

## Algemene huurvoorwaarden Bo-Ex

### Artikel 1 Definities en het toepassingsbereik van deze voorwaarden

1.1. In deze Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte wordt verstaan onder:

- **Verhuurder**  
Stichting Bo-Ex '91;
- **Huurder**  
De natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) waarmee de verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur terzake van woonruimte heeft gesloten;
- **Het gehuurde**  
De woning en aanhorigheden, zoals zolders, garages, bergingen en de gemeenschappelijke ruimten zoals omschreven in de huurovereenkomst;
- **De huurovereenkomst**  
De overeenkomst terzake van woonruimte of bedrijfsruimte (bijvoorbeeld een garage, berging of parkeerplek) zoals deze tussen huurder en verhuurder is gesloten en waarop deze Algemene Huurvoorwaarden van toepassing zijn;
- **Huurprijs**  
De door de huurder te betalen vergoeding voor het enkele gebruik van het gehuurde;
- **Servicekosten**  
De vergoedingen voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten;
- **Prijs**  
Deze bestaat uit de huurprijs, servicekosten en eventuele huurderscomponenten;
- **Bijzondere incassoprocedure**  
Van een bijzondere incassoprocedure is sprake indien de verhuurder het innen van de vordering bij een derde – zoals een deurwaarder – onderbrengt;
- **Gemeenschappelijke ruimten**  
Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten waarvan het gebruik met andere huurders of gebruikers wordt gedeeld, zoals trappenhuisen, liften, galerijen, tuinen, gemeenschappelijke groenstroken en binnenplaatsen.

1.2. De 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.

Ten aanzien van zaken die niet in de huurovereenkomst c.q. de Algemene Huurvoorwaarden zijn geregeld gelden de wettelijke bepalingen.

1.3. Deze algemene huurvoorwaarden zijn in overleg met de STOK (vereniging van bewonerscommissies) vastgesteld.

### 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. De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.3. Elk van de huurders (en – indien van toepassing – elk van de medehuurders) 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.** Om de overeenkomst ten aanzien van alle (mede)huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.  
In een dergelijk geval zal de verhuurder aan de achterblijvende huurder een voorstel doen tot het opmaken van een opnamerapport waarin een beschrijving van de woning zal worden gemaakt
- 2.5** De in de aanhef genoemde huurders kunnen slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders of de Wet de verhuurder daartoe verplicht.
- 2.6** De persoon of personen, die het medehuurderschap hebben verkregen zet(ten) de huurovereenkomst als huurder voort, wanneer de huurovereenkomst met de huurder is beëindigd, doch onder de voorwaarde dat terzake van de betreffende medehuurders een huisvestingsvergunning is verleend.
- 2.7** Zijn er geen personen die na het overlijden van de huurder de huur voortzetten, dan eindigt de huur van rechtswege tegen het eind van de tweede maand na overlijden. De erfgenamen kunnen de huur tegen iedere dag van de maand door opzegging beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal één maand.
- 2.8** Een betaling van de verhuurder aan één van de huurders bevrijdt haar van haar betalingsverplichting jegens de andere huurders.

### **Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

- 3.1.** Verhuurder zal het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen. Indien het gehuurde op deze datum niet gereed is, bijvoorbeeld omdat de vorige huurder het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of omdat de herstelwerkzaamheden meer tijd vergen dan bij het aangaan van de huurovereenkomst is ingeschat, dan worden de verplichtingen uit deze overeenkomst opgeschort tot het moment waarop het gehuurde ter beschikking van de huurder in de overeengekomen staat kan komen. Aan huurder komt geen schadevergoeding toe ten laste van de verhuurder. Wel heeft huurder in dat geval het recht om in de periode voorafgaande aan de opgeschorte ingangsdatum de overeenkomst te ontbinden.
- 3.2.** Bij het aangaan van de huurovereenkomst wordt tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt, in de vorm van een opleverrapport. In dit opleverrapport wordt tevens de staat van de gebreken weergegeven, alsmede de termijn waarbinnen de geconstateerde gebreken en andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen. Het opleverrapport is onderdeel van de huurovereenkomst.
- 3.3.** Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden zoals weergegeven in het opleverrapport.

### **Artikel 4 Servicekosten**

- 4.1.** Voor bijkomende leveringen van goederen en diensten (servicepakket) brengt verhuurder maandelijks een bedrag als voorschot in rekening. Het voorschotbedrag van dit servicepakket is gebaseerd op een kostenraming.
- 4.2.** Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na afloop van een kalenderjaar, een gespecificeerd overzicht van alle in rekening gebrachte kosten met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Huurder heeft recht op inzage op de aan het verstrekte overzicht liggende bescheiden. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen worden

verrekenend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds (o.a. glas- en rioolfonds). Voor deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

- 4.3.** De door huurder verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden gewijzigd op grond van overheidsvoorschriften of op grond van werkelijk gemaakte kosten of op basis van indexering. De huurder is het gewijzigde bedrag verschuldigd met ingang van de maand, volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in lid 2, aan huurder is verstrekt.
- De kosten van het servicepakket worden per jaar omgeslagen over de bewoonde woningen. Voor elk van deze kosten stelt verhuurder een verdeelsleutel vast. De berekening van de kosten per individuele woning vindt onafhankelijk van het feitelijk gebruik plaats, tenzij een naar algemeen gangbare maatstaven betrouwbare voorziening voor het meten van het individuele verbruik aanwezig is.
- De administratiekosten bij de fondsen zijn opgenomen in de vermelde bedragen. Bij de kosten die via voorschotbedragen in rekening worden gebracht, wordt de leegstandsderiving als aparte post berekend voor deze posten. De in rekening te brengen leegstandsderiving is gebonden aan een maximum van 2%.
- 4.4.** Huurder is in ieder geval gebonden aan de wijziging indien:
- a. de wijziging betrekking heeft op service die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk verstrekt kan worden, en
  - b. een meerderheid van tenminste 70% van die huurders met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd.
  - c. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met de eventueel aanwezige bewonerscommissie en/of de betreffende huurdersorganisatie overleg hierover heeft gevoerd.
- 4.5.** Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventueel uit de wijziging van de service voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag, voor zover die verhoging redelijk is en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels.
- 4.6.** De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand waarin de wijziging is ingegaan.
- 4.7.** Een huurder die niet met de wijziging als bedoeld in artikel 4.5. 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.

## **Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder**

- 5.1.** 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.
- 5.2** Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de hierboven genoemde verplichting is de verhuurder tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan verhuurder is toe te rekenen. Verhuurder is ook verplicht voornoemde schade te vergoeden indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, ook als verhuurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

- 5.3. De verhuurder is niet verplicht de huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot door derden verricht, niet zijnde huurders van de verhuurder. Evenmin is de verhuurder aansprakelijk voor de schade die de huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
- 5.4. Reparaties die ten laste van de verhuurder komen, worden uitsluitend door of in opdracht van de verhuurder verricht, behoudens in het geval dat de verhuurder met het verhelpen van het gebrek in verzuim is.
- 5.5. Verhuurder zal zich naar redelijkheid inspannen om de servicekosten (waaronder ook de stookkosten voor zover die via verhuurder worden geleverd) voor de huurders zoveel mogelijk te beperken mits aan zekere kwaliteitseisen is voldaan. Zij maakt deze kosten inzichtelijk voor de huurders en zoekt naar leveranciers (op basis van collectieve contracten) die voldoen aan de kwaliteitseisen van de verhuurder met de laagste kosten en een goede service.
- 5.6. Verhuurder zal goedwillende huurders wanneer zij overlast ondervinden van burens of omwonenden en daar op eigen kracht niet uitkomen, ondersteunen en hardnekkige overlastgevers op hun gedrag aanspreken.

## **Artikel 6 De verplichtingen van huurder**

*Artikel 6. De Wet verplicht de huurder zich als 'goed' huurder te gedragen (art. 7:213 BW). Wat onder dat begrip meer in concreto moet worden verstaan en welke verplichtingen de huurder daarnaast nog behoort te hebben, wordt in onderhavig artikel gespecificeerd en uitgewerkt. Het betreft geen limitatieve opsomming.*

### **Betaling prijs**

- 6.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand conform de wijze waarop dat in de huurovereenkomst is overeengekomen.
- 6.2. De prijs bestaat uit de huurprijs (netto huur) en de servicekosten. Uit het betaalde bedrag worden eerst de servicekosten geacht te zijn voldaan en daarna de huurprijs. Dit geldt niet als de huurder uitdrukkelijk bij zijn betaling vermeldt (een) bepaalde post(en) niet te voldoen.
- 6.3. De betaling geschiedt door middel van automatische incasso per bank. In het geval meer dan één keer gestorneerd wordt, heeft verhuurder het recht op een andere wijze de prijs te incasseren. Huurder heeft het recht om zelf (tijdig) de huur over te maken.
- 6.4. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 206 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. In dit artikel is bepaald dat de huurder een gebrek zelf mag verhelpen als de verhuurder dat niet doet en de verhuurder hierdoor in verzuim is.

### **Goed huurderschap, gebruik volgens bestemming**

- 6.5. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.6. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de respectievelijke bestemmingen gebruiken en deze (gebruikelijke) bestemmingen niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in ruime zin in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën, behoudens vooraf gegeven schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder zal de aanvraag om bedrijfsmatige activiteiten beoordelen en niet afwijzen als verhuurder daar geen belang bij heeft, dit staat los van eventuele benodigde vergunningen, wet en regelgeving.

- 6.7. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

#### **Hoofdverblijf, onderverhuur, kamerverhuur en/of ingebruikgeving**

- 6.8. 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 gerede twijfel bestaat dat huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel gerede twijfel bestaat dat huurder 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 en dat hij het gehuurde niet heeft onderverhuurd en/of in gebruik heeft gegeven.
- 6.9. Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan, het hoofdverblijf tijdelijk te verplaatsen, het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder of gebruiker, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden, zoals de maximale duur of het aantal personen. In het geval enkel het hoofdverblijf tijdelijk wordt verplaatst, dient daarvoor toestemming te worden gevraagd indien dit langer dan twee maanden gaat duren, onder vermelding van de reden daarvan, alsmede met vermelding van een gemachtigde die de huurder zal vertegenwoordigen ter zake van deze overeenkomst.
- 6.10. Ook in het geval aan huurder toestemming wordt gegeven het gehuurde tijdelijk aan derden onder te verhuren of anderszins in gebruik te geven, blijft huurder aansprakelijk voor de juiste nakoming van alle huurdersverplichtingen jegens verhuurder.
- 6.11. Voor het geval huurder het gehuurde tijdelijk wenst onder te verhuren of in gebruik te geven – bijvoorbeeld in het geval van huisbewaarderschap – meldt hij dat vooraf en schriftelijk aan de verhuurder onder vermelding van de betreffende reden, voordat hij op internet of anderszins op zoek gaat naar een kandidaat. Verhuurder hecht hier zodanig aan, dat bij niet volledige en tijdige nakoming hiervan, de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst met veroordeling tot ontruiming aan de rechter zal kunnen verzoeken.
- 6.12. In het geval de huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder het hoofdverblijf niet (meer) in het gehuurde heeft of de huurder heeft onderverhuurd of in gebruik heeft gegeven aan een derde is huurder een onmiddellijk opeisbare boete aan verhuurder verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat één of meer overtredingen voortduurt, onverminderd de verplichting om de volledige schade ten gevolge van de tekortkoming aan verhuurder te vergoeden. Daarnaast zal verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst jegens huurder vorderen met veroordeling tot ontruiming c.q. lege oplevering van de woning.

#### **Uitwoning of overbewoning**

- 6.13. Het is huurder verboden om de woning te laten bewonen door meer personen dan waarvoor de woning naar het oordeel van verhuurder geschikt is. De geschiktheid hangt af van de hoeveelheid slaapkamers, de oppervlakte van de woning, de omvang en samenstelling van het huishouden/gezin van (mede)huurder(s) en de leeftijd van de leden daarvan en het aantal personen/volwassenen, die niet tot het huishouden behoren.

#### **Overlast**

- 6.14.** 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.
- 6.15.** Verhuurder kan per complex, ter bevordering van de leefbaarheid en bestrijding van (de kans op) overlast, waar mogelijk in overleg met de bewoners of met de – indien deze aanwezig is- bewonerscommissie leefregels opstellen.
- 6.16.** Huurder die stelt hinder te ondervinden van zijn omgeving/buren is verplicht actief volledig en tijdig mee te werken aan onderzoeken en andere (juridische) acties van verhuurder met betrekking tot (het aannemelijk maken van het bestaan van) die overlast (zgn. medewerkingsplicht). Bijv. het maken van logboeken, het toegang verlenen aan verhuurder of deurwaarder, proces-verbaal van constatering (officiële verklaring van de deurwaarder), het insturen van klachtenmeldingen, aanwezigheid op zittingen bij de rechter etc., bij gebreke waarvan verhuurder haar maatregelen jegens de mogelijke veroorzaker zal mogen staken. Als er sprake is van bedreigende situaties; dan worden afspraken gemaakt met de huurder(s) hoe hiermee wordt omgegaan.

### **Agressie**

- 6.17.** Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, intimidatie of bedreiging dan wel ander wangedrag door huurder of door huisgenoten van huurder en/of derden (waaronder familie) zijdens huurder leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder al naar gelang de ernst van de overtreding, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

### **Verboden zaken en boetebeding**

- 6.18.** Het is huurder verboden in het gehuurde of in de directe nabijheid handelshoeveelheden hard- en/of softdrugs (waaronder hennep) te (doen of laten) kweken/vervaardigen, drogen of knippen dan wel aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
- 6.19.** Het is huurder eveneens verboden om wapens, grote hoeveelheden vuurwerk, explosieven of gevaarlijke stoffen in of in de directe nabijheid van het gehuurde te houden, dan wel andere activiteiten te verrichten, die op grond van de wet strafbaar zijn gesteld. Het verbod heeft (uiteraard) ook betrekking op huisgenoten of derden, die met goedkeuring van huurder van het gehuurde gebruik maken, welke feiten aan huurder worden toegerekend.
- 6.20.** Huurder is bij overtreding van dit één of meer van bovengenoemde verboden een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd de verplichting de volledige schade ten gevolge van de tekortkoming aan verhuurder te vergoeden. Tevens zal verhuurder aan de rechter vragen het huurcontract te ontbinden en de huurder te veroordelen tot ontruiming en oplevering van het gehuurde over te gaan.
- 6.21.** Het is huurder voorts niet toegestaan in het gehuurde stoffen, chemicaliën en/of andere zaken op te slaan die brand- en ontploffingsgevaar of anderszins gevaar voor milieuverontreiniging opleveren. Het aanleggen van open haarden is niet toegestaan.

### **Prostitutieverbod**

- 6.22.** Het is huurder verboden het gehuurde (mede) ten behoeve van prostitutie/bordeel en/of vrouwenhandel te gebruiken of te laten gebruiken, in welk geval huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 5.000,- te vermeerderen met € 500,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd de verplichting de volledige schade ten gevolge van de tekortkoming aan verhuurder te vergoeden.

### **(Huis)dieren**

- 6.23.** Het is de huurder niet toegestaan huisdieren te houden die last of hinder voor omwonenden veroorzaken.
- 6.24.** Het is de huurder verboden om in of in de nabijheid van het gehuurde of gemeenschappelijke gedeelten voedsel aan te bieden aan dieren, of achter te laten voor zover zulks leidt of kan leiden tot overlast voor derden.

### **Schotelantennes**

- 6.25** Reeds gelet op de hedendaagse mogelijkheden om via kabel en/of internet een groot aantal televisie- en radioprogramma's te ontvangen uit zeer veel diverse landen, is het huurder uitdrukkelijk verboden om aan balkons, balkonhekken, de gevel of op het dak van de woning of van het complex, waarvan de woning deel uitmaakt, een schotelantenne te bevestigen.

### **Onderhoud van tuinen en groenstroken**

- 6.26.** Huurder is verplicht zijn eventuele voor- zij- en achtertuin als sier- of moestuin, alsmede de eventuele groenstroken of andersoortig gemeenschappelijk groen in te richten en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en blijft maken. De verhuurder kan de huurder daartoe aanwijzingen geven, die de huurder dient op te volgen. Indien huurder dat niet binnen de gestelde redelijke termijn doet, verleent huurder aan verhuurder het recht om dit te laten uitvoeren op kosten van huurder. Huurder zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Daaronder wordt in ieder geval verstaan beplantingen die hoger reiken dan twee meter.
- 6.27.** Onverminderd het bovengenoemde recht van aanwijzingen en de machtiging van huurder zal huurder bij het einde van de huur op verzoek van verhuurder de door huurder geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laten) verwijderen, bij gebreke waarvan huurder het recht aan verhuurder verleent, dit te laten uitvoeren op kosten van huurder.
- 6.28.** De huurder is met betrekking tot erfscheidingen en alle andere aangelegenheden jegens de burens en/of omwonenden alle wettelijke regels waaronder de Woningwet en de Bouwverordening en (lokale) voorschriften na te leven. Daarbij geldt dat de burenrechtelijke bepalingen zoals vermeld in de artikelen 37 tot en met 59 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek onverkort en voor zoveel mogelijk van toepassing zijn op de rechten en verplichtingen van huurder. In deze artikelen regelt de wet de verhouding tussen twee bewoners (huurders en eigenaren). Verhuurder heeft in deze een bemiddelende rol.
- 6.29.** Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van (brom)fietsen, voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, vuilniszakken, chemicaliën dan wel andere gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Uitgezonderd is de opslag van vuilniszakken of grof vuil dat is opgeslagen met doel om mee te geven op de eerstvolgende dag dat de gemeentereiniging huisvuil ophaalt of dat met die instantie aantoonbaar een afspraak is gemaakt (grof vuil). Ook uitgezonderd zijn (brom)fietsen voor dagelijks gebruik.

### **Verplichting tot schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten**

- 6.30.** Alle huurders hebben de verplichting om de onroerende aanhorigheden en andere gemeenschappelijke ruimten, waarvan zij ingevolge hun respectievelijke huurovereenkomst gebruik kunnen maken, bij voortduring schoon en opgeruimd te houden. Dit geldt in het bijzonder voor portieken, trappenhuisen, liften en galerijen. Verhuurder zal in het servicepakket, zoals bedoeld in artikel 4, reguliere schoonmaak opnemen, waarvan de kosten dus aan de huurders via de afrekening van het servicepakket in rekening gebracht zullen worden. Dat doet echter niets af aan bovengenoemde schoonmaakverplichting van huurders.



- 6.31.** In het geval verhuurder van oordeel is dat ter zake van één of meer gemeenschappelijke ruimten en ondanks de reguliere schoonmaakbeurten ingevolge het servicepakket, voornoemde verplichting niet in voldoende mate wordt nagekomen, zal verhuurder aan alle betreffende huurders schriftelijk een redelijke termijn stellen, waarbinnen de ruimte(n) alsnog naar behoren worden schoongemaakt, bij gebreke waarvan het door verhuurder ingeschakelde schoonmaakbedrijf een extra schoonmaakbeurt zal uitvoeren. De huurders doen er derhalve goed aan om elkaar op deze (gezamenlijke) verplichting aan te spreken.

De kosten van iedere extra schoonmaakbeurt zullen hetzij direct op factuurbasis door verhuurder, hetzij bij de afrekening van de jaarlijkse servicekosten (schoonmaakkosten of kosten voor gemeenschappelijke elektraverbruik) aan alle betreffende huurders, die ingevolge het huurcontract gebruik kunnen maken van de betreffende ruimte en derhalve aansprakelijk zijn voor het schoonhouden hiervan, in rekening gebracht worden.

### **Roken**

- 6.32.** Het is huurders verboden om in de gemeenschappelijke ruimte(n) te roken. Huurders bewerkstelligen voorts dat hun huisgenoten en derden, die met hun goedvinden tot het gehuurde worden toegelaten, evenmin in de gemeenschappelijke ruimte(n) roken.

### **Verbod op opslag in gemeenschappelijke ruimten en boetebeding**

- 6.33.** Het is huurder verboden de gemeenschappelijke ruimten, en in het bijzonder brandgangen, trappenhuisen, portieken en/of galerijen te gebruiken of te doen gebruiken voor achterlaten, opslag en/of stalling van (brom)fietsen, kindercar's, huisraad, handelswaren, afval, etensresten, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook, tenzij anders overeengekomen.
- 6.34.** Huurder bewerkstelligt dat zijn huisgenoten en derden, die met zijn goedvinden van het gehuurde gebruik maken, evenmin dit verbod overtreden, bij gebreke waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.
- 6.35.** Indien de huurder – ondanks sommatie zulks te doen – niet binnen de daarin gestelde redelijke termijn overgaat tot verwijdering van de door hem, zijn huisgenoten en/of voornoemde derden achtergelaten, opgeslagen of gestalde zaken is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- per dag voor iedere dag dat de overtreding (voort)duurt, onverminderd vergoeding van de door verhuurder te lijden schade. Daarnaast verleent huurder het recht aan verhuurder om op kosten van huurder tot verwijdering en opslag over te gaan. Na een opslag van één maand heeft verhuurder het recht om tot vernietiging van de opgeslagen zaken over te gaan in het geval huurder de betreffende zaken niet heeft opgehaald onder vergoeding van de door verhuurder gemaakte kosten en onder betaling van de eventueel verschuldigde boete. Verhuurder heeft na het verstrijken van één maand naast vernietiging ook het recht tot verkoop van de opgeslagen zaken over te gaan ter dekking van de gemaakte kosten.
- 6.36.** In het geval het aan verhuurder onbekend is wie de betreffende zaak in de gemeenschappelijke ruimte heeft gedeponereerd, opgeslagen of gestald, zal verhuurder alle huurders, die ingevolge hun respectievelijke huurcontract van de betreffende ruimte gebruik kunnen maken, sommeren. De voorengenoemde bepaling over boete, opslag, vernietiging en/of verkoop, is ook op onderhavige situatie onverkort van toepassing. De huurders doen er derhalve goed aan om elkaar aan te spreken, het verbod van deponering, opslag of stalling niet te overtreden.

### **Inrichting en boetebeding**

- 6.37.** Huurder zal de woning voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering en zal deze voldoende schoonhouden. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er een



geluiddemping van minimaal -10 Db, wordt gerealiseerd, voor de omringende en in het bijzonder de onderliggende woningen. Huurder moet dit kunnen aantonen, bijvoorbeeld door het aankoopbewijs en een (stukje) van de verpakking waaruit blijkt dat de isolatie aan – 10 Db voldoet, de ondervloer dient het certificaat 10DB TUV/NSG te hebben. Verhuurder houdt zich het recht voor om de geluidsnorm te testen. Voor harde vloerbedekking, zoals plavuizen, zeil, linoleum, PVC-stroken, parket en laminaat dient vooraf toestemming te worden aangevraagd. Plavuizen, linoleum en PVC-stroken in gestapelde bouw zijn verboden. Voor de overige harde vloerbedekking dient een isolerende ondervloer te worden aangebracht die voldoet aan 10 DB TUV/NSG. Zachte vloerbedekking voldoet vaak aan de norm maar de fabrikant moet het wel aantonen. Anders moet hier ook een isolerende ondervloer worden aangebracht zodat de vloerbedekking voldoet aan -10 DB.

- 6.38.** Indien de huurder – ondanks sommatie zulks te doen – niet overgaat tot het aanbrengen van vloerbedekking met voldoende geluiddemping, zoals hierboven vermeld, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- per dag voor iedere dag dat de overtreding (voort)duurt met een maximum van € 2.500,= onverminderd de verplichting alle schade, die verhuurder hierdoor lijdt te vergoeden en onverminderd het recht van verhuurder om (rechts)maatregelen te nemen tot hetzij aanbrengen van vloerbedekking met voldoende geluiddemping, hetzij ontbinding van de huurovereenkomst met ontruiming.
- 6.39.** De huurder verplicht zich direct na ingangsdatum van de huur, water, gas- en elektriciteit af te nemen in het gehuurde van de reguliere NUTS bedrijven, teneinde de woning zoveel mogelijk in goede staat van onderhoud te houden en het risico op brand zoveel mogelijk te voorkomen.

#### **Zaakwaarneming/onderhoud**

- 6.40.** Huurder is verplicht de woning voldoende te ventileren en in de winter te verwarmen. Alsmede 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 ter voorkoming van grotere gevolgschade.
- 6.41.** 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.
- 6.42.** Het (laten) betreden van (platte) daken of dakgoten is niet toegestaan.

#### **Recht van inspectie**

- 6.44.** In verband met controle door verhuurder van de naleving van de wettelijke en contractuele verplichtingen van huurder, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, op elk eerste verzoek in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

#### **Mededeling voortzetting huur na echtscheiding**

- 6.45.** 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.
- 6.46.** Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen binnen een termijn van 14 dagen.

## **Artikel 7 De herstellingen door huurder**

- 7.1.** Voor rekening van huurder komen de werkzaamheden, die zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, die is opgesteld door het ministerie, momenteel vastgelegd in het zogeheten Besluit Kleine Herstellingen en uitgewerkt in de brochure reparatie en onderhoud van de verhuurder. Voor rekening van huurder komt ook het onderhoud van zelf aangebrachte voorzieningen, ongeacht of huurder deze zelf heeft aangebracht of aan laten brengen of heeft overgenomen van de vorige huurder. Daarnaast komen voor rekening van huurder de kosten tot het verhelpen van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder aansprakelijk is.
- 7.2.** Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen goed moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Gebeurt dit niet, dan kan verhuurder, na aanmaning, de werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de huurder.
- 7.3.** Verhuurder heeft het recht en mogelijkheid om de (incidentele) kosten die zij maakt om werkzaamheden uit te voeren die voor rekening van de huurder behoren te komen, te betrekken in de afrekening van de servicekosten, ook al behoren die kosten niet tot het overeengekomen servicepakket.

## **Artikel 8 Het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder**

- 8.1.** Indien verhuurder werkzaamheden in, aan of nabij het gehuurde wenst uit te voeren, zal huurder verhuurder daartoe de gelegenheid geven. Dit geldt zowel voor de medewerkers van de verhuurder zelf als voor derden die namens verhuurder de werkzaamheden verrichten.
- 8.2.** Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs, verhuiskostenvergoeding of ontbinding als gevolg van het uitvoeren van de werkzaamheden door of namens verhuurder. Als schade aan eigendommen van de huurder optreedt ten gevolge van de werkzaamheden wordt deze gecompenseerd, hetzij via de verzekering van huurder en/of verhuurder, hetzij via gemaakte afspraken in een renovatieplan.
- 8.3.** Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van de data, dagdeel/delen of indien mogelijk tijdstippen, plaats op werkdagen tussen 7.30 en 16.30 uur, dringende gevallen echter uitgezonderd.
- 8.4.** Verhuurder zal, indien hij met voortzetting van de huurovereenkomst, wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, schriftelijk een renovatievoorstel aan huurder doen. Onder renovatie wordt in dit artikel zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Het gebruik van andere materialen door de verhuurder bij onderhoud of vervanging wordt niet beschouwd als een verandering van het gehuurde.
- 8.5.** Huurder zal verhuurder de gelegenheid geven de renovatie uit te voeren, indien het schriftelijk voorstel van verhuurder redelijk is. Onder een redelijk voorstel wordt verstaan een voorstel tot renovatie waartegen huurder geen zwaarwichtige belangen naar voren heeft gebracht die zwaarder wegen dan de belangen van de verhuurder bij uitvoering van de renovatie.
- 8.6.** 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 minimaal 70% 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.

- 8.7.** De huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie, voor zover die huurverhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de renovatie van de woning is uitgevoerd en opgeleverd aan de huurder.
- 8.8.** Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie draagt verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt. Verhuurder is een minimumbijdrage verschuldigd, deze is bij ministeriële regeling vastgelegd. Als de huurder zijn huis uit moet vanwege dringende werkzaamheden zorgt de verhuurder in redelijkheid en in overleg met huurder voor tijdelijk onderdak of vergoedt de gemaakte kosten. Ten overvloede vermelden we hier dat “dwingend” recht voorgeeft.

## **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, zoals bijvoorbeeld spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke. Dergelijke veranderingen en toevoegingen zijn uiteraard niet toegestaan, indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden waaronder omwonenden, opleveren. De wijzigingen dienen bij einde van de huurovereenkomst wel door huurder ongedaan zijn gemaakt, tenzij verhuurder vooraf schriftelijk te kennen heeft gegeven, dat dit niet hoeft en onder welke voorwaarden.
- 9.2** Voor de overige veranderingen en toevoegingen, waaronder veranderingen en/of toevoegingen aan de buitenzijde van de woning, heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Ook moeten deze wijzigingen bij einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan zijn gemaakt, tenzij verhuurder vooraf schriftelijk te kennen heeft gegeven, dat dit niet hoeft en onder welke voorwaarden. Onder het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen wordt onder andere verstaan het aanbouwen, bijbouwen, verbouwen en wegbreken, alsook het plaatsen van zonweringen, (schotel)antennes en erfscheidingen en het leggen van stenen vloeren.
- 9.3.** Indien zonder toestemming van verhuurder door of namens huurder een verandering en/of toevoeging is aangebracht, verplicht huurder zich jegens verhuurder om onmiddellijk na constatering en in ieder geval direct na eerste aanzegging hiervan tot ongedaanmaking over te gaan en in het geval dit niet (per omgaande) gebeurt, verleent huurder aan verhuurder het recht om voor rekening van de huurder ongedaan te maken. Ongedaanmaking houdt in dat de het gehuurde op dit punt wordt teruggebracht in de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevond, al dan niet vastgelegd in de beschrijving. Ter voorkoming van de verleiding om niet vooraf toestemming te vragen, zal verhuurder aan huurder geen toestemming behoeven te verlenen in het geval voorafgaande toestemming wel zou zijn verleend.
- 9.4.** Verhuurder heeft het recht om, na voltooiing van de verandering of toevoeging te controleren of aan alle voorwaarden is voldaan. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder of indien dit niet (tijdig) gebeurt, door de verhuurder voor rekening van de huurder ongedaan worden gemaakt. Ongedaanmaking houdt in dat de het gehuurde op dit punt wordt teruggebracht in de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevond, al dan niet vastgelegd in de beschrijving.
- 9.5.** Huurder is ook na verkregen toestemming verplicht, voor eigen rekening, de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van onderhoudswerkzaamheden en/of werkzaamheden in het kader van renovatie.

- 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 die een gevolg is van door de huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde, ongeacht of deze veranderingen met of zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht.  
De vorige twee leden van onderhavig artikel over verwijdering bij onderhoud en/of renovatie en over aansprakelijkheid zijn ook van toepassing in het geval huurder de veranderingen of toevoegingen over heeft genomen van de vorige huurder.
- 9.7.** Reeds gelet op de hedendaagse mogelijkheden om via kabel en/of internet een groot aantal televisie- en radioprogramma's te ontvangen uit zeer veel diverse landen, is het de huurder uitdrukkelijk verboden om aan balkons, balkonhekken, de gevel of op het dak van de woning of van het complex, waarvan de woning deel uitmaakt, een schotelantenne te bevestigen.

## **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, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag, erna.  
Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal één maand in acht te nemen.
- 10.3.** Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4.** De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5.** Huurder is verplicht, bij beëindiging van de huur, gedurende de periode vanaf de opzegging tot aan de sleuteloverdracht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging, tenzij dit redelijkerwijze niet van de huurder mag worden gevraagd. Huurder behoudt uiteraard al zijn rechten.
- 10.6.** In het geval verhuurder na einde van de huur de woning niet aansluitend kan verhuren, omdat huurder niet volledig voldaan heeft aan de verplichting van het vorige lid (10.5.) is huurder aan verhuurder een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd van € 25,= voor iedere dag, dat de woning ten gevolge van het tekortschieten van huurder later is verhuurd.

## **Artikel 11 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

- 11.1.** Minimaal twee weken vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe tijdig in de gelegenheid stellen.  
Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opleverrapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, evenals de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ondertekenen een exemplaar van het opnamerapport en krijgen daarvan een exemplaar.

- 11.2.** 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. De verplichting heeft in ieder geval betrekking op de in het opnamerapport vermelde werkzaamheden, welke is opgemaakt tijdens de voorcontrole, alsmede de werkzaamheden, die bij de voorcontrole niet zichtbaar was of anderszins over het hoofd is gezien en die tijdens de eindcontrole (moment van sleuteloverdracht) geconstateerd worden..  
Het is de huurder uitdrukkelijk niet toegestaan om de in dit lid genoemde sleutels aan de opvolgende huurder te overhandigen.
- 11.3.** Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming, inlevering van alle sleutels en duplicaten van het gehuurde en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan of heeft kunnen voldoen, bijvoorbeeld ten gevolge van gerechtelijke maatregelen, zoals een burgemeestersluiting, gevolgd door een buitengerechtelijke ontbinding door verhuurder, 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. Verhuurder zal de huurder een redelijke termijn geven om alsnog de uit te voeren werkzaamheden zoals hierboven omschreven uit te voeren.  
Over de periode vanaf datum einde huurovereenkomst tot oplevering van het gehuurde overeenkomstig hetgeen in lid 2 van onderhavig artikel is bepaald is de huurder aan de verhuurder een vergoeding voor het gebruik verschuldigd welke gelijk is aan de geldende prijs.
- 11.4.** In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering en van eventuele bewaring 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 én vooraf aan verhuurder is kennis gegeven.

## **Artikel 12 De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder**

- 12.1.** Huurder is aansprakelijk voor de schade aan het gehuurde die tijdens de huurtijd is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend. Alle schade, behalve brandschade aan 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/daarin 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, andere calamiteiten en overmacht.
- 12.2.** Verhuurder is wel aansprakelijk voor een haar toe te rekenen tekortkoming in nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

## **Artikel 13 Verzuim**

- 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.
- 13.3.** Daarnaast is huurder de op basis van (of indien de huurder geen natuurlijk persoon is analoog aan) de Wet (art. 96 leden 2 tot en met 6 van het Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) bepaalde buitengerechtelijke incassokosten van maximaal 15% over de betalingsverplichting verschuldigd (met een minimum van € 40,=), indien en voor zover niet binnen 14 dagen betaald is na datering van de schriftelijke aanmaning van verhuurder, in welke aanmaning voornoemd maximaal bedrag aan verschuldigde buitengerechtelijke incassokosten is berekend, genoemd en aangekondigd. In de wetartikelen wordt uitgelegd welke (buiten) gerechtelijke incassokosten mogen worden doorgerekend en welke niet.

## **Artikel 14 Overige bepalingen**

- 14.1.** 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.
- 14.2.** Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt gesplitst in appartementsrechten, tracht de verhuurder de zittende huurders te betrekken bij de leefbaarheid in dit gebouw of complex, bijvoorbeeld het verwerken van de woon- en leefregels in het huishoudelijk reglement.
- 14.3.** 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 brengt deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder.
- 14.4.** 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 en vooraf bekend is gemaakt aan huurder en/of vooraf overleg is geweest met de eventuele bewonerscommissie en/of –organisaties.
- 14.5** Wanneer sprake is van strijdigheid van deze overeenkomst met bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek geldt hetgeen in het Burgerlijk Wetboek is opgenomen.

**Utrecht, april 2021**