ALGEMENE HUURVOORWAARDEN (2016) VAN B.V. HUIZENMIJ

Omdat u een afschrift van deze Algemene Huurvoorwaarden heeft ontvangen, wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud. Leest u de onderstaande Algemene Huurvoorwaarden daarom goed door!

Handtekening huurder(s) voor ontvangst van de Algemene Huurvoorwaarden 2016 van B.V. Huizenmij, bestaande uit 9 pagina's.

....

Artikel 1: Toepassingsbereik

1. *Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.*
2. *Wijzigingen van de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk overeengekomen worden.*
3. *Verhuurder kan deze Algemene Huurvoorwaarden wijzigen wegens gewijzigde omstandigheden of gewijzigd beleid. Een maand voordat een wijziging in werking treedt, deelt verhuurder de wijziging aan huurder mee. Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen tegen de datum waarop de wijziging in werking treedt, als huurder de wijziging niet wenst te aanvaarden. Huurder wordt geacht de wijziging te hebben aanvaard, als huurder de huurovereenkomst niet opzegt voor de datum waarop de wijziging in werking treedt.*
4. *Nietigheid of vernietigbaarheid van een bepaling van deze Algemene Huurvoorwaarden, tast de geldigheid van de overige bepalingen niet aan. Voor een nietige of vernietigde bepaling treedt een geldige bepaling in de plaats, die de strekking van de nietige of vernietigde bepaling zo dicht mogelijk benadert.*

Artikel 2: Medehuurders

1. *De huurders genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst, hebben elk een zelfstandig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.*
2. *Elke medehuurder is hoofdelijk aansprakelijk voor de tijdige betaling van de gehele huurprijs, het voorschotbedrag en de eindafrekening servicekosten en voor alle overige verbintenissen die uit de wet, de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden voortvloeien.*
3. *Als verhuurder aan een medehuurder uitstel van betaling of kwijtschelding verleent, laat dat de betalingsverplichting van andere medehuurders onverlet.*
4. *Contractueel medehuurders kunnen de huurovereenkomst slechts gezamenlijk door opzegging beëindigen. Als een opzegging niet door alle medehuurders wordt gedaan, eindigt de hoofdelijke aansprakelijkheid van een medehuurder alleen als verhuurder de medehuurder schriftelijk uit diens hoofdelijke aansprakelijkheid ontslaat.*

Artikel 3: Terbeschikkingstelling en aanvaarding

1. *Verhuurder stelt het gehuurde aan huurder ter beschikking op (de eerste werkdag na) de ingangsdatum vermeld in de huurovereenkomst.*
2. *Verhuurder is niet aansprakelijk voor eventuele schade die huurder lijdt, doordat verhuurder het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking stelt, behalve als er sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van verhuurder.*
3. *Voor of bij ingang van de huurovereenkomst, wordt een inspectierapport opgemaakt, waarin de toestand van het gehuurde wordt beschreven. Het inspectierapport wordt ondertekend door huurder en verhuurder.*

4. *Huurder verklaart door ondertekening van het inspectierapport dat het gehuurde in goede staat verkeert en dat er geen sprake is van gebreken of beschadigingen anders dan de gebreken of beschadigingen die in het inspectierapport zijn vermeld.*

Artikel 4: Keukenapparatuur

1. *In het gehuurde aanwezige (inbouw)keukenapparatuur maakt geen onderdeel uit van het gehuurde. De keukenapparatuur wordt door verhuurder aan huurder in bruikleen verstrekt voor de duur van de huurovereenkomst.*
2. *Zolang de huurovereenkomst voortduurt, mag huurder de keukenapparatuur gebruiken zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.*
3. *De keukenapparatuur functioneert bij aanvang van de huurovereenkomst naar behoren en dient bij het einde van de huurovereenkomst in functionerende staat te worden achtergelaten. Op verhuurder rust met betrekking tot de keukenapparatuur geen onderhouds- of vernieuwingsverplichting.*

Artikel 5: Onderhoud

1. *Voor rekening van huurder komen kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW, artikel 7:240 BW en het Besluit kleine herstellingen. Kleine herstellingen aan gemeenschappelijke voorzieningen komen voor rekening van de gezamenlijke huurders, ook als deze door verhuurder worden uitgevoerd.*
2. *Voor rekening van huurder komt ook het onderhoud en herstel van veranderingen en toevoegingen die door huurder zijn aangebracht of die huurder heeft overgenomen van een vorig huurder.*
3. *Huurder dient onderhouds- en herstelwerkzaamheden vakkundig uit te voeren en daarbij eventuele aanwijzingen en voorschriften van de overheid, nutsbedrijven en verhuurder in acht te nemen. Als huurder daarmee in gebreke blijft, kan verhuurder de werkzaamheden alsnog vakkundig en conform voorschriften laten uitvoeren op kosten van huurder.*
4. *Verhuurder verhelpt op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde, indien en voor zover verhuurder daartoe gehouden is op grond van artikel 7:206 BW en het gebrek geen verandering of toevoeging betreft die door huurder is aangebracht of overgenomen van een vorig huurder.*
5. *Huurder meldt een gebrek, een verstoring van het huurgenot door derden of een bewering van recht onverwijld schriftelijk aan verhuurder. Als huurder niet tijdig een melding doet, is huurder aansprakelijk voor de schade die daarvan het gevolg is.*
6. *Huurder kan geen aanspraak maken op huurprijsvermindering of schadevergoeding wegens de uitvoering van werkzaamheden in het kader van het verhelpen van gebreken aan het gehuurde, behalve als de werkzaamheden meer dan vijftien aaneengesloten werkdagen duren en het woongenot van huurder substantieel beperken.*

Artikel 6: Dringende werkzaamheden en renovatie

1. *Als er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden vanwege dwingende voorschriften van overheidswege tot verandering of verbetering van het gehuurde, geeft huurder daartoe gelegenheid.*
2. *Als verhuurder een renovatievoorstel doet als bedoeld in artikel 7:220 BW, behoudt verhuurder zich het recht voor om van voorgestelde werkzaamheden af te zien, ook als huurder met het voorstel heeft ingestemd.*
3. *Huurder kan geen aanspraak maken op huurprijsvermindering of schadevergoeding wegens de uitvoering van dringende werkzaamheden of renovatie, behalve als de werkzaamheden langer*

dan vijftien aaneengesloten werkdagen duren en het woongenot van huurder substantieel beperken.

Artikel 7: Aanbrengen en overnemen veranderingen en toevoegingen

1. *Zonder toestemming van verhuurder, mag huurder alleen veranderingen of toevoegingen aanbrengen aan de binnenzijde van het gehuurde, die:*
   - *zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden en;*
   - *geen gevaar, hinder of overlast voor verhuurder of derden kunnen veroorzaken.*
2. *Huurder mag alle overige veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde (waaronder het plaatsen van harde vloerbedekking) en alle veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde (waaronder het plaatsen van schotelinstallaties en zonwering) alleen aanbrengen na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.*
3. *In afwijking van artikel 7:215 lid 3 BW kan huurder geen machtiging van de rechter vorderen als verhuurder geen toestemming verleent voor het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde.*
4. *Bij een verzoek om toestemming vermeldt huurder welke werkzaamheden uitgevoerd zullen worden en door wie, hoeveel tijd de werkzaamheden in beslag zullen nemen, welke overlast de werkzaamheden kunnen veroorzaken en op welke wijze de overlast zal worden beperkt of voorkomen. Als voor uitvoering van de werkzaamheden een vergunning nodig is, zorgt huurder ervoor dat hij deze vergunning verkrijgt en voegt huurder daarvan een afschrift bij het verzoek om toestemming.*
5. *Verhuurder kan aan het verlenen van toestemming voorschriften of voorwaarden verbinden en bepalen dat huurder de veranderingen of toevoegingen bij het einde van de huur ongedaan moet maken.*
6. *Veranderingen en toevoegingen die door huurder zijn aangebracht of overgenomen van een vorige huurder moeten altijd voldoen aan de voorschriften die door verhuurder, van overheidswege of door nutsbedrijven zijn gegeven.*
7. *Huurder maakt veranderingen en toevoegingen op eerste verzoek van verhuurder kosteloos ongedaan, als deze zijn aangebracht door huurder of een vorig huurder zonder de vereiste toestemming of in strijd met de gestelde voorwaarden of de geldende voorschriften, of als verhuurder dat noodzakelijk acht in verband met de uitvoering van werkzaamheden.*
8. *Huurder is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door een verandering of toevoeging die huurder heeft aangebracht of overgenomen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden wegens schade veroorzaakt door een verandering of toevoeging die huurder heeft aangebracht of overgenomen.*

Artikel 8: Oplevering

1. *Bij het einde van de huurovereenkomst, wordt het gehuurde schoon, geheel ontruimd en in de staat waarin huurder het gehuurde blijkens het inspectierapport heeft ontvangen (behoudens normale slijtage) opgeleverd aan verhuurder, onder afgifte van alle sleutels.*
2. *Verhuurder kan vorderen dat huurder voor oplevering op eigen kosten bomen en beplanting verwijdert die door hem zijn geplant in een bij het gehuurde behorende tuin.*
3. *Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren huurder en verhuurder het gehuurde gezamenlijk. Bij de inspectie wordt een opleverrapport opgemaakt, waarin wordt vastgelegd welke werkzaamheden huurder voor het einde van de huurovereenkomst dient te verrichten en welke kosten naar verwachting aan deze werkzaamheden verbonden zijn. Het opleverrapport wordt ondertekend door huurder en verhuurder.*
4. *Als huurder weigert de benodigde medewerking te verlenen aan de voorinspectie, stelt verhuurder eenzijdig een opleverrapport op waarin wordt vastgelegd welke werkzaamheden*

huurder voor het einde van de huurovereenkomst had moeten verrichten. In dat geval worden de bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs geleverd door huurder.

5. *Ongeacht of zulks in het opleverrapport is opgenomen, maakt huurder bij het einde van de huurovereenkomst de veranderingen of toevoegingen ongedaan die huurder heeft aangebracht of overgenomen, tenzij verhuurder schriftelijk heeft verklaard dat de veranderingen of toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan gemaakt hoeven te worden.*
6. *Als huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet schoon, geheel ontruimd, in de staat waarin huurder het gehuurde heeft ontvangen en onder afgifte van alle sleutels oplevert, of niet aan de verplichting tot het ongedaan maken van veranderingen en toevoegingen heeft voldaan, treedt verzuim in zonder nadere ingebrekestelling. Verhuurder voert in dat geval de werkzaamheden genoemd in het opleverrapport uit op kosten van huurder. Ook overige schade veroorzaakt door het tekortschieten van huurder in de opleveringsverplichting komt voor rekening van huurder.*
7. *Als huurder zaken achterlaat in het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst, gelden deze zaken als door huurder afgestaan, tenzij huurder en een opvolgend huurder uiterlijk twee weken voor het einde van de huurovereenkomst schriftelijk aan verhuurder hebben medegedeeld dat de opvolgend huurder de zaken overneemt. Verhuurder is vrij om naar eigen inzicht over de achtergelaten zaken te beschikken, zonder aan huurder verantwoording of een vergoeding verschuldigd te zijn.*

Artikel 9: Servicekosten

1. *Verhuurder brengt aan huurder een vergoeding in rekening voor de volgende leveringen en diensten, voor zover deze daadwerkelijk geleverd worden:*
    a. *levering water (watergeld naar eenheden);*
    b. *schoonhouden gemeenschappelijke ruimten;*
    c. *levering gas, stroom, warmte en water gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen;*
    d. *(fonds voor) ontstopping leidingen/vervangen lampen/glasbreuk/reinigen schoorsteen, ventilatiekanalen en goten;*
    e. *ter beschikking stelling roerende zaken;*
    f. *bijhouden en toerekenen kosten;*
2. *Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de servicekosten.*
3. *Verhuurder verstrekt jaarlijks een overzicht aan huurder, waaruit de hoogte en de samenstelling blijkt van de verschuldigde servicekosten voor het verstreken jaar lopende van 1 mei tot 1 mei.*
4. *Het verschil tussen de werkelijk verschuldigde kosten en de vergoeding die is betaald middels de voorschotbedragen, wordt binnen een maand na het verstrekken van het overzicht door huurder bijbetaald, dan wel door verhuurder terugbetaald of verrekend.*
5. *Met betrekking tot leveringen en diensten ten behoeve van gemeenschappelijke ruimten, stelt verhuurder het aandeel vast van de daaraan verbonden kosten dat redelijkerwijs voor rekening van huurder komt. Daarbij is niet relevant of huurder daadwerkelijk gebruik maakt van de leveringen en diensten.*
6. *Voor rekening van huurder komen ook de beheer- en administratiekosten die verhuurder maakt in verband met de leveringen en diensten.*
7. *Als in de servicekosten een vergoeding is begrepen voor een door verhuurder ingesteld fonds, een verzekering, of een abonnement, is de vergoeding die als voorschotbedrag aan huurder in rekening is gebracht, steeds gelijk aan de werkelijk verschuldigde vergoeding.*
8. *Verhuurder kan het voorschotbedrag wijzigen, met ingang van de eerste maand na de maand waarin het overzicht van de kosten aan huurder is verstrekt.*

9. *Huurder is gebonden aan een wijziging van het overeengekomen pakket van leveringen en diensten en (de berekeningswijze van) het daarbij behorende voorschotbedrag, als de wijziging leveringen of diensten betreft die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders met de wijziging instemt.*
10. *Huurder is ook gebonden aan een wijziging van het overeengekomen pakket van leveringen en diensten en (de berekeningswijze van) het daarbij behorende voorschotbedrag, als:*
    - *het belang van verhuurder bij de wijziging zo groot is, dat huurder in redelijkheid –de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet kan onthouden en;*
    - *verhuurder huurder en de eventuele huurdersvertegenwoordiging over de wijziging heeft geïnformeerd en met huurder en de eventuele huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd.*

Artikel 10: Belastingen en andere heffingen

1. *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:*
    - *afvalstoffenheffingen en waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten;*
    - *overige bestaande of toekomstige belastingen, precariobelastingen, lasten, heffingen en retributies voor zover deze worden geheven in verband met het gehuurde of zaken van huurder;*
    - *milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewater en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater, de rioolheffing en andere aanslagen of heffingen op grond van milieuwetten.*
2. *Als belastingen, heffingen of andere lasten die voor rekening van huurder komen bij verhuurder worden geïnd, voldoet huurder deze op eerste verzoek aan verhuurder binnen 30 dagen.*

Artikel 11: Betaling, verzuim en verrekening

1. *Als huurder een vergoeding verschuldigd op grond van de wet, de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden niet (volledig) voldoet op de vervaldag, treedt verzuim zonder ingebrekestelling in. Huurder is vanaf dat moment een contractuele rente van 0,5 % per maand verschuldigd.*
2. *Betalingen van huurder strekken altijd eerst in mindering op openstaande boetes, daarna op openstaande kosten, daarna op rente, daarna op de hoofdsom (het oudste gedeelte van de hoofdsom eerst), ongeacht of huurder de betalingen aanwijst ten behoeve van een bepaalde vordering.*
3. *Huurder kan jegens verhuurder geen beroep doen op opschorting of verrekening, behalve in een geval als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 BW.*
4. *Huurder kan geen beroep doen op het bewijsvermoeden opgenomen in artikel 6:50 BW.*

Artikel 12: Gebruik gehuurde

1. *Huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde zoals het een goed huurder betaamt. Verhuurder acht in dat kader de naleving van de hierna genoemde voorschriften in het bijzonder van belang. Huurder is zich ervan bewust dat overtreding van elk van deze voorschriften een tekortkoming oplevert die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.*
2. *Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst bewoont huurder het gehuurde feitelijk en houdt huurder in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf. De bewijslast voor het onafgebroken houden van hoofdverblijf in het gehuurde rust op huurder.*

3. *Huurder gebruikt het gehuurde overeenkomstig de bestemming en wijzigt de bestemming niet. In en vanuit het gehuurde worden geen bedrijfsmatige activiteiten ontplooid.*
4. *Huurder zorgt ervoor dat er in het gehuurde geen activiteiten worden verricht die strafbaar zijn op grond van de Opiumwet. Huurder zorgt er verder voor dat er in het geheel geen hennep- of producten daarvan worden gekweekt, gedroogd, geknipt of op andere wijze verwerkt of opgeslagen en dat er daarvoor ook geen voorbereidingen worden getroffen, zelfs als dat niet strafbaar is op grond van de Opiumwet.*
5. *Het is huurder uitdrukkelijk niet toegestaan om de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een openhaardvuur, houtkachel of allesbrander.*
6. *Huurder zorgt ervoor dat er door huurder, huisgenoten en huisdieren van huurder en door derden die zich vanwege huurder in (de omgeving van) het gehuurde bevinden geen (strafbare) handelingen worden gepleegd die schade kunnen toebrengen aan het woonklimaat in de omgeving van het gehuurde en dat er geen aanleiding wordt gegeven tot toepassing van bestuursdwang door de overheid.*
7. *Huurder zorgt ervoor dat er door huurder, huisgenoten en huisdieren van huurder en door derden die zich vanwege huurder in (de omgeving van) het gehuurde bevinden geen overlast, hinder of gevaar wordt veroorzaakt. Huurder werkt actief mee als een hulpverlenende instelling een oplossing wil bieden voor overlastproblemen.*
8. *Huurder gebruikt geen fysiek of verbaal geweld en laat zich niet dreigend uit jegens medewerkers van verhuurder of door verhuurder ingeschakelde derden en onthoudt zich jegens hen van stalking (stelselmatig en vaker dan redelijkerwijs noodzakelijk benaderen ondanks verzoeken daarmee op te houden).*
9. *Huurder volgt aanwijzingen van verhuurder in verband met een behoorlijke bewoning onverwijld op. Als er voor het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt huisregels zijn vastgesteld, leeft huurder deze na. Huurder leeft ook voorschriften na die ten aanzien van het gebruik worden gesteld van overheidswege, door de brandweer en door nutsbedrijven.*
10. *Het is huurder niet toegestaan om op het dak te lopen, zich aldaar te bevinden of daarop voorwerpen te plaatsen. Het is huurder niet toegestaan om plantenbakken of andere voorwerpen aan de buitenzijde van een balkon of raam te hangen.*
11. *Als het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is of wordt gesplitst in appartementsrechten, leeft huurder de gebruiksvoorschriften na die voortvloeien uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijke reglement en neemt huurder besluiten van de VvE in acht zodra huurder daarmee bekend is.*
12. *Huurder zorgt ervoor dat het gehuurde aangesloten is en blijft op de gebruikelijke nutsvoorzieningen.*
13. *Huurder voorziet het gehuurde en de gemeenschappelijke trappenhuizen en portalen van behoorlijke meubilering en stoffering. Huurder brengt zodanige vloerbedekking aan dat er sprake is van voldoende geluiddemping.*
14. *Huurder verft de plafonds in het gehuurde alleen met een witachtige muurverf op waterbasis.*
15. *Een bij het gehuurde behorende tuin wordt door huurder ingericht en gebruikt als siertuin. Huurder onderhoudt de tuin, zodat deze een verzorgde indruk maakt. Huurder neemt naast de bepalingen van het Besluit Kleine Herstellingen, de bepalingen van het burenrecht opgenomen in het BW in acht en voorkomt dat derden overlast ondervinden van beplanting of gebruik van de tuin.*
16. *Huurder gebruikt een bij het gehuurde behorende buitenruimte of gemeenschappelijke ruimte niet voor samenkomsten of voor stalling of opslag van zaken. Huurder plaatst in een bij het gehuurde behorende buitenruimte of gemeenschappelijke ruimte in elk geval geen voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, kinderwagens, handelswaren, afval of gevaarlijke of milieubelastende zaken. Verhuurder is gerechtigd zaken die huurder toch in een buitenruimte of*

gemeenschappelijke ruimte plaatst te verwijderen op kosten van huurder. Verhuurder kan verwijderde zaken op kosten van huurder bewaren, maar is daartoe niet verplicht.

17. *Huurder houdt gemeenschappelijke achterpaden vrij en gebruikt deze alleen als voetpad.*
18. *Waar het de nakoming betreft van de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en uit deze Algemene Huurvoorwaarden is huurder volledig verantwoordelijk en aansprakelijk voor gedragingen van derden die zich met toestemming van huurder in het gehuurde bevinden. Als een gedraging van zo'n derde een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst zou opleveren als deze door huurder was verricht, rechtvaardigt deze gedraging ontbinding van de huurovereenkomst.*

Artikel 13: Boetebepalingen huurovereenkomst en Algemene Huurvoorwaarden

1. *Als huurder een voorschriften genoemd in artikel 12 van deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, verbeurt huurder een direct opeisbare boete, waarvan de hoogte volgt uit onderstaande tabel.*

overtreden voorschrift		*boete bij constatering*	*per dag dat overtreding voortduurt te vermeerderen met*	*tot ten hoogste*
12.2	*niet houden van hoofdverblijf*	*€ 1.500,-*	*€ 25,-*	*€ 5.000,-*
12.3	*bestemmingswijziging*	*€ 1.500,-*	*€ 25,-*	*€ 5.000,-*
12.4	*Opiumwet / hennep*	*10 x huurprijs p.m.*		
12.5	*onjuist gebruik rookkanaal*	*€ 1.500,-*	*€ 50*	*€ 3.000,-*
12.6	*handeling schadelijk voor woonklimaat*	*€ 500,-*	*€ 25,-*	*€ 2.000,-*
	aanleiding geven bestuursdwang	*5 x huurprijs p.m.*		
12.7	*gevaar veroorzaken*	*€ 2.000,-*	*€ 50,-*	*€ 4.000,-*
	overlast veroorzaken	*€ 500,-*	*€ 50,-*	*€ 2.000,-*
	hinder veroorzaken	*€ 250,-*	*€ 25,-*	*€ 1.000,-*
12.8	*stalking*	*€ 250,-*		
	verbaal geweld/ dreigen	*€ 500,-*		
	fysiek geweld	*€ 2.000,-*		
12.9	*aanwijzingen verhuurder/ huisregels*	*€ 250,-*	*€ 25,-*	*€ 2.000,-*
	voorschriften 3den	*€ 1.000,-*	*€ 50,-*	*€ 5.000,-*
12.10	*Lopen of voorwerpen plaatsen op dak. Planten of voorwerpen aan buitenzijde gehuurde hangen.*	*€ 250,-*	*€ 25,-*	*€ 1.000,-*
12.11	*niet naleven gebruiksvoorschriften VVE*	*€ 500,-*	*€ 50,-*	*€ 2.000,-*
12.12	*niet aansluiten op nutsvoorzieningen*	*€ 250,-*	*€ 25,-*	*€ 1.000,-*
12.13	*onvoldoende meubileren/ stofferen*	*€ 100,-*	*€ 25,-*	*€ 500,-*
	onvoldoende geluiddemping	*€ 500,-*	*€ 50,-*	*€ 2.000,-*
12.15	*onvoldoende tuinonderhoud*	*€ 100,-*	*€ 25,-*	*€ 500,-*
	schenden burenrecht/ overlast	*€ 500,-*	*€ 50,-*	*€ 2.000,-*
12.16	*Onjuist gebruik gemeenschappelijke ruimte of buitenruimte*	*€ 250,-*	*€ 25,-*	*€ 1.000,-*
12.17	*onjuist gebruik achterpaden*	*€ 250,-*	*€ 25,-*	*€ 1.000,-*

2. *Als huurder of verhuurder een ander voorschrift uit de huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd van € 25,- per dag dat de overtreding voortduurt, tot ten hoogste € 3.000,-.*
3. *De in de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden genoemde boetebedragen zijn gebaseerd op het prijspeil 2016 en worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex alle huishoudens. Als dit prijsindexcijfer niet beschikbaar is, wordt een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd.*
4. *Als op één en dezelfde gedraging van huurder of op één en hetzelfde feitencomplex meerdere boetebedingen uit de huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden van toepassing zijn, wordt alleen het boetebeding toegepast dat leidt tot het hoogst verschuldigde boetebedrag.*

Cumulatie van meerdere boetebedingen met betrekking tot één gedraging of feitencomplex is dus niet mogelijk.

5. *De boetebepalingen laten de mogelijkheid voor verhuurder om onder meer nakoming, ontbinding, ontruiming en aanvullende schadevergoeding te vorderen onverlet.*

Artikel 14: Inschrijving op adres

1. *Huurder schrijft zichzelf en de personen die behoren tot zijn huishouden in op het adres van het gehuurde in de Basisregistratie Personen binnen twee dagen na de ingangsdatum van de huurovereenkomst.*
2. *Als huurder geen vaste woonplaats meer heeft in het gehuurde, deelt hij dit schriftelijk aan verhuurder mede, onder opgave van een nieuw woonadres. Huurder laat zich onverwijld inschrijven op het nieuwe woonadres in de Basisregistratie Personen.*

Artikel 15: Samenstelling huishouden, bijzondere persoonsgegevens

1. *Als een huurder of medehuurder op enig moment trouwt, een geregistreerd partnerschap aangaat, (van tafel en bed) scheidt, overlijdt of het gehuurde verlaat, meldt (mede)huurder dit onverwijld schriftelijk aan verhuurder onder opgave van de persoonsgegevens van de betrokken personen.*
2. *Als het huurrecht van (mede)huurder eindigt door een rechterlijke beschikking in het kader van een scheiding of een beëindiging van een geregistreerd partnerschap, meldt (mede)huurder dit onverwijld schriftelijk aan verhuurder. Zolang (mede)huurder het eindigen van zijn huurrecht niet schriftelijk meldt, blijft (mede)huurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden.*
3. *Als een medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, meldt de medehuurder dit onverwijld schriftelijk aan verhuurder.*
4. *Huurder geeft toestemming aan verhuurder tot het verwerken van de bijzondere persoonsgegevens van huurder en de leden van zijn huishouden, waaronder uitdrukkelijk wordt verstaan het bewaren van kopieën van identiteitsbewijzen en burgerservicenummers.*

Artikel 16: Toegang gehuurde

1. *Huurder zal op verzoek van verhuurder binnen een redelijke termijn van ten hoogste een week toegang tot het gehuurde verschaffen aan personen aangewezen door verhuurder, teneinde bijvoorbeeld:*
   - *het gehuurde te controleren op gebreken;*
   - *te controleren of de bepalingen van de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden worden nageleefd;*
   - *werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van het gehuurde of omliggende woningen;*
   - *het gehuurde te inspecteren in het kader van een naderend einde van de huurovereenkomst;*
   - *het gehuurde te laten bezichtigen door potentiele kopers en nieuwe huurders.*
2. *In noodgevallen is verhuurder gerechtigd het gehuurde te betreden zonder voorafgaand overleg met huurder.*
3. *Huurder gedoogt dat een tuin of erf behorend bij het gehuurde wordt betreden voor werkzaamheden ten behoeve van omliggende woningen en in het kader van een eventuele erfdienstbaarheid verleend door verhuurder.*

Artikel 17: Beëindiging huurovereenkomst

1. *Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief. Als huurder op een andere wijze opzegt, is de opzegging geldig als verhuurder de ontvangst van de opzegging schriftelijk aan huurder bevestigt.*

2. *Als alle huurders het gehuurde verlaten met de kennelijke bedoeling om ergens anders te gaan wonen en/ of de sleutels van het gehuurde bij verhuurder inleveren, beschouwt verhuurder dit als een opzegging.*

Artikel 18: Schade en aansprakelijkheid

1. *Huurder neemt alle nodige maatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en aan de leidingen, kabels en buizen in de grond die bij het gehuurde hoort, waaronder schade door brand, storm, water of vorst.*
2. *Alle schade aan het gehuurde –waaronder schade aan de buitenzijde van het gehuurde en aan de leidingen, kabels en buizen in de grond die bij het gehuurde hoort- die gedurende de looptijd van de huurovereenkomst ontstaat, wordt vermoed veroorzaakt te zijn door een toerekenbaar tekortschieten van huurder in de nakoming van de huurovereenkomst.*
3. *Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor gedragingen van derden die zich vanwege huurder in of bij het gehuurde bevinden, op gelijke wijze als voor eigen gedragingen.*
4. *Huurder meldt schade die aan het gehuurde is of dreigt te ontstaan direct aan verhuurder. Als huurder niet tijdig een melding doet, is huurder aansprakelijk voor de schade die daarvan het gevolg is.*
5. *Huurder houdt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een aansprakelijkheidsverzekering, een inboedelverzekering en een glasverzekering in stand. Schade die doorgaans onder de dekking van een aansprakelijkheidsverzekering, een inboedelverzekering of een glasverzekering valt, wordt niet door verhuurder vergoed.*
6. *Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van netbeheerders en energieleveranciers die verband houden met het gehuurde.*
7. *Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan huurder of aan zaken of huisgenoten van huurder, die ontstaat door storm, vorst, blikseminslag, sneeuwval, overstromingen, verandering van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Ook is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan huurder of aan zaken of huisgenoten van huurder op grond van artikel 6:174 BW.*
8. *Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan huurder of aan zaken of huisgenoten van huurder, die ontstaat door een disfunctioneren van tot het gehuurde behorende apparatuur of installaties of als gevolg van staking van de levering van gas, water en elektriciteit.*
9. *Verhuurder is niet aansprakelijk voor gevolgschade, anders dan als gevolg van gebreken die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen.*