**

HUUROVEREENKOMST TIJDELIJKE VERHUUR OP BASIS VAN ARTIKEL 15 LEEGSTANDWET

De ondergetekenden:

WormerWonen, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Wormer aan de Mercuriusweg 1, hierna te noemen: verhuurder, en

NAAM HUURDER,

GEBOORTEDATUM

hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: "huurder"

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

1. Het gehuurde is een woonruimte in een voor verhuur bestemde woning die ten tijde van het aanvragen van de hieronder genoemde vergunning bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw;
1. Voor deze woonruimte is door het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente **Oostzaan** aan verhuurder vergunning verleend tot het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in artikel 15 Leegstandwet;
2. De vergunning van het college van Burgemeester en Wethouders is verleend met ingang van **DATUM** en eindigt, behoudens verlenging, op **DATUM** ;
3. Krachtens de vergunning mag de kale (netto)huurprijs van de hierna te noemen woning niet meer dan per maand bedragen;
4. Op de te sluiten huurovereenkomst zijn de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 lid 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 lid 1 en 2, en 281 van Boek 7 BW niet van toepassing. Ook is artikel 247 van boek 7 BW niet van toepassing.
5. Huurder verklaart zich er uitdrukkelijk van bewust te zijn, en accepteert daarom, dat verhuurder gezien de bestemming van het gehuurde (afbraak/vernieuwbouw) slechts minimaal onderhoud aan het gehuurde zal verrichten.
6. Huurder verklaart zich er uitdrukkelijk van bewust te zijn en accepteert daarom, dat de te sluiten huurovereenkomst van tijdelijke aard is;
7. Huurder verklaart zich er uitdrukkelijk van bewust te zijn, en accepteert daarmee bekend te zijn met de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit het 'Sociaal Plan Molenbuurt II' waarop de huurder aanspraak kan maken.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**Het gehuurde***Artikel 1*

Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan de **ADRES** te **PLAATS**, inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: "het gehuurde".

De bestemming van het gehuurde*Artikel 2*

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.

De huurperiode*Artikel 3*

3.1 Deze tijdelijke huurovereenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, maar ten minste voor een periode van minimaal zes maanden ingaande op **DATUM**. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege, zonder dat hiervoor opzegging door huurder of verhuurder vereist is, bij het verlopen van de vergunning. Na het verstrijken van de aanvangstermijn van zes maanden kan de huurovereenkomst door elk der partijen worden opgezegd, tegen een voor de betaling van de huurprijs geldende dag en met inachtneming van de hieronder gestelde termijnen.

3.1 De huurder dient een opzegtermijn van één maand in acht te nemen. Verhuurder dient een opzegtermijn in acht nemen van ten minste drie maanden. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

3.2 Zonder opzegging van de huurder of de verhuurder eindigt deze overeenkomst op het tijdstip dat de in de aanhef genoemde vergunning van Burgemeester en Wethouders haar geldigheid verliest, rekening houdend met de mogelijke verlenging van die vergunning.

De door huurder te betalen prijs*Artikel 4*

4.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd.

Deze bestaat uit de huurprijs, het eventuele voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en/of servicekosten.

Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Onder servicekosten wordt verstaan: de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.

- 4.1 De kwaliteit van het gehuurde wordt gewaardeerd op 0 punten op grond van artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Dit puntenaantal betekent dat de maximaal toegestane huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst **BEDRAG** bedraagt. De berekening van deze puntentelling is als bijlage toegevoegd aan deze huurovereenkomst.
- 4.2 De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt: € **NETTO HUURPRIJS**.
De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd in overeenstemming met de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.
- 4.3 Het maandelijkse voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en/of servicekosten bedraagt € **BEDRAG**
- 4.4 De totale prijs komt daarmee op € **BRUTO HUURPRIJS**.
Huurder voldoet de totale prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door middel van betaling via een automatische incasso. Huurder zal bij het ondertekenen van de huurovereenkomst een machtiging ondertekenen, waarbij huurder het verhuurder toestaat de huur automatisch te incasseren c.q. af te schrijven.

De administratiekosten en de eerste verhuurtermijn

Artikel 5

- 5.1 Bij ondertekening van deze huurovereenkomst betaalt huurder:
De Huurprijs en het voorschot met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten over de periode:

Huur over de periode van DATUM t/m DATUM	€	BEDRAG
Administratiekosten + inschrijving WoningNet	€	BEDRAG
Totaal te betalen	€	BEDRAG

De woonplaatskeuze van huurder

Artikel 6

- 6.1 Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.
- 6.2 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Verstreking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling

Artikel 7

- 7.1 Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn.
- 7.2 Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij bij verstreking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

Artikel 8

- 8.1 Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. 22-03-2021 van verhuurder van toepassing voor zover de aard van deze huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet zich hiertegen niet verzet. Indien er sprake is van enige strijdigheid tussen een bepaling in deze overeenkomst en een bepaling in de Algemene Huurvoorwaarden, dan prevaleert hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen.
- 8.2 In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op, de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder, is het volgende overeengekomen:
- De woningen van WormerWonen zijn gelegen in de randstad. Dit heeft vele voordelen maar ook een aantal nadelen zoals (mogelijke) geur- en lawaaioverlast van bijvoorbeeld industrie en luchthaven Schiphol. Dit is echter geen gebrek aan het gehuurde waarvoor verhuurder aansprakelijk is.
 - Het is niet toegestaan schotelantennes of andere antenne installaties te plaatsen aan of bij de woning.
 - Als het gehuurde een tuin heeft, is het in de voortuin niet toegestaan om een erfafscheiding hoger dan 1 meter te plaatsen. Voor meer informatie kunt u terecht op www.rijksoverheid.nl en raadpleeg het document erf- en perceelafscheidingen.
 - Het is niet toegestaan in de tuinen hoog groeiende bomen of struiken te planten.

Huisvestingsvergunning

Artikel 9

- Voor het in gebruik nemen en geven van deze woning is op grond van de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning nodig. Hieronder wordt uitgelegd dat de huisvestingsvergunning met ondertekening van deze huurovereenkomst is verleend;
- Huurder machtigt de corporatie om namens hem die huisvestingsvergunning aan te vragen;
- Gezien de aanvraag en gelet op de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening komt huurder als eerste in aanmerking voor de benodigde huisvestingsvergunning. Er zijn geen redenen bekend waarom de huisvestingsvergunning in dit geval geweigerd moet worden;

- Bij ondertekening van deze huurovereenkomst door verhuurder wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte waarop deze huurovereenkomst betrekking heeft gelegen is;
- Een belanghebbende kan bezwaar maken tegen dit besluit. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit ingediend zijn bij het college van burgemeester en wethouders.

De bijlagen bij dit contract

Artikel 10

10.1

Huurder verklaart te hebben ontvangen en akkoord te zijn met:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder d.d. 22 maart 2021 (te downloaden via www.wormerwonen.nl);
- b. een overzicht van de waardering van de kwaliteit van de woning volgens het woningwaarderingstelsel van het Besluit Huurprijzen Woonruimte;
- c. een kopie van het energielabel;
- d. bijlage informatie op grond van de wet Goed Verhuurderschap
- e. het boekje "Welkom bij WormerWonen" met daarin onder andere een aantal woonregels (te downloaden via www.wormerwonen.nl).
- f. een kopie van de vergunning van de gemeente Wormerland, als bedoeld in artikel 15 lid 1 Leegstandwet.

10.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Wormer op **DATUM**

Verhuurder:
WormerWonen

Huurder

E. van Moorst
Manager Wonen

NAAM HUURDER

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VOOR ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

D.D. 22-03-2021

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1.

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.

1.2.

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

De in de 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.

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.

2.3.

De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter 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, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.4.

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders

kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5.

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

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 (opnamestaat) opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, 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 maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden

verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.4.

Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden
en
1. 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 verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze (automatische incasso).

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.

Verrekening door huurder is uitgesloten, 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.

6.4.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, 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 verkeersruimten 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.

6.5.

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.

6.6.

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl.

Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan om voor een vooraf afgebakende periode de woning in huisbewaring te

geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de huisbewaarder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum en de duur van de huisbewaring. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- (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,--, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Bij een beroep op dit boetebeding zal verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden.

6.7.

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, danwel zonder toestemming van verhuurder in huisbewaring heeft gegeven, dan dient huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden. (verzwaarde stel- en motiveringsplicht)

6.8.

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

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.9.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde 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,-- te vermeerderen met € 50,-- (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,--, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Bij een beroep op dit boetebeding zal verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden.

6.10.

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin 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 hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

6.11.

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde, waaronder 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, zoals bijvoorbeeld lachgas, 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, scootmobielen, handelswaren, 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.

6.12.

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 (minimaal 10dB demping en 5mm dik).

6.13.

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.

6.14.

Huurder is verplicht een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

6.15

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.16.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

6.17.

Huurder zal zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen en op het aangegeven tijdstip gescheiden afvoeren en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpen of in algemene ruimten deponeren.

6.18.

Voor de uitvoering van de overeenkomst, waaronder begrepen door verhuurder uit te brengen sommaties, kiest huurder onherroepelijk woonplaats (domicilie) in het gehuurde,

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

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.

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

8.3.

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4.

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.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

Verhuurder verleent nooit toestemming voor:

- het plaatsen van schotelantennes of andere antenne-installaties aan, op of bij de woning;
- het planten van hoog groeiende bomen of struiken (hoger dan 3 meter).

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.

9.3.

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

9.4.

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.

9.5.

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 door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

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.

9.7.

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

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

Beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden

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

Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging

Huurder kan de huurovereenkomst beëindigen door opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van een maand, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd is tegen de eerstvolgende werkdag erna. De opzegging geschiedt bij e-mail, via het klantportaal, aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een opzegtermijn 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 één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden, waarbij in het bijzonder de volgende situaties te noemen zijn:

- de zelfstandige woonruimte wordt aan een opvolgende gehandicapte huurder toegewezen, indien de woning bij de bouw was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel na de bouw met geldelijke steun op grond van enige regeling is aangepast ten behoeve van bewoning door een gehandicapte.

- de zelfstandige woonruimte wordt toegewezen aan een oudere en de woning maakt deel uit van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

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.

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 inspectierapport 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 inspectierapport.

11.3

Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.

11.4.

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, lamellen, jaloezieën en dergelijke;

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- b. 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;
- c. 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.

11.5.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen 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.

11.6.

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.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1.

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 en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens 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.

12.2.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1.

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.

13.2.

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van 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,-- verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,=.

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:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

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

Boete*Artikel 15*

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,--, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

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

Overige bepalingen*Artikel 16*

16.1.

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.

16.2.

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen 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.

16.3.

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.

16.4.

Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.

16.5.

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.