



## **Artikel 1 : het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van deze Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

In deze Algemene Huurvoorwaarden zullen worden aangeduid:

- met "verhuurder" : de verhuurder, Woonstichting 't Heem  
(of haar rechtsopvolger);
- met "huurder" : de huurder of de huurders;
- met "onderhoud" : het herstel van gebreken, zoals bedoeld in de wet.

## **Artikel 2: meer dan één huurder**

### **2.1**

Indien in de aanhef van de huurovereenkomst meerdere huurders worden genoemd, dan is sprake van contractuele samenhuur en zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. De huurprijs en de kosten voor bijkomende leveringen en diensten zijn slechts enkelvoudig en als één geheel verschuldigd.

### **2.2**

De overeenkomst kan slechts met toestemming van de verhuurder ten aanzien van één of een aantal huurders komen te eindigen. Ontbreekt die toestemming, dan blijft de contractuele samenhuurder ook nadat hij het gehuurde heeft verlaten, onverkort (hoofdelijk) aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

De overeenkomst kan ten aanzien van beide (alle) huurders slechts eindigen, indien de opzegging aan of door elk van hen geschied.

### **2.3**

Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder kenbaar te maken of deze gehuwd is dan wel sprake is van een geregistreerd partnerschap. Indien dat het geval is, dient huurder de persoonsgegevens van zijn deze partner aan verhuurder mede te delen. Indien huurder na het aangaan van de overeenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, dan zal huurder dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van zijn deze partner.

## **Artikel 3: de terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

### **3.1**

Het gehuurde zal op de huringangsdatum ter beschikking worden gesteld aan huurder, behalve indien dit geen werkdag is, in welk geval het gehuurde de eerst volgende werkdag na de ingangsdatum aan huurder ter beschikking zal worden gesteld.

### **3.2**

Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het

gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. De staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en op te maken beschrijving van het gehuurde, dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt.

#### **Artikel 4: aanpassing van de Huurprijs**

##### **4.1**

De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd met het door de minister vast te stellen maximale huurverhogingspercentage (artikel 7:248 lid 2 BW in combinatie met artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). Hierbij geldt dat verhuurder in alle gevallen het recht heeft om deze indexering te matigen maar hiertoe niet verplicht is.

Verhuurder mag van voormelde indexering afzien en heeft de bevoegdheid om in plaats daarvan de wettelijke regeling toe te passen zoals vastgelegd in artikel 7:252 e.v. BW (of de wettelijke regeling die daarvoor in de toekomst eventueel in de plaats komt).

#### **Artikel 5: bijkomende kosten**

##### **5.1 Wijziging voorschotbedrag**

De voor de bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het tweede lid aan huurder is verstrekt.

##### **5.2 Overzicht**

Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten welke betrekking hebben op het wonen. Hierbij vermeldt zij ook de wijze van berekening.

Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.

Indien het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds, wordt het betaalde voorschot gelijk gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

##### **5.3 Uitbreiding / wijziging bijkomende leveringen en diensten verhuurder**

Huurder is gebonden aan een wijziging van de bijkomende leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en ten minste 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 de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

#### **Artikel 6: verplichtingen van de verhuurder**

##### **6.1**

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij:

- dit onmogelijk is, of
- dit uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, of

- er is sprake van herstellingen die voor rekening van huurder komen (artikel 9), of
- er is sprake van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.

## **6.2**

Ten aanzien van voorzieningen die de huurder eventueel heeft overgenomen van een vorige huurder geldt dat deze geen onderdeel uitmaken van het gehuurde.

## **Artikel 7: huurbetalingsverplichtingen van de huurder**

### **7.1**

Huurder zal de verschuldigde huurprijs en de bijkomende vergoedingen vòòr de eerste van iedere maand waarop deze betrekking hebben voldoen door overschrijving op rekeningnummer 15.20.09.000 bij de Rabobank te Udenhout of rekeningnummer 2879280 bij de Postbank, ten name van Woonstichting 't Heem.

Indien huurder de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen niet voor de eerste van de maand voldoet, dan is huurder vanaf de eerste dag van de maand met de betaling daarvan in verzuim en is huurder de in art. 16.2 bepaalde rente verschuldigd.

### **7.2**

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

## **Artikel 8: diverse gebruiksbepalingen**

### **8.1 Gebruik**

Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de bestemming gebruiken en onderhouden. Huurder zal daarbij de voorschriften en aanwijzingen van verhuurder in acht nemen.

Deze gebruiksbepalingen zien toe op het gehuurde, waaronder de (onroerende) aanhorigheden, de eventuele gemeenschappelijke ruimten en in een voorkomend geval tevens op de directe omgeving van het gehuurde. Onder "gemeenschappelijke ruimten" worden onder meer verstaan: galerijen, trappenhuisen, voor gemeenschappelijk gebruik bestemde binnenterreinen, brandtrappen etc.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en de leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Huurder zal overbewoning van het gehuurde in alle gevallen voorkomen.

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. Vloerbedekking die zorgt voor contactgeluiden is niet toegestaan.

Verhuurder heeft het recht in geval van hinder of overlast, veroorzaakt door (huis)dieren, het houden van (huis)dieren aan beperkingen te binden of te verbieden.

### **8.2 Derden**

Huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn medeweten of goedvinden of door zijn toedoen in het gehuurde of in de daarbij behorende algemene ruimten bevinden.

### **8.3 Gemeenschappelijke ruimten, tuin, parkeerplaats e.d.**

Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten als een goed huurder en overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten in gebruik te nemen, daaronder begrepen het in die ruimten opslaan of stallen van spullen. Het is huurder niet toegestaan in of op gemeenschappelijke delen of ruimten (schotel) antennes of andere zaken aan te brengen.

Huurder zal de aanwijzingen van verhuurder aangaande het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten strikt opvolgen.

Het is huurder niet toegestaan (huis)dieren los te laten lopen in de gemeenschappelijke ruimten.

Huurder zal een eventueel tot het gehuurde behorende tuin slechts in het kader van de bestemming "tuin" gebruiken en daartoe ingericht houden. Onder "tuin" kan mede begrepen zijn een binnenplaats.

Huurder zal een eventueel tot het gehuurde behorende parkeerplaats of oprit slechts in het kader van de bestemming "parkeerplaats" of "oprit" gebruiken. Het parkeren van sloopauto's of opknappauto's is niet toegestaan.

Het is huurder niet toegestaan de eventueel tot het gehuurde behorende tuin, oprit of parkeerplaats te gebruiken voor het houden van hoefdieren, het opslaan van roerende zaken (van welke aard dan ook) of het plaatsten of parkeren van aanhangwagens, containers of caravans.

### **8.4 Diverse verbodsbepalingen**

Het is huurder voorts niet toegestaan:

- a) in het gehuurde een bedrijf, ambacht of winkel uit te oefenen;
- b) aan omwonenden overlast te veroorzaken;
- c) in het gehuurde dieren te houden die gevaar of overlast veroorzaken of het risico op gevaar of overlast met zich meebrengen;
- d) in het gehuurde dieren te fokken, ook wanneer dit voor een niet-commercieel doel is;
- e) in het gehuurde explosieve of (milieu-)gevaarlijke stoffen of materialen op te slaan of in het gehuurde anderszins een situatie te laten ontstaan die risico's voor het gehuurde of voor omwonenden met zich meebrengt;
- f) in het gehuurde activiteiten uit te oefenen die in strijd zijn met een wettelijke bepaling, waaronder mede begrepen het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- g) in het gehuurde hard- of softdrugs of andere genotsmiddelen te verhandelen, te produceren of aanwezig te hebben of een productie inrichting daarvoor aanwezig te hebben, een en ander ook wanneer dergelijke activiteiten door de overheid zouden zijn toegestaan of worden gedoogd. Onder hard- en softdrugs zijn mede begrepen hennepplanten;
- h) wijzigingen aan de elektriciteits- of gasmeter of aan de meterkast aan te brengen.

### **8.5 Beëindiging huwelijk/geregistreerd partnerschap**

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

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

## **8.6 Onderverhuur**

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. Een verzoek om toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de namen van de beoogde onderhuurder, de onderhuurprijs en de beoogde ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

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 het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

Bij een inbreuk op voormeld verbod op (behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder) onderverhuur, het in huur afstaan aan een derde of het in gebruik geven aan een derde verbeurt huurder per maand, of een gedeelte van een maand, dat sprake is van een inbreuk daarop een boete ter hoogte van tweemaal de geldende maand huurprijs, hetgeen het recht op schadevergoeding onverlet laat. Daarnaast is huurder verplicht om hetgeen hij aan onderhuur heeft ontvangen aan verhuurder af te dragen, ongeacht de vraag of sprake is van door verhuurder geleden schade of van ongerechtvaardigde verrijking door huurder.

### **Artikel 9: onderhoud dat voor rekening van huurder komt**

Huurder is verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten. Deze kleine herstellingen zijn nader uitgewerkt in de algemene maatregel van bestuur d.d. 8 april 2003, onder de naam 'Besluit kleine herstellingen' (*Stb.* 2003, 168). De inhoud van dit besluit is aan het slot van deze algemene huurvoorwaarden opgenomen.

De opsomming zoals opgenomen in het besluit kleine herstellingen is niet limitatief, zodat ook andere herstellingen die nodig plegen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van woonruimte door de huurder voordoet, voor rekening van de huurder komen.

Huurder moet de kleine herstellingen deugdelijk en vakkundig verrichten en moet de regels en aanwijzingen van de bevoegde instanties en verhuurder in acht nemen.

Indien een nieuwe algemene maatregel van bestuur met betrekking tot de voor rekening van huurder komende kleine herstellingen wordt vastgesteld, dan komen de daarin opgenomen (kleine) herstellingen in plaats van de in dit artikel opgenomen kleine herstellingen.

### **Artikel 10: schade**

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

Huurder is voorts aansprakelijk voor alle schade die de verhuurder lijdt door een aan huurder 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 met goedvinden of medeweten in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden of gebruiken (zie ook artikel 8.2).

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten. De huurder dient door welke oorzaak ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld schriftelijk aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van de huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van de huurder en van derden voor rekening van de huurder komen.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder (of een derde) lijdt als gevolg van een gebrek ten aanzien van het gehuurde, tenzij verhuurder dit gebrek bij de aanvang van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen of ten aanzien van het ontstaan van het gebrek sprake is van opzet of grove schuld van verhuurder.

Verhuurder is onder meer niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van huurder en/of huisgenoten en/of derden door storm, brand, vorst, blikseminslag, sneeuwval, regenval en andere natuurrampen, alsmede uitstromend water, overstromingen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlog, opstanden, onrusten, molest en andere calamiteiten.

## **Artikel 11: controle**

### **11.1**

Huurder zal verhuurder na een verzoek daartoe in de gelegenheid stellen het gehuurde periodiek te controleren. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

## **Artikel 12: werkzaamheden door verhuurder, renovatie**

### **12.1**

Indien werkzaamheden, dringende of niet dringend, aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet huurder daartoe de gelegenheid geven.

### **12.2**

Als de verhuurder wil overgaan tot renovatie van het gehuurde moet huurder daartoe eveneens de gelegenheid geven, wanneer verhuurder aan huurder daartoe een redelijk voorstel doet. Van dit voorstel kan onder meer een tijdelijke herhuisvesting of een huurprijsverhoging wegens een toegenomen kwaliteit van het gehuurde onderdeel uitmaken. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Als de huurder het redelijke voorstel niet accepteert, gedraagt de huurder zich niet als een goed huurder.

### **12.3**

Bij het geven van gelegenheid, zoals bepaald in de artikelen 12.1 en 12.2, komt aan huurder geen aanspraak op schadevergoeding, ontbinding of huurvermindering toe.

### **12.4**

Als het een renovatie betreft van acht of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

## **12.5**

Het voorgaande doet niets af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor eigen gebruik, bestaande uit een renovatie.

## **12.6**

Het is verhuurder toegestaan bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden andere materialen toe te passen. Het is verhuurder ook toegestaan een andere kleur verf van het buitenschilderwerk toe te passen.

## **Artikel 13: verandering/toevoeging gehuurde door huurder**

### **13.1**

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, indien die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt en geen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Huurder heeft voor overige veranderingen en toevoegingen vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

### **13.2**

Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking kunnen hebben op:

- de aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering of toevoeging;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- de verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Bij het verlenen van toestemming zal verhuurder aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

### **13.3**

Verhuurder zal geen toestemming verlenen voor het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde, indien:

- de voorgenomen veranderingen of toevoegingen de verhuurbaarheid van het gehuurde schaden;
- de voorgenomen veranderingen of toevoegingen leiden tot een waardedaling van het gehuurde;
- de voorgenomen veranderingen of toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door huurder;
- de voorgenomen veranderingen of toevoegingen het woongenot niet verhogen;
- zwaarwegende belangen van de verhuurder zich tegen het aanbrengen van de voorgenomen veranderingen of toevoegingen verzetten.

### **13.4**

Onder zwaarwegende belangen van verhuurder, zoals bedoeld in artikel 13.3 laatste gedachtestreepje, worden onder meer begrepen:

- toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van het gehuurde;
- nadelige gevolgen voor het onderhoud;

### **13.5**

Het is huurder, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen (waaronder mede begrepen het aanbrengen van antennes, schotelantennes, tuinhuisjes, serres etc.).

### **13.6**

Verhuurder heeft bij het einde van de huurovereenkomst het recht te verlangen dat huurder de door hem aangebrachte wijzigingen verwijdert en in goede staat herstelt, ook indien verhuurder daarvoor toestemming heeft verleend. Dit is slechts anders als verhuurder bij het verlenen van de toestemming (of later) schriftelijk toestemming heeft verleend om de wijzigingen bij het einde van de huurovereenkomst achter te laten. Huurder is verantwoordelijk voor de verlening van mogelijke noodzakelijke vergunningen en het naleven van wettelijke bepalingen.

### **13.7**

Wijzigingen die huurder in strijd met het bepaalde in de artikelen 13.1 tot en met 13.6 heeft aangebracht (of heeft overgenomen van de vorige huurder), moet huurder op eerste verzoek van de verhuurder ongedaan maken. Naar keuze van verhuurder moet dit tijdens de huurovereenkomst dan wel bij het einde van de huurovereenkomst plaatsvinden.

### **13.8**

Huurder is verplicht tot het onderhouden van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen of toevoegingen.

Als de woning veranderingen heeft – (aangebracht door vorige huurder of vertrekkende huurder) die mogen achterblijven en uitstijgen boven het door 't Heem gehanteerde standaardniveau, dan wordt bij vervanging uitgegaan van dat standaardniveau met standaardmaterialen.

### **13.9**

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt als gevolg van door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen of toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt als gevolg van mogelijke gebreken aan de door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen of toevoegingen.

## **Artikel 14: beëindiging van de huurovereenkomst**

### **14.1 Opzegging door huurder**

Opzegging door huurder, op welke grond dan ook, kan geschieden tegen elke dag van een kalendermaand, mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

### **14.2 Opzegging door verhuurder**

Opzegging door verhuurder kan geschieden tegen elke dag van een kalendermaand, mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna.

De opzegging kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

### **14.3 Opzeggingsformaliteiten, woonplaatskeuze in het gehuurde**

Opzegging geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

Huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde. Opzegging door verhuurder kan dan ook plaatsvinden aan het adres van het gehuurde.



Bij beëindiging van de huurovereenkomst of indien huurder daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, is huurder verplicht direct schriftelijk zijn nieuwe adres en woonplaats aan verhuurder mee te delen.

Indien huurder na het einde van de huurovereenkomst geen nieuw adres aan verhuurder heeft medegedeeld, dan heeft verhuurder het recht het adres van het gehuurde als postadres van huurder aan te houden in de veronderstelling dat de post wordt doorgestuurd aan huurder.

#### **14.4 Beëindiging met wederzijds goedvinden**

Huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst altijd met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

#### **14.5 Bezichtiging**

Huurder is verplicht na een huuropzegging of bij een voorgenomen verkoop aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

### **Artikel 15: oplevering**

#### **15.1 Goede staat**

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. Huurder is slechts gerechtigd de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur achter te laten in het gehuurde indien hem toestemming is gegeven deze wijzigingen achter te laten, zoals bedoeld in artikel 13.6.

#### **15.2 Inspectie**

Na de opzegging en 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 opnameformulier worden opgemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden om het gehuurde terug te brengen in goed staat, alsmede de geschatte kosten daarvan. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. Huurder verplicht zich de benodigde werkzaamheden voor de datum van het einde van de huur uit te voeren.

#### **15.3 (Herstel)werkzaamheden op kosten huurder**

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te (laten) voeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan doordat huurder het gehuurde niet tijdig overeenkomstig het in artikel 15.1 en 15.2 bepaalde oplevert, zoals huurdervingsschade, komt voor rekening van huurder.

#### **15.4 Achterlaten zaken in gehuurde**

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. Huurder wordt geacht daarvan afstand te hebben gedaan. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in bovenstaande 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.

## **Artikel 16: verzuim**

### **16.1**

Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

### **16.2**

Huurder is indien hij in verzuim is met de tijdige en volledige nakoming van zijn betalingsverplichtingen, een rente ter hoogte van 1 % per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening. Hierbij wordt een gedeelte van een maand aangemerkt als een volle maand. Verhuurder kan, naar haar keuze, in plaats van voormelde contractuele rente aanspraak maken op de wettelijke rente.

### **16.3**

Indien huurder tekortschiet in de tijdige en volledige nakoming van zijn betalingsverplichtingen worden de buitengerechtigde incassokosten bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag, met een minimum van € 25,-. De buitengerechtigde incassokosten worden vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

### **16.4**

Huurder is – tenzij sprake is van een specifieke boete - aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag verschuldigd, voor elke verplichting uit de huurovereenkomst (met inbegrip van deze Algemene Huurvoorwaarden) die huurder niet nakomt of overtreedt, hetgeen het recht op nakoming en op schadevergoeding onverlet laat. Deze boete is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2012 en wordt met ingang van 1 januari 2013 jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100) als gepubliceerd door het CBS.

## **Artikel 17: slotbepalingen**

### **17.1**

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 vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Aldus vastgesteld op 1 juli 2013 te Udenhout

## **Bijlage: het "Besluit kleine herstellingen"**

In de algemene maatregel van bestuur d.d. 8 april 2003, onder de naam "Besluit kleine herstellingen" (*Staatsblad* 2003, 168) is bepaald dat onder "kleine herstellingen" die voor rekening van huurder komen in ieder geval worden aangemerkt:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
  - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
  - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
  - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
  - vloer- en plafondroosters;
  - sleutels van binnen- en buitensloten;
  - garnituur voor douche- en toiletruimte;
  - garnituur van de w.c.;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
  - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
  - sloten;
  - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
  - het ontlichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
  - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

- onderdelen van de brievenbus;
  - onderdelen van de buitenlamp;
  - onderdelen van de carport;
  - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
  - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
  - het regelmatig maaien van het gras;
  - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
  - het vervangen van gebroken tegels;
  - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
  - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
  - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
  - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.