

Algemene Huurvoorwaarden

Huurovereenkomsten Woonwenz

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken integraal 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. Wijzigingen in de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk overeengekomen worden.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1

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

2.2

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 de huurovereenkomst en/of de wet voortvloeien.

2.3

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten. 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.

2.4

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

2.5

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele bepaling verplicht is tot het verrichten van een betaling aan huurder, bevrijdt nakoming ten opzichte van één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van zijn betalingsverplichting.



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, in dat geval zal het gehuurde op de eerst volgende werkdag ter beschikking wordt gesteld.

3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Servicekosten

Artikel 4

4.1

Huurder betaalt, indien van toepassing, maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het voorafgaande kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

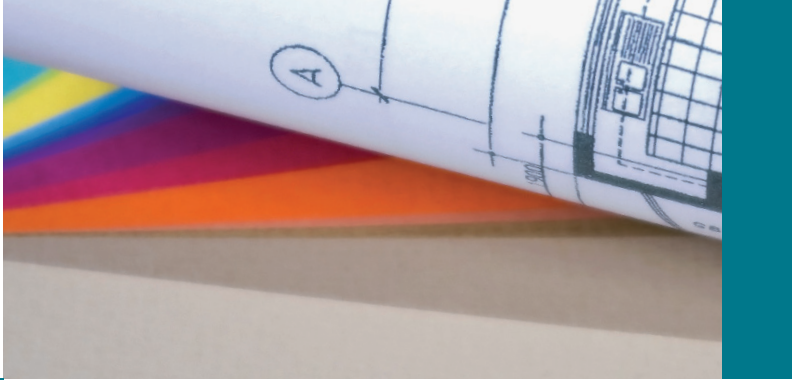
Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door verhuurder met huurder kunnen worden verrekend of nog door huurder moeten worden betaald, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door 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 zal, behoudens bijzondere en/of kostenverhogende omstandigheden, 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 de 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 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% van de huurders heeft ingestemd, is huurder desondanks gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en/of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken en/of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag als 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 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 huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, niet voor rekening van verhuurder komen.

De algemene 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 betreffende maand. Hij machtigt daartoe verhuurder tot automatische incasso van het verschuldigde bedrag.

Wanneer de te betalen huurprijs niet tijdig is voldaan is huurder vanaf de eerste dag van de maand voor de huurtermijn voor die maand in verzuim en is huurder de wettelijke rente verschuldigd.

6.2

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3

Huurder dient zich als een 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.



6.4

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hij zal daarbij de voorschriften van verhuurder ten aanzien van de in de woning aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen.

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.

Huurder is verplicht, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder om daarvan af te wijken, bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogop schietende beplanting te (laten) verwijderen.

Het is huurder niet toegestaan de tuin dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, motorfietsen, aanhangers, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook, die overlast kunnen veroorzaken.

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, (motor)fietsen, aanhangers, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

6.5

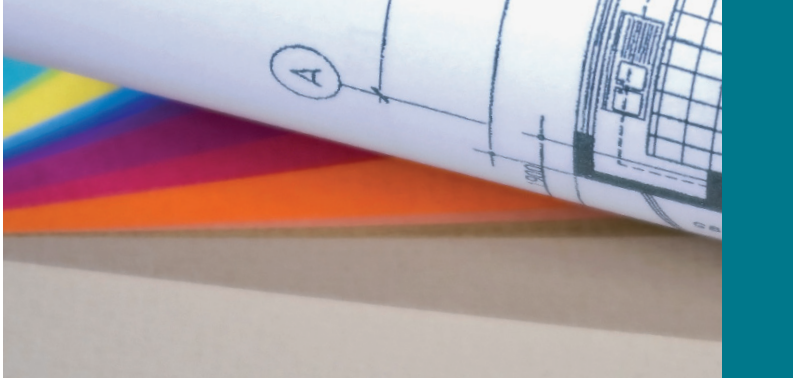
Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn gezin gebruiken en er feitelijk zijn hoofdverblijf hebben. Het enkele feit dat huurder ingeschreven staat in de gemeentelijke basisadministratie ontslaat huurder niet van de verplichting om het gehuurde ook feitelijk zelf als hoofdverblijf te bewonen.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Met betrekking tot de naleving van de alhier genoemde verplichtingen rust de bewijslast nadrukkelijk op huurder.

6.6

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of in gebruik aan te bieden. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Indien 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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen financieel voordeel aan verhuurder dient af te dragen. Indien huurder handelt in strijd met deze bepaling, is huurder tevens aanvullend aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 2.500,- verschuldigd, te vermeerderen met de door huurder op grond van artikel 16 verschuldigde onmiddellijk opeisbare boete voor iedere dag dat de overtreding (voort)duurt, met een maximum van € 15.000,-.



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 het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.8

Het is huurder ten strengste verboden om in het gehuurde, danwel in de directe woonomgeving van het gehuurde, middelen als bedoeld in de artikelen 2 en 3 der Opiumwet te kweken, te bereiden, te verwerken, te verkopen, af te leveren, te verstrekken, te vervoeren, aanwezig te hebben danwel te vervaardigen, zulks op straffe van onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst. Deze bepaling geldt in gelijke mate voor huisgenoten en/of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Voor de toepassing van deze bepaling maakt het in geval van een politie-inval geen enkel verschil of er sprake is van handelshoeveelheden dan wel gebruikershoeveelheden. Indien huurder handelt in strijd met dit verbod is huurder aan verhuurder onmiddellijk een niet voor matiging vatbare opeisbare boete van € 5.000,- verschuldigd, te vermeerderen met de door huurder op grond van artikel 16 verschuldigde onmiddellijk opeisbare boete voor iedere dag dat de overtreding (voort)duurt, met een maximum van € 15.000,-. Tevens wordt aan huurder en overige betrokkenen gedurende een periode van 5 jaar geen andere woonruimte door verhuurder ter beschikking gesteld gerekend vanaf de datum dat de huurovereenkomst is beëindigd.

6.9

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.

6.10

Als huurder gebreken van het gehuurde ontdekt, welke gebreken op basis van wettelijke en/of contractuele bepalingen door verhuurder dienen te worden hersteld, is hij verplicht deze onmiddellijk aan verhuurder te melden. Meldt huurder de gebreken niet, althans niet tijdig, terwijl hij daar toch kennis van draagt, dan is hij verplicht de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden.

6.11

Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie terzake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleverancier(s) en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier ter zake.



6.12

Verhuurder en alle door of namens hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na tijdige mededeling aan huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde, in verband met uit te voeren werkzaamheden en/of voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden. Bij voorgenomen veiling of verkoop van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 09.00 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 17.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke “te huur” en “te koop” borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

6.13

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en 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.

6.14

Huurder is verplicht binnen twee maanden na de wettelijke trouwdatum of de datum van het geregistreerd partnerschap schriftelijk aan verhuurder te melden met wie hij gehuwd is of een geregistreerd partnerschap is aangegaan.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek.

7.2

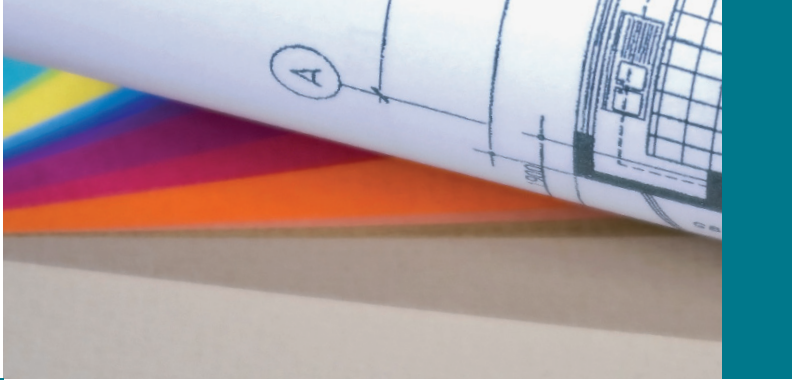
Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid en/of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

7.3

Indien verhuurder, in verzuim is met het opheffen van een gebrek aan het gehuurde, heeft huurder het recht om dit gebrek zelf op te heffen voor rekening van verhuurder.

Maakt huurder van dit recht gebruik dan dient hij:

- verhuurder vooraf in kennis te stellen van zijn voornemen;
- herstel vakkundig en binnen redelijke termijn te realiseren;
- verhuurder in de gelegenheid te stellen de werkzaamheden te controleren op deugdelijkheid.



Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

8.1

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan gedogen.

8.2

Huurder heeft in beginsel 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 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 vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

9.2

Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer 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.



Het uitgangspunt is dat de verandering en/of toevoeging aan het einde van de huur door huurder voor zijn rekening en risico ongedaan moet worden gemaakt, tenzij door verhuurder anders is aangegeven bij het schriftelijk verlenen van toestemming.

Op verhuurder rust in beginsel geen vergoedingsverplichting vanwege ongerechtvaardigde verrijking voor een verandering of toevoeging, ongeacht of er een verwijderings- of ongedaanmakingsverplichting is afgegeven en/of is overeengekomen.

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 alle gebreken en het uitvoeren van alle herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht. Verhuurder heeft geen verplichtingen ten aanzien van de veranderingen en/of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht en/althans hoeft daaraan geen gebreken te herstellen. Huurder heeft evenmin ten aanzien van veranderingen of toevoegingen recht op huurvermindering en/of recht op schadevergoeding.

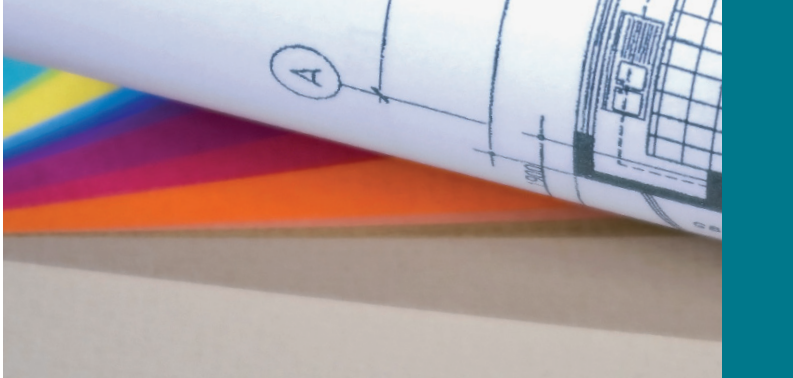
Huurder is verplicht, voor eigen rekening en risico, door hem aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit naar de beoordeling van verhuurder noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van onderhoud en/of dringende- of renovatiewerkzaamheden, voor zover dit naar redelijkheid en billijkheid van huurder verlangd kan worden.

9.5

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.

9.6

Vornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen door de vorige huurder. Verhuurder is en wordt geen eigenaar van eventuele overgenomen veranderingen of toevoegingen door de vorige huurder.



De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

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

10.2

Bij meer dan één huurder kan gedurende de eerste 12 maanden slechts gezamenlijk met de andere huurder(s) de huurovereenkomst worden beëindigd door opzegging. Hiervan kan worden afgeweken indien verhuurder en de andere huurder(s) hiervoor schriftelijke toestemming geven.

10.3

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.4

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.

10.5

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

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 opnamerapport 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 huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen, zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. huurder is verplicht om aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde 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, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

11.4

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

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.

De aansprakelijkheid van huurder

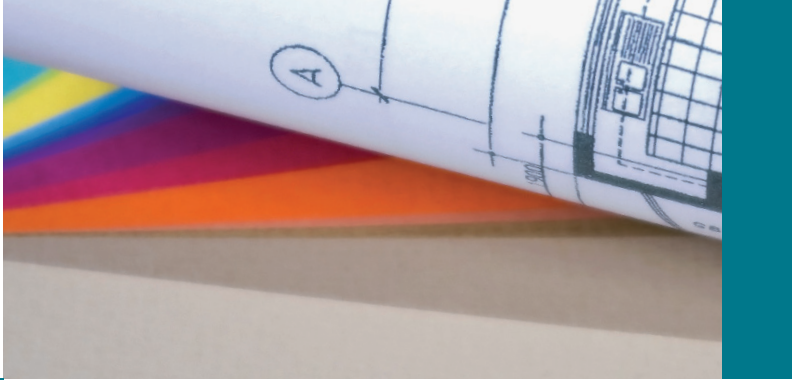
Artikel 12

12.1

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Huurder is jegens de 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 schade aan de persoon of aan zaken van 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. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.



Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1

Indien één van de partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke in-gevolge 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 de in verzuim zijnde partij.

13.2

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeen-gekomen 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 een beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incasso-kosten, zulks met inachtneming 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 natuurlijke 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,-.

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaar-heid gekend zouden hebben.

14.2

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 huishoudelijk reglement 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.

14.3

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



Belastingen en andere heffingen

Artikel 15

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 afvalstoffen en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijke 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 16

16.1

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,- (niveau november 2013, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle Huishoudens) per kalenderdag, gerekend vanaf de eerstvolgende dag na de dag van constatering, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Voorwaarden te handelen.

Venlo, 1 mei 2014
Stichting Woonwenz