

Over deze Algemene Huurvoorwaarden (Artikel 1)

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden Woningen (hierna: Algemene Huurvoorwaarden) zijn van toepassing op de huurovereenkomst die huurder heeft ondertekend. Als er onderdelen zijn waar de huurovereenkomst afwijkt van de Algemene Huurvoorwaarden, gaat de huurovereenkomst voor.
- 1.2 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen huurder en verhuurder alleen schriftelijk overeenkomen.

Meer dan één huurder (Artikel 2)

- 2.1 Alle huurders die genoemd staan in de aanhef van de huurovereenkomst hebben een zelfstandig en volledig recht van huur. Dit recht oefenen zij gelijktijdig uit, met respect voor elkaars rechten.
- 2.2 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele huurprijs. Dit geldt ook voor alle overige verplichtingen uit deze overeenkomst en uit de wet.
- 2.3 De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn maandelijks één keer verschuldigd, ongeacht of er sprake is van één of meerdere huurder(s). Als de huurovereenkomst voor één of meerdere huurders eindigt, komen de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten volledig voor rekening van de achterblijvende huurder(s).
- 2.4 Om de huurovereenkomst te laten eindigen, moet de opzegging aan of door alle huurder(s) worden gedaan. De huurders kunnen alleen gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk instemt met een beëindiging door één van de genoemde huurders. Deze benodigde schriftelijke instemming van verhuurder geldt zowel voor de opzegging door één van de huurders van diens eigen huurrecht als van de huurrechten van huurders gezamenlijk.
- 2.5 Bij het aangaan van de overeenkomst zal de huurder aan de verhuurder melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. De huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan de verhuurder opgeven. Indien de huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit direct schriftelijk aan de verhuurder melden. Daarbij vermeldt de huurder de persoonsgegevens van de partner.
- 2.6 Tijdens de huurperiode kan de huurder voor iemand medehuuderschap aanvragen. De verhuurder bekijkt per geval of het medehuuderschap verleend kan worden.
- 2.7 Als de verhuurder op grond van een overeenkomst of de wet een verplichting heeft jegens de huurder, dan bevrijdt nakoming aan één van de huurders hem van deze verplichting.
- 2.8 Wanneer het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en/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 de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het voormelde is ook van toepassing op de beëindiging van een geregistreerd partnerschap. Als de medehuuder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht de verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

Beschikbaar stellen en aanvaarden van de woning (Artikel 3)

- 3.1 De verhuurder stelt de woning beschikbaar op de ingangsdatum van de huur. Behalve als er sprake is van overmacht of als de ingangsdatum geen werkdag is.

- 3.2 De huurder en de verhuurder hebben voor, bij of na aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving (opnamestaat) van de woning opgemaakt. Beide partijen krijgen een door huurder en verhuurder ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 3.3 De woning is bij de oplevering in goede staat van onderhoud, tenzij uit de opnamestaat het tegendeel blijkt.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten (Artikel 4)

- 4.1 In geval van energielevering van verhuurder aan huurder, betaalt huurder maandelijks een voorschotbedrag voor de kosten van nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Ieder jaar verstrekt de verhuurder voor 1 juli een overzicht van de werkelijke kosten van het afgelopen kalenderjaar. Het verschil tussen de betaalde voorschotten en de gemaakte kosten wordt jaarlijks verrekend.
- 4.2 Het maandelijks voorschotbedrag kan 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. Tenzij de huurder en de verhuurder iets anders zijn overeengekomen.
- 4.3 Servicekosten, de berekeningsmethode en ook het voorschotbedrag kunnen wijzigen. Als er sprake is van servicekosten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en minimaal 70% van de huurders van het complex is akkoord met de voorgestelde wijziging, dan moeten ook de overige huurders de wijziging accepteren. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan de rechter vragen een uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. Dit kan binnen acht weken na het schriftelijke bericht van de verhuurder dat minimaal 70% van de huurders akkoord is met de voorgestelde wijziging.
- 4.4 Als de in artikel 4.3 vermelde 70% niet gehaald wordt, moet de huurder in de volgende gevallen toch akkoord gaan met een wijziging van de servicekosten, berekeningsmethode of voorschotbedrag:
- als het belang van de verhuurder bij de wijziging zodanig is dat de huurder in redelijkheid zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, of:
 - als de verhuurder de huurder tijdig over de wijziging heeft geïnformeerd en overleg heeft gevoerd met de huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie en, indien nodig, de huurdersorganisatie.

Algemene verplichtingen van de verhuurder (Artikel 5)

- 5.1 De verhuurder is verplicht om op verzoek van de huurder gebreken aan de woning te verhelpen. Tenzij dit onmogelijk is of als de uitgaven redelijkerwijs niet van de verhuurder kunnen worden gevraagd. De verplichting bestaat niet als de uitgaven volgens de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van de huurder komen.
- 5.2 De verhuurder is tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, en ook indien het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

Verplichtingen van de huurder (Artikel 6)

- 6.1 De huurder betaalt aan verhuurder de huur, (indien overeengekomen) het voorschot voor de kosten van nutsvoorzieningen met een individuele meter, het voorschot servicekosten en eventuele bijkomende kosten in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van iedere maand, bij voorkeur via een automatische incasso per bank. Als de huurder niet op tijd betaalt, is hij vanaf de eerste dag van de maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2 Bij de huurbetaling zal de huurder geen verrekening toepassen. Verrekening is alleen toegestaan in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, en als de verhuurder de vordering erkent of de vordering vaststaat ten gevolge van een (onherroepelijke) uitspraak van rechter of Huurcommissie.

- 6.3 De huurder gebruikt en onderhoudt de woning zoals een goed huurder dat hoort te doen.
- 6.4 De huurder gebruikt de woning volgens de woonbestemming en kan deze woonbestemming niet wijzigen. Dit geldt ook voor alle aanhorigheden bij de woning en de eventuele gemeenschappelijke ruimten. Het is niet toegestaan bedrijfsmatig actief te zijn in (delen van) de woning, in de gemeenschappelijke ruimten of in alle aanhorigheden (onder andere: trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen).
- 6.5 De huurder mag niet wonen in (zolder)bergingen.
- 6.6 De huurder houdt de gemeenschappelijke achterpaden vrij van poorten, containers of andere obstakels. Overhangend groen moet gesnoeid worden en achterpaden mogen alleen als voetpad gebruikt worden, tenzij iets anders is overeengekomen.
- 6.7 De huurder verleent of gedooft het recht van overpad van en naar woningen van hetzelfde bouwblok. De verhuurder bepaalt de wijze waarop dit gebeurt.
- 6.8 De huurder woont (met eventuele leden van zijn huishouden) zelf in de woning gedurende de huurperiode en laat zich op het betreffende adres inschrijven bij de Gemeenschappelijke Basisadministratie. De Huurder heeft zijn exclusieve hoofdverblijf in de woning. Het is niet toegestaan de woning enkel als postadres te gebruiken of de woning als tweede woning te gebruiken met een hoofdverblijf elders. Schendt huurder de verplichtingen zoals hiervoor in 6.8 vermeld, dan is de huurder de contractuele boete zoals vermeld in artikel 17.1 van deze voorwaarden aan verhuurder verschuldigd.
- Als de verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat de huurder in strijd handelt met bovenstaande, zal hij de huurder hiermee confronteren. Op de huurder rust de bewijslast (ook in een eventuele rechtszaak) dat hij de woning volledig en onafgebroken zelf bewoont en heeft bewoond en er onafgebroken zijn exclusieve hoofdverblijf heeft gehad. De huurder moet zijn volledige medewerking verlenen aan het onderzoek van de verhuurder. Dit doet hij door alle relevante gegevens en stukken aan de verhuurder te geven en bezoeken van de verhuurder aan de woning toe te staan.
- 6.9 Als de huurder langer dan twee maanden afwezig is, moet hij dit bij de verhuurder melden. Ook moet hij iemand aandragen die hem kan vertegenwoordigen voor alle zaken betreffende de huurovereenkomst.
- 6.10 Het is de huurder zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, in huur af te staan, aan derden in gebruik te geven, dan wel de woning op andere wijze (bijvoorbeeld via internet) aan te bieden. Een door de verhuurder gegeven toestemming voor onderhuur is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. De huurder moet zijn volledige medewerking verlenen aan een onderzoek in verband met ongeoorloofde onderhuur en alle relevante gegevens en stukken aan de verhuurder overhandigen. Ook zal de huurder één of meerdere bezoeken van de verhuurder aan de woning toestaan.
- Bij onderhuur zonder toestemming moet de huurder alle inkomsten uit de onderhuur aan de verhuurder afdragen. Daarnaast kan de verhuurder aanspraak maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 17.1 van deze voorwaarden.
- 6.11 De huurder mag de woning niet laten bewonen door meer personen dan waarvoor de woning redelijkerwijze geschikt is. Of sprake is van overbewoning wordt door de verhuurder beoordeeld aan de hand van onder andere de volgende criteria:
- De omvang en samenstelling van het huishouden moet passen bij de grootte en de aard van de woning of het complex waarvan de woning deel uit maakt.
 - De brandveiligheid moet gewaarborgd blijven.
 - De leefbaarheid mag niet worden aangetast.
- 6.12 De huurder mag geen overlast of hinder veroorzaken aan omwonenden en anderen. Dit geldt ook voor huisgenoten en mensen die zich vanwege de huurder in (de buurt van) de woning of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Onder de hiervoor bedoelde overlast wordt in ieder geval (maar niet uitsluitend) verstaan: geluidsoverlast, overlast door alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie, overlast door huisdieren, verwaarlozing van de tuin of

- woonerf. Als de huurder deze verplichtingen schendt, is hij aansprakelijk richting anderen. De huurder vrijwaart de verhuurder hiervan.
- De huurder moet zich ook als goed huurder gedragen richting medewerkers van de verhuurder en/of door de verhuurder ingehuurde mensen. De verhuurder zal passende (juridische) maatregelen treffen bij (fysiek of verbaal) geweld, agressiviteit, overlast of ander wangedrag. Dit kan zelfs leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 6.13 De huurder is verplicht om huisvuil ter verwijdering aan te bieden. Dit moet op een plaats en tijdstip die door de gemeente of de verhuurder is aangewezen. Het is de huurder niet toegestaan om voedsel of afval vanaf de woning naar buiten te werpen of in algemene ruimten neer te zetten.
- 6.14 De huurder mag in de woning, aanhorigheden en gemeenschappelijke ruimten geen hennep (laten) kweken, drogen of knippen. In geen enkele hoeveelheid. Ook andere strafbare activiteiten uit de Opiumwet zijn in de woning, aanhorigheden en gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan. Bij overtreding is huurder de contractuele boete uit artikel 17.1 van deze voorwaarden aan verhuurder verschuldigd.
- 6.15 De huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken. De tuin moet onderhouden worden en verzorgd zijn. Dit naar oordeel van de verhuurder. De huurder mag geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor anderen kunnen veroorzaken.
- Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder bepalen dat de huurder hoogopschietende planten of bomen die hij geplant heeft, verwijdert of laat verwijderen op kosten van de huurder.
- 6.16 De huurder dient de woning naar redelijke maatstaven schoon en hygiënisch te houden. De huurder verricht onderhoud aan balkons, erven, opritten en erfafscheidingen zodat deze een verzorgde indruk maken. De verhuurder kan de huurder aanwijzingen geven. Als de huurder de hiervoor genoemde verplichtingen niet nakomt, zal de verhuurder de noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de huurder uit (laten) voeren.
- 6.17 De huurder mag tuin, balkon of andere gehuurde buitenruimten niet gebruiken voor opslag en/of stalling van machines, auto- of motorwrakken, voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, winkelwagens of afval. Ook niet voor gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.
- Het is de huurder ook niet toegestaan om de tuin of het erf behorend bij de woning als parkeerplaats te gebruiken, tenzij die bestemming schriftelijk met verhuurder is overeengekomen.
- De huurder mag de gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken voor het aanbrengen van satellietshotels, opslag en/of stalling van fietsen, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken, vuilcontainers, vuilniszakken, tuinmeubilair en andere zaken van welke aard dan ook. Doet de huurder dat toch, dan mag de verhuurder deze zaken verwijderen op kosten van de huurder. De verhuurder heeft geen bewaarplicht.
- 6.18 De huurder richt de woning netjes in. De huurder dient de woning/vloeren dusdanig te bekleden en in te richten dat hij geen overlast aan omwonenden veroorzaakt. De vloerbedekking dient van voldoende geluiddemping te worden voorzien. Bij hoogbouw zijn enkel vloerbedekkingen toegestaan die de contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer verbeteren.
- 6.19 De huurder is aansprakelijk voor gedrag van huisgenoten dat in strijd is met de artikelen 6.1 t/m 6.18. Dit geldt ook voor personen die door de huurder of door huisgenoten in de woning zijn toegelaten. Eventuele schade hierdoor moet door de huurder vergoed worden.

Reparaties door de huurder (Artikel 7)

- 7.1 In het 'Besluit kleine herstellingen' is vastgesteld wat kleine herstellingen zijn die de huurder zelf moet verhelpen. Daarnaast komt ook het volgende in ieder geval voor rekening van de huurder, tenzij iets anders is overeengekomen:

- schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen;
 - aanleg en onderhoud van tuinen, erfafscheidingen, bomen en hagen die bij de woning horen. De regels van het burendrecht moeten hierbij gevolgd worden;
 - schade die opzettelijk of herhaaldelijk door de huurder is toegebracht;
 - het onderhoud en de reparaties aan zelf aangebrachte voorzieningen.
- 7.2 De huurder moet werkzaamheden vakkundig (laten) uitvoeren en daarbij rekening houden met de (overheids)voorschriften. Gebeurt dit niet, dan kan de verhuurder, na aanmaning, op kosten van de huurder de werkzaamheden (laten) uitvoeren.

Dringende werkzaamheden en renovatie door de verhuurder (Artikel 8)

- 8.1 De verhuurder mag op, aan of in de woning, aanhorigheden, gemeenschappelijke ruimten, naastgelegen erf of gebouw en in de centrale voorzieningen daarvan inspecties, onderzoek en werkzaamheden (laten) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. De huurder zal hieraan meewerken, ook aan het voor rekening van de huurder (tijdelijk) verwijderen van door de huurder aangebrachte veranderingen als bedoeld in artikel 9 van deze voorwaarden. Weigert de huurder medewerking te verlenen, dan kan de verhuurder aanspraak maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 17.1 van deze voorwaarden.
- 8.2 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden, (groot) onderhoud of renovatie geven de huurder geen recht op een lagere huurprijs, schadevergoeding of tegemoetkoming, hoe ook genaamd.
- 8.3 Wanneer de verhuurder het complex van tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen (waarin de huurder woont) geheel of deels wil renoveren, ontvangt de huurder hiervan een schriftelijk voorstel. Als minimaal 70% van de huurders van het complex akkoord gaat met het schriftelijke voorstel, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. Voor de hiervoor genoemde procentuele berekening tellen de op het moment van peiling leegstaande woningen mee als zijnde verhuurd aan personen die met het voorstel instemmen. Als de huurder niet akkoord gaat met het schriftelijke voorstel en ook niet binnen acht weken (na schriftelijk bericht van de verhuurder dat 70% van de huurders akkoord is) de rechter om een beslissing heeft gevraagd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.4 De werkzaamheden worden verricht op werkdagen. Bij dringende gevallen zijn uitzonderingen mogelijk.
- 8.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere aanhorigheden is het de verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen. De huurder maakt dan geen aanspraak op vermindering van de huurprijs, schadevergoeding of enige tegemoetkoming, hoe ook genaamd.

Klussen in de woning (Artikel 9)

- 9.1 De huurder mag veranderingen en toevoegingen in de woning aanbrengen als deze zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Dit geldt niet als de verandering gevaar, overlast of hinder oplevert voor de verhuurder of voor anderen. Voor andere veranderingen en toevoegingen heeft de huurder vóóraf schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder. Hieronder vallen in ieder geval (maar niet uitsluitend) alle wijzigingen aan de buitenkant van de woning en:
- het aan-, bij-, of verbouwen;
 - het wegbreken van muren;
 - het plaatsen van een badkamer, toilet en/of keuken;
 - het plaatsen van zendmasten en schotels en/of antennes;

- het bouwen en/of plaatsen van een duiventil of andere dierenverblijven.
- 9.2 De verhuurder kan toestemming geven als de veranderingen:
- niet ten koste gaan van de verhuurbaarheid en/of verkoopbaarheid van de woning;
 - niet leiden tot waardedaling van de woning of omliggend onroerend goed;
 - van voldoende technische kwaliteit zijn;
 - geen schade toebrengen aan de (constructie van de) woning;
 - in goede staat worden gehouden door de huurder;
 - voldoen aan de (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het beheer en onderhoud niet bemoeilijken;
 - beschikken over de juiste vergunning (als dit noodzakelijk is);
 - geen overlast of hinder veroorzaken aan anderen;
 - passen binnen de eventueel aanwezige splitsingsakte en/of huishoudelijk reglement.
- De verhuurder kan per individueel geval nadere voorwaarden stellen, bijvoorbeeld over het onderhoud van de verandering of ter zake verzekering, belasting of aansprakelijkheid. De verhuurder zal bij de toestemming aangeven of de verandering/toevoeging aan het einde van de huur door de huurder ongedaan moet worden gemaakt.
- 9.3 Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of die in strijd zijn met de voorwaarden van de verhuurder, moeten direct op verzoek van de verhuurder ongedaan worden gemaakt door de huurder.
- 9.4 De huurder moet zelf aangebrachte veranderingen onderhouden en eventueel repareren.
- 9.5 De huurder moet, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op verzoek van de verhuurder verwijderen, als dit noodzakelijk is voor dringende of renovatiewerkzaamheden.
- 9.6 De huurder is aansprakelijk voor schade door een verandering of toevoeging die hij zelf heeft aangebracht. De verhuurder kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden door anderen. De huurder vrijwaart de verhuurder hiervoor.
- 9.7 Bovengenoemde punten gelden ook voor veranderingen of toevoegingen die de huurder, in overleg met de verhuurder, heeft overgenomen van de vorige huurder.
- 9.8 Bij vervanging werkt de verhuurder met standaardmaterialen. Ook als de vorige huurder veranderingen heeft aangebracht die boven het standaardniveau uitstijgen.

Beëindiging van de huur (Artikel 10)

- 10.1 De huurovereenkomst eindigt onder andere door:
- opzegging door de huurder;
 - opzegging door de verhuurder; gevolgd door akkoord van de huurder;
 - wederzijds goedvinden;
 - uitspraak door de rechter.
- 10.2 De huurder kan de huurovereenkomst schriftelijk, per e-mail of via de website van de verhuurder opzeggen. De bewijslast van de opzegging ligt bij huurder.
- 10.3 De huurder kan om welke reden dan ook de huur opzeggen. Dit kan op elke dag van de maand, behalve op zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen. In die gevallen geldt de werkdag erna. De opzegtermijn voor de huurder is één maand.
- 10.4 De verhuurder kan de huurovereenkomst schriftelijk opzeggen met een aangetekende brief of via een officieel document van de deurwaarder (exploot).
- 10.5 De opzegtermijn voor de verhuurder is minimaal drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurder onafgebroken in de woning heeft gewoond, tot een maximale opzegtermijn van zes maanden.
- 10.6 De verhuurder kan de huurovereenkomst alleen opzeggen op grond van de redenen die genoemd zijn in het Burgerlijk Wetboek.
- 10.7 Bij opzegging vermeldt de verhuurder de redenen van opzegging aan de huurder(s). De huurder moet binnen zes weken schriftelijk laten weten of hij wel of niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.

- 10.8 Bij medehuuderschap gaat de huuropzegging naar de huurder en naar alle medehuuders afzonderlijk.
- 10.9 Als de huurder niet akkoord gaat met de opzegging door de verhuurder, blijft de huurovereenkomst gelden totdat de rechter een uitspraak heeft gedaan.
- 10.10 Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht dit schriftelijk te melden aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang de melding de verhuurder niet bereikt heeft, blijven de huurders die genoemd staan in de huurovereenkomst aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Indien de medehuuder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is hij verplicht de verhuurder hiervan direct schriftelijk op de hoogte te brengen.

Oplevering van de woning bij het einde van de huur (Artikel 11)

- 11.1 Bij het einde van de huurovereenkomst moet de huurder de woning leeg en schoon opleveren en alle sleutels inleveren. De woning moet in dezelfde staat zijn als bij het aangaan van de huurovereenkomst (conform de beschrijving). Normale slijtage komt voor rekening van de verhuurder.
- 11.2 Binnen drie werkdagen na binnenkomst van de huuropzegging volgt een eerste woningopname. Huurder en verhuurder inspecteren dan samen de woning. De huurder geeft de verhuurder hiervoor de gelegenheid. Tijdens de woningopname wordt een opnamerapport gemaakt. Hierin staan de zaken die voor het einde van de huurovereenkomst door de huurder (op zijn kosten) hersteld moeten worden en de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. Als de huurder niet bij de woningopname aanwezig is of weigert het opnamerapport te tekenen, dan is het exemplaar dat alleen door de verhuurder is getekend het bewijs voor herstel of andere werkzaamheden.
- 11.3 Bij het einde van de overeenkomst volgt een tweede controle (opleveringsopname). Als dan blijkt dat de huurder de werkzaamheden niet (deugdelijk) heeft uitgevoerd, mag de verhuurder, zonder aanmaning, de werkzaamheden voor rekening van de huurder uitvoeren. Huurder verplicht zich op voorhand deze kosten te voldoen.
- 11.4 Als de verhuurder tijdens de werkzaamheden (volgens 11.3) schade tegenkomt die tijdens de controle niet zichtbaar was en die voor rekening van de huurder komt, voert de verhuurder deze herstelwerkzaamheden uit voor rekening van de huurder. Dit gebeurt tegen de voor de verhuurder geldende tarieven. Als bij de situaties uit 11.3 en 11.4 schade ontstaat voor de verhuurder, waaronder gemiste huurinkomsten, is de huurder daarvoor aansprakelijk. Tenzij de schade aan de verhuurder is toe te rekenen.
- 11.5 Bij het einde van de huurovereenkomst moet de huurder alle (reserve)sleutels inleveren. Als hij dat niet doet, is hij aansprakelijk als de woning zonder toestemming van de verhuurder door anderen gebruikt wordt. De huurder mag alleen sleutels aan de nieuwe huurders geven, als hij daarvoor toestemming heeft gekregen van de verhuurder.
- 11.6 Als de huurovereenkomst eindigt doordat de huurder overlijdt en er melden zich binnen twee maanden geen erfgenamen bij de verhuurder, mag de verhuurder, zonder uitspraak van de rechter, de woning betreden en leeghalen. De verhuurder heeft geen bewaarplicht. De verwijderingskosten zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.
- 11.7 Voor veranderingen en toevoegingen die door de huurder zelf zijn aangebracht, gelden bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels:
- als ze zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, moeten ze door de huurder verwijderd worden (spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke);
 - als ze zonder toestemming zijn aangebracht, moeten ze op verzoek van de verhuurder door de huurder ongedaan worden gemaakt. Dit geldt ook als niet voldaan is aan de voorwaarden in artikel 9.2;

- de huurder moet ze ongedaan maken als de verhuurder dit bij de toestemming schriftelijk heeft aangegeven;
 - de huurder mag ze ongedaan maken op voorwaarde dat hij de woning terugbrengt in de oorspronkelijke staat (volgens artikel 3.2). Tenzij de verhuurder dit bij de toestemming schriftelijk anders heeft aangegeven.
- 11.8 Bij het einde van de huurovereenkomst kan de huurder verplichtingen hebben tot herstel, volledige ontruiming of het ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen. Als de huurder de verplichtingen niet is nagekomen, zal de verhuurder ze (laten) uitvoeren op kosten van de huurder. Ook overige schade, ontstaan door nalatigheid van de huurder, komt voor rekening van de huurder.
- 11.9 De verhuurder mag zaken verwijderen die de huurder in de woning heeft achtergelaten. Dit geldt ook bij een (gedwongen) ontruiming door de deurwaarder. De verhuurder heeft geen bewaarplicht en de kosten voor verwijdering zijn voor de huurder. Dit geldt niet voor zaken die zijn overgedragen aan de nieuwe huurder, als de verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte is gesteld.

Aansprakelijkheid (Artikel 12)

- 12.1 De huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode aan de woning (waaronder ook de buitenzijde van de woning) 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. De huurder is tegenover de verhuurder ook aansprakelijk voor het gedrag van anderen in de woning.
- 12.2 De huurder is verplicht maatregelen te nemen om schade aan de woning te voorkomen. Vooral in het geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten. De zorgplicht van de huurder houdt onder andere in dat de huurder bij verwachte vorst de watertoevoerleidingen afsluit en aftapt. De huurder zal er ook op toezien dat in afvoerleidingen en in de toilet geen artikelen komen die verstopping kunnen veroorzaken. De huurder moet (dreigende) schade of gebreken altijd direct melden. Bij nalatigheid van de huurder komt de schade die daardoor ontstaat, aan de woning of eigendommen van anderen, voor rekening van de huurder.
- 12.3 De huurder is verplicht een inboedelverzekering af te sluiten voor schade wegens diefstal, brand, waterschade, stormschade, vernieling en ander onheil.
- 12.4 De verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of zijn huisgenoten of bezoekers, veroorzaakt door storm, vorst, bliksem, sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van de verhuurder krachtens art. 6:174 BW is uitgesloten.
- 12.5 De huurder dient geen aanleiding te geven voor het door hulpdiensten zich eigenmachtig toegang verschaffen tot het gehuurde, met schade aan het gehuurde tot gevolg. Bij schending van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de ontstane schade aan het gehuurde.
- 12.6 De verhuurder is niet aansprakelijk voor een feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

Verzuim (Artikel 13)

- 13.1 Als één partij (huurder of verhuurder) een verplichting uit de wet of de huurovereenkomst niet nakomt, en de andere partij moet daardoor (gerechtelijke) maatregelen nemen, zijn kosten die daaruit voortkomen voor die ene partij.
- 13.2 Als één partij (huurder of verhuurder) een verschuldigd bedrag niet volledig of niet op tijd betaalt, dan is deze partij vanaf de vervaldag in verzuim en is hij vanaf die dag wettelijke rente verschuldigd. Daarnaast moet deze partij de incassokosten betalen, nadat de andere partij de betaling hiervan heeft aangezegd. De hoogte wordt berekend volgens artikel 2 van het Besluit

vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag € 40 verschuldigd zal zijn.

Als de in verzuim zijnde partij handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan is 15% van de hoofdsom verschuldigd, met een minimum van € 75.

Afnemen (nuts)voorzieningen (Artikel 14)

- 14 Tijdens de huurperiode is de huurder de enige afnemer van gas, water, elektriciteit en/of andere nutsvoorzieningen voor de woning. Hij moet direct na de ingangsdatum van de huurovereenkomst een overeenkomst sluiten met een energieleverancier en waterbedrijf voor de levering van gas, elektriciteit en/of nutsvoorzieningen en de verplichtingen uit die overeenkomst nakomen. Ook moet hij de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder nakomen. Als de huurder dit nalaat en daardoor aan verhuurder een boete wordt opgelegd, is deze boete voor rekening van huurder. De huurder zal de verhuurder vrijwaren voor alle aanspraken van de netbeheerder, de energieleverancier en/of het waterbedrijf.

Belastingen en andere heffingen (Artikel 15)

- 15 De volgende belastingen en heffingen moeten door de huurder betaald worden. Ook als de verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, tenzij dit volgens wet- en regelgeving niet is toegestaan:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten (voor gebruik van de woning en eventuele gemeenschappelijke ruimten);
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precario rechten, lasten, heffingen en retributies voor de woning en/of ten aanzien van zaken van de huurder;
- rioolheffing en milieuheffingen (verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen/heffingen uit een andere milieuwet).

Het kan voorkomen dat voornoemde zaken bij verhuurder worden geïnd. Deze zal dan de huurder verzoeken de bedragen over te maken. De huurder moet aan dit verzoek voldoen.

Toegang tot de woning (Artikel 16)

- 16.1 Na een verzoek van de verhuurder moet de huurder de verhuurder (of iemand namens de verhuurder) in de woning toelaten in ieder geval in de volgende gevallen:
- controle op naleving van de Algemene Huurvoorwaarden;
 - controle op gebreken aan de woning;
 - voor het uitvoeren van werkzaamheden of het aanbrengen van wijzigingen (in woning en woonomgeving);
 - meterstanden controleren;
 - controle wegens oplevering van de woning bij huurbeëindiging;
 - bezichtigingen van de woning door kandidaat huurders en kopers.
- 16.2 De verhuurder zorgt voor zo weinig mogelijk overlast voor de huurder in de hiervoor genoemde gevallen.
- 16.3 Bij hoge uitzondering mag de verhuurder in noodsituaties de woning betreden zonder toestemming van de huurder.

Boete (Artikel 17)

- 17.1 Indien de huurder een verplichting zoals vermeld in de artikelen 6.8, 6.10, 6.14 en 8.1 uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is de huurder een onmiddellijk opeisbare boete ten gunste van de verhuurder verschuldigd van € 2.500 en een boete van € 50 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, één en ander tot een maximale boete van in totaal € 25.000, onverminderd de verplichting van de huurder om alsnog overeenkomstig die artikelen uit deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op onder meer ontbinding, ontruiming en schadevergoeding. De boete zal

zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn. Indien de huurder meerdere verplichtingen zoals vermeld in de artikelen 6.8, 6.10, 6.14 en 8.1 overtreedt kan de verhuurder slechts eenmaal aanspraak maken op de onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500 en een boete van € 50 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, één en ander tot een maximale boete van in totaal € 25.000.

- 17.2 In het geval van overtreding van een of meer andere bepalingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden is de huurder een onmiddellijk opeisbare boete ten gunste van de verhuurder verschuldigd van € 25 voor iedere kalenderdag waarin de overtreding voortduurt, met een maximum van € 10.000, onverminderd de verplichting van de huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op onder meer ontbinding, ontruiming en schadevergoeding. De boete zal zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn.
- 17.3 De in de leden 1 en 2 van dit artikel genoemde bedragen gelden per 2016 en zullen jaarlijks worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, reeks Alle Huishoudens.

Geschillencommissie (Artikel 18)

- 18 De huurder kan over het handelen of nalaten van verhuurder of derden die voor verhuurder werkzaamheden verrichten schriftelijk een klacht indienen bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek. Meer informatie, waaronder het klachtenreglement, staat op de website van de verhuurder.

Overige bepalingen (Artikel 19)

- 19.1 De huurder geeft door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming aan de verhuurder (en een eventuele beheerder) om de persoonsgegevens van de huurder in een bestand op te nemen/te verwerken.
- 19.2 Als een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen gelden. In plaats van het vernietigde of nietige artikel, geldt als overeengekomen wat wettelijk toelaatbaar is en het dichtst komt bij wat huurder en verhuurder overeengekomen zouden zijn als zij de (ver)nietig(baar)heid gekend zouden hebben.
- 19.3 Als de huurder in een gebouw of complex woont dat is of wordt gesplitst in appartementsrechten, dan is de huurder verplicht zich aan de regels te houden uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. De huurder moet zich ook houden aan de besluiten van de Vereniging van Eigenaars. De verhuurder zal de huurder zo snel mogelijk informeren over deze besluiten.
- 19.4 Als de verhuurder het beleid verandert, moet de huurder dit accepteren als het past binnen deze Algemene Huurvoorwaarden en binnen de wet- en regelgeving.