



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST STICHTING DRIEHOORNE - JANUARI 2025

Artikel 1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

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.

Artikel 2. Meer dan één huurder

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 warmtelevering 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 warmtevoorzieningen 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.

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



Artikel 3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. Valt de ingangsdatum huur op zaterdag, wordt het gehuurde de vrijdag ervoor ter beschikking gesteld, valt ingangsdatum op een zondag, wordt het gehuurde de maandag erna ter beschikking gesteld. Valt ingangsdatum van de huur op een feestdag, wordt het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking gesteld.

3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. De beschrijving van het gehuurde bestaat uit een plattegrond, opleverstaat en eventuele overname-overeenkomst. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijvingⁱ.

Artikel 4. Kosten voor warmtevoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor warmtevoorziening met een individuele meter en servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het voorgaande kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor warmtevoorzieningen met een individuele meter en de servicekostenⁱⁱ. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor warmtevoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend. Indien het te verrekenen bedrag aan servicekosten minder dan € 0,50 per m² bedraagt zal er geen verrekening plaatsvinden. Eventuele restitutie zal worden verrekend met eventuele betalingsachterstand.

4.2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan door verhuurder, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde jaarlijkse overzicht is verstrekt.

Artikel 5. De algemene verplichtingen van verhuurder

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of dit uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover het verhelpen van deze gebreken ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



Artikel 6. De verplichtingen van huurder

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. Bij niet tijdige betaling is huurder vanaf de eerste dag van de maand 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, inclusief de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimtes, gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Verhuurder verwijst hiervoor tevens naar het "huishoudelijk reglement Stichting Driehoorne".

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 ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, 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. 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.

6.6. Het is huurder nimmer 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.

6.7. 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,

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.8. 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. Tevens is de aanwezigheid van verdovende middelen in welke hoedanigheid en hoeveelheid dan ook pertinent niet toegestaan. Overtreding van deze voorwaarde leidt tot onmiddellijke beëindiging van de huurovereenkomst.

6.9. In het gehuurde mogen geen brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen aanwezig zijn. Het gebruik van verplaatsbare (elektrische) verwarmingsapparaten is niet toegestaan. Scootmobiel(s) mogen alleen worden geparkeerd in door verhuurder daarvoor aangewezen ruimte en/of conform instructies verhuurder (voor verdere informatie zie document 'Scootmobielbeleid 241019'). Verhuurder kan een vergoeding vragen voor het gebruik van de parkeerruimte. Hierbij aangegeven dat er vanaf februari 2017 geen parkeermogelijkheid voor scootmobiel(s) voor nieuwe huurders bestaat.

6.10. Onverminderd de algehele verplichting om zich als goed huurder te gedragen, zal huurder ten aanzien van de kunststof balustrade het volgende in acht nemen. De ruiten en de beplatingen worden uitsluitend schoongemaakt met een zachte doek/spons en met gewoon kraanwater. Er mogen geen schuurmiddelen/schuursponzen o.i.d. gebruikt worden. Met het oog op het voorkomen van krassen mogen geen bloembakken of andere voorwerpen aan de hekwerken worden gehangen. Eventuele aldus ontstane schade wordt op kosten huurder hersteld. Het plaatsen van een schotelantenne c.q. satellietontvanger is niet toegestaan.

6.11. Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, 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. Met betrekking tot aanwijzingen omtrent hierboven genoemde ruimtes wordt tevens naar het huishoudelijk reglement Stichting Driehoorne verwezenⁱⁱⁱ.

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^{iv}. Harde vloerbedekking zoals plavuizen, epoxy, gietvloeren, kurk, grind en marmerkorrelvloeren en linoleum zijn nimmer toegestaan. Andere harde vloerbedekking zoals parket en laminaat e.d. is alleen toegestaan als deze de

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer verbeteren. Deze norm staat beschreven in de Nederlandse normen NEN-5077 en NEN-5079, dan wel de Europese normen NEN-EN-ISO-717 of NEN-EN-ISO-140.

Indien toch geluidsoverlast ontstaat (bij verhuurder wordt gemeld), zal er een contactgeluidsisolatiemeting worden verricht door een door verhuurder ingeschakeld erkend bedrijf. De uitkomst van het onderzoek is voor beide partijen bindend en aan de conclusies en adviezen uit het onderzoek moet binnen 1 maand na publicatie gevolg worden gegeven. Afhankelijk van de bevindingen van het ingeschakelde bedrijf komen alle kosten voor onderzoek en eventueel verhelpen geluidsoverlast voor huurder welke volgens de deskundigen overlast veroorzaakt dan wel de huurder die onterecht heeft geklaagd. Bij overschrijding van deze termijn, is de huurder een boete van € 100 per dag aan de verhuurder verschuldigd. Geen enkele vloerbedekking mag worden verlijmd.

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. Deze verplichting houdt ook het bij harde wind tijdig ophalen van zonwering in. Bij schade aan de zonwering is huurder aansprakelijk voor de reparatiekosten. 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. 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. Daartoe dient verhuurder een afspraak met huurder te maken. Huurder is gehouden zich er voor in te spannen om binnen redelijke termijn na een daartoe strekkend verzoek van verhuurder, een dergelijke controle te laten uitvoeren. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.15. 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

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 7. De herstellingen door huurder

7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen.

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.

Artikel 8. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

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. Bedoelde werkzaamheden vinden - na voorafgaande aankondiging van het tijdstip door verhuurder - plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Artikel 9. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

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^v.

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.

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



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, dit op zijn kosten.

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. Het gehuurde dient glad gestukt te worden dan wel behangen te worden met afstrijbaar behang. Na beëindiging huurovereenkomst dient het gehuurde behang klaar te worden opgeleverd. Onder behang klaar wordt verstaan dat het behang op gebruikelijke wijze kan worden verwijderd. Het is huurder niet toegestaan veeg vaste verf of sierpleister in het gehuurde aan te brengen. Het is huurder uitdrukkelijk verboden gaten te boren in het wandtegelwerk van keuken, toilet en badkamer. Kapot tegelwerk wordt bij beëindiging huurovereenkomst op kosten huurder door verhuurder hersteld.

9.8. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder^{vi}.

Artikel 10. De beëindiging van de huur

10.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, met in achtneming van een opzegtermijn van minimaal één volle kalendermaand

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



10.3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden. Behoudens uitzonderingen waarbij er een juridisch conflict ten grondslag ligt aan de beëindiging van de huurovereenkomst.

10.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 11. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

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 opname rapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder ongedaan te zijn gemaakt cq te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, 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 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



- 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.

11.4. Indien huurder of diens vertegenwoordiger bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

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 door middel van de overname-overeenkomst.

Artikel 12. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

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

Huurder is jegens 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,

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Artikel 13. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

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^{vii}.

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,=.

Artikel 14. Belastingen en andere heffingen

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.

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



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

Artikel 15. Boete

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumenten prijsindex Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-- verschuldigd, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding^{viii}. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Artikel 16. Overige bepalingen

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. Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met verhuurder en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

16.3. 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.

ⁱ Op grond van artikel 7:224 BW dient de huurder het gehuurde bij einde huur op te leveren conform de bij aanvang van de huur opgemaakte beschrijving. Als er geen beschrijving is opgemaakt, mag de huurder het gehuurde oplevering in de toestand waarin het gehuurde zich bij einde huur bevindt. Het belang van een gedegen en volledige beschrijving van het gehuurde is derhalve groot. Een beschrijving kan ook bestaan uit foto's

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)



-
- ii Naast de kosten voor warmtevoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, die samenhangen met het wonen, kunnen ook posten worden opgevoerd voor bijkomende kosten die geen verband hebben met de bewoning, zoals maaltijdverstrekking en paramedische hulpverlening. Deze kosten kunnen niet worden getoetst door de huurcommissie.
- iii De juridische houdbaarheid van deze bepaling hangt mede af van de omstandigheden van het geval, waarbij het in ieder van belang is dat de verhuurder de huurder vooraf schriftelijk heeft gewaarschuwd en de gelegenheid heeft geboden alsnog de spullen zelf te verwijderen, waarbij huurder tevens is gewezen op de consequenties als hij hier geen gehoor aan geeft.
- iv Deze bepaling kan naar gelang van het beleid van de verhuurder worden aangepast. Harde vloerbedekking in flatwoningen kan bijvoorbeeld verboden worden of er kunnen aanvullende normen worden opgenomen ten aanzien van geluidsdemping.
- v De bepalingen rond zelf aangebrachte voorzieningen zijn gebaseerd op de artikelen 7:215 en 216 van het Burgerlijk Wetboek en de toegestane mogelijkheden om hier nadere afspraken over te maken. Ook hier geldt dat het model aan de hand van het eigen beleid van de verhuurder kan worden aangepast. Dit eigen beleid kan zien op bomen en struiken, schotelantennes en andere veranderingen en toevoegingen en kan desgewenst ook worden uitgewerkt in een brochure.
- vi Het verdient aanbeveling om de afspraken tussen huurder en verhuurder omtrent door de huurder overgenomen (onroerende) veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder, ook expliciet overeen te komen in een apart formulier in aanvulling op de huurovereenkomst.
- vii De buitengerechtelijke incassokosten kunnen slechts gevorderd worden wanneer de verhuurder de huurder schriftelijk heeft aangemaand om binnen een termijn van veertien dagen over te gaan tot betaling, met vermelding van de hoogte van de buitengerechtelijke incassokosten die de huurder bij het uitblijven van tijdige betaling verschuldigd is. Indien (nog) niet de maximale vergoeding voor buitengerechtelijke kosten wordt gevorderd maar een lager bedrag, dient in de aanmaning ook het maximale bedrag te worden genoemd dat op grond van het Besluit vergoeding buitengerechtelijke incassokosten maximaal gevorderd kan worden. Indien de huurder een consument is dient de verhuurder voorts in de aanmaning op te nemen dat hij de BTW niet kan verrekenen en dat de incassokosten derhalve met het BTW percentage worden verhoogd.
- viii Deze bepaling betreft een aanvulling op de boetebepalingen uit de artikel 6.6 en 6.8. Om te voorkomen dat het beding als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt en om die reden buiten toepassing wordt gelaten (zie ook de toelichting onder de eindnoten 4 en 5), is de boete aan een maximum verbonden en is dit algemene boetebeding niet langer eenzijdig. Het geldt ook voor verhuurder die bepalingen uit deze algemene voorwaarden schendt. Het staat verhuurder vrij andere bedragen op te nemen in dit artikel, met dien verstande dat de hoogte van de boete niet mag leiden tot een verstoring van het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen dan wel tot een onevenredig hoge schadevergoeding

Paraaf verhuurder

paraaf huurder(s)