

Algemene huurvoorwaarden zelfstandige huurwoningen Viveste

1 januari 2014

Inleiding

Uw rechten en plichten als huurder van Viveste

Huurt u een woning van Viveste, dan is het prettig om te weten wat uw rechten en plichten zijn. Dit leest u in deze algemene huurvoorwaarden. Deze huurvoorwaarden gelden vanaf 1 januari 2014 voor alle nieuwe en bestaande huurovereenkomsten van Viveste.

Huurdersraad

De Huurdersraad Viveste heeft op 28 oktober 2013 ingestemd met de nieuwe algemene huurvoorwaarden onder de voorwaarde dat de oorspronkelijke huurcontracten, van de op dat moment verhuurde woningen, van kracht blijven.

Bestaande rechten

Viveste respecteert bestaande rechten. De huurder mag zich beroepen op bepalingen van de algemene voorwaarden van zijn oorspronkelijke huurovereenkomst in het geval de huurder van mening is dat nieuwe bepalingen nadelig zijn.

Onderwerpen

Het is verstandig de huurvoorwaarden eens rustig door te lezen. U kunt ze ook gebruiken als naslagwerk. De onderwerpen vindt u snel via de inhoudsopgave. De belangrijkste onderwerpen gaan over:

- Wie is huurder en wie kan huurder worden.
- De goede staat van de huurwoning.
- De huurprijs, servicekosten en betaling van de huur.
- Het zorgvuldige gebruik van de woning.
- De verdeling van onderhoud tussen verhuurder en huurder.
- Het veranderen van de woning door de huurder.
- Aansprakelijkheid voor schade aan de woning.
- Opzeggen van de huur en teruggeven van de woning.
- Boeteclausule en het oplossen van geschillen.

Juridisch taalgebruik

Het taalgebruik in huurvoorwaarden is niet alledaags. Het heeft een juridisch karakter. Zo noemen we bijvoorbeeld de huurwoning 'het gehuurde' omdat er mogelijk ook een tuin, een berging of een gemeenschappelijke entree bij hoort. De betekenis van de begrippen blijkt doorgaans uit de tekst. Woorden voorzien van een sterretje (*) zijn toegelicht onder Begrippen.

Vragen

Heeft u vragen over onze huurvoorwaarden, neem dan contact op met Viveste voor een nadere uitleg. U kunt bij onze medewerkers ook altijd terecht voor advies over uw huurovereenkomst. Een goed advies voorkomt onaangename verrassingen en kan u helpen de juiste beslissingen te nemen.

Inhoud

1. Algemene huurvoorwaarden	3
Artikel 1. Vaststelling en wijziging	
Artikel 2. Toepasselijkheid	
2. De huurder	3
Artikel 3. Gezamenlijke huur contractuele huurders	
Artikel 4. Medehuurderschap	
Artikel 5. Overlijden van de huurder	
3. Het gehuurde	4
Artikel 6. Terbeschikkingstelling van het gehuurde	
Artikel 7. Aanvaarding van het gehuurde	
4. Huurprijs, servicekosten en betaling	4
Artikel 8. Wijziging huurprijs	
Artikel 9. Servicekosten	
Artikel 10. Wijziging servicepakket en servicekosten	
Artikel 11. Betaling huurprijs en servicekosten	
5. Zorgvuldig gebruik van het gehuurde	6
Artikel 12. Gebruik als woonruimte, hoofdverblijf, woonplaats	
Artikel 13. Gebruiksvoorschriften, veiligheid en leefbaarheid	
Artikel 14. Gebruik als bedrijfsruimte	
Artikel 15. Onderhuur	
Artikel 16. Meldingsplicht huurder	
6. Onderhoud door verhuurder en huurder	7
Artikel 17. Medewerking huurder werkzaamheden (gedoogplicht)	
Artikel 18. Verhelpen gebreken door verhuurder	
Artikel 19. Wijzigingen van het gehuurde door verhuurder (renovatie)	
Artikel 20. Kleine herstellingen	
7. Aanbrengen van veranderingen door huurder	8
Artikel 21. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	
8. Schade, aansprakelijkheid en inspectie	9
Artikel 22. Schade, aansprakelijkheid huurder	
Artikel 23. Schade, aansprakelijkheid verhuurder	
Artikel 24. Controle en inspectie	
9. Beëindiging van de huur	10
Artikel 25. Beëindiging van de overeenkomst	
Artikel 26. Inspectie van het gehuurde	
Artikel 27. Oplevering van het gehuurde	
10. Boete, kosten en geschillen	11
Artikel 28. Boeteclausule*)	
Artikel 29. Buitengerechtelijke kosten*)	
Artikel 30. Wet bescherming persoonsgegevens	
Artikel 31. Geschillen	
Begrippen	12

*) = begrip staat in begrippenlijst

1. Algemene huurvoorwaarden

Artikel 1. Vaststelling en wijziging

1. Deze algemene huurvoorwaarden zijn op 11 november 2013 vastgesteld met instemming van de Huurdersraad Viveste.
2. Wijzigingen in de algemene huurvoorwaarden vervangen overeenkomstige voorgaande bepalingen en gelden voor alle huurders mits deze wijzigingen de instemming hebben van de huurdersorganisatie¹⁾ en schriftelijk aan alle huurders bekend zijn gemaakt.

Artikel 2. Toepasselijkheid

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
3. Afwijkingen van de bepalingen van de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
4. Nietigheid of vernietigbaarheid¹⁾ van enige bepaling van deze algemene huurvoorwaarden tast de geldigheid van de overige bepalingen niet aan. Voor de betreffende bepaling treedt een geldige bepaling in de plaats, die de bedoeling van de nietige of vernietigde bepaling zo dicht mogelijk benadert.

2. De huurder

Artikel 3. Gezamenlijke huur contractuele huurders

1. Als meerdere personen de huurovereenkomst hebben getekend, heeft elk van hen een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd¹⁾ voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk¹⁾ voor het gehele bedrag van de huurprijs en de servicekosten, en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of door een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
5. In de gevallen als bedoeld in artikel 10 en artikel 19 hebben beide (alle) huurders samen één stem.

Artikel 4. Medehuurderschap

1. De echtgenoot of geregistreerde partner van een huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot of geregistreerde partner tot hoofdverblijf strekt. De huurder is verplicht zo spoedig mogelijk melding te maken van het sluiten dan wel de beëindiging van een huwelijk of geregistreerd partnerschap.
2. Andere personen dan echtgenoten of geregistreerde partners, die in aanmerking willen komen voor medehuurderschap, kunnen samen met de huurder daartoe een schriftelijk verzoek indienen bij verhuurder.
3. Medehuurder(s) zet(ten) de huurovereenkomst als huurder voort, wanneer de huurovereenkomst met de huurder wordt beëindigd. Als voor het gehuurde een huisvestingsvergunning¹⁾ vereist is, moet de medehuurder deze kunnen overleggen.
4. Als de medehuurder echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder is en de huur wil voortzetten moet hij dat zo snel mogelijk melden aan verhuurder.

Artikel 5. Overlijden van de huurder

1. Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur als huurder voort. De medehuurder die na het overlijden van de huurder de huur voortzet, is verplicht om daarvan zo spoedig mogelijk melding te doen aan verhuurder.
2. Een persoon, die geen medehuurder is op het moment van het overlijden van de huurder, maar wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding^{*)} heeft gehad, mag de huur voortzetten gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder. Deze medebewoner mag de huur ook na zes maanden voortzetten als de rechter dit heeft bepaald. De medebewoner moet zich dus binnen zes maanden na het overlijden tot de rechter wenden, behalve als verhuurder heeft aangegeven bereid te zijn de huurovereenkomst met medebewoner voort te zetten. Als voor het gehuurde een huisvestingsvergunning^{*)} vereist is, moet de medebewoner deze kunnen overleggen.
3. Zijn er geen personen die na het overlijden van de huurder de huur voortzetten, dan eindigt de huur van rechtswege tegen het eind van de tweede maand na overlijden. De erfgenamen kunnen de huur tegen iedere dag van de maand door opzegging beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal één maand (artikel 25).

3. Het gehuurde

Artikel 6. Terbeschikkingstelling van het gehuurde

1. Verhuurder zal het gehuurde op de in de huurovereenkomst genoemde ingangsdatum in goede staat van onderhoud en zonder bij verhuurder bekende gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
2. Voor of bij aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een beschrijving vastleggen:
 - a. de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
 - b. een overzicht van niet-standaardvoorzieningen^{*)};
 - c. de termijn waarbinnen gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.
3. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door hen beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving. De beschrijving maakt deel uit van de huurovereenkomst.

Artikel 7. Aanvaarding van het gehuurde

1. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 6 bedoelde beschrijving.
2. Indien het gehuurde blijkens de in artikel 6, lid 2b bedoelde beschrijving niet-standaardvoorzieningen^{*)} bevat, die boven het standaardniveau uitgaan, gaat huurder er op voorhand mee akkoord dat verhuurder bij eventuele vervanging of verloren gaan van deze voorzieningen niet eenzelfde voorziening maar een adequate standaardvoorziening levert.

4. Huurprijs, servicekosten en betaling

Artikel 8. Wijziging huurprijs

1. De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen en voorschriften, tenzij bij aanvang van de huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs^{*)} is overeengekomen.
2. Indien bij het aangaan van de huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs is^{*)} overeengekomen, vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI)^{*)}, reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met de uitkomst van de breuk die wordt gevormd door het prijsindexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

Artikel 9. Servicekosten

1. Voor bijkomende leveringen van diensten (servicepakket) brengt verhuurder maandelijks een bedrag als voorschot in rekening. Het voorschotbedrag van dit servicepakket is gebaseerd op een kostenraming.
2. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na afloop van een kalenderjaar, een gespecificeerd overzicht van alle in rekening gebrachte kosten met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Voor deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
3. De door huurder verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden gewijzigd met ingang van de maand, volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in lid 2, aan huurder is verstrekt.

Artikel 10. Wijziging servicepakket en servicekosten

1. Indien verhuurder het servicepakket wil wijzigen, dan wel de berekeningswijze van kosten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee akkoord, mits:
 - a. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming niet mag onthouden, en
 - b. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder overleg heeft gevoerd.
2. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging niet kunnen onthouden indien:
 - a. de wijziging betrekking heeft op service die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk verstrekt kan worden, en
 - b. een meerderheid van tenminste 70% van die huurders met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd.
3. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventueel uit de wijziging voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijks voorschotbedrag, voor zover die verhoging redelijk is en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels.
4. De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand waarin de wijziging is ingegaan.
5. 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 tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 11. Betaling huurprijs en servicekosten

1. Huurder dient de verschuldigde huurprijs en het voorschot voor de servicekosten bij vooruitbetaling^{*)} vóór de eerste dag van iedere maand te voldoen. Huurder is, indien het door hem verschuldigde bedrag niet uiterlijk op de vervaldag door verhuurder is ontvangen, zonder nadere ingebrekestelling^{*)} in verzuim^{*)} en huurder is wettelijke rente^{*)} verschuldigd.
2. Huurder zal zich bij het voldoen van de betalingsverplichting niet beroepen op enige opschorting of verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot opschorting of verrekening uit de wet voortvloeit.
3. Voor elk geval dat huurder in verzuim^{*)} is met de tijdige en volledige betaling is een boeteclausule^{*)} van toepassing (artikel 28).

5. Zorgvuldig gebruik van het gehuurde

Artikel 12. Gebruik als woonruimte, hoofdverblijf, woonplaats

1. Huurder zal in het gehuurde gedurende de huurtijd zijn hoofdverblijf hebben en het gehuurde als woonruimte gebruiken voor hem en de leden van zijn huishouden.
2. Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
3. Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.
4. Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Artikel 13. Gebruiksvoorschriften, veiligheid en leefbaarheid

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken. Huurder zal daartoe in ieder geval (niet limitatief):
 - a. de ruimten van het gehuurde gebruiken overeenkomstig hun bestemming;
 - b. het gehuurde naar behoren stofferen, meubileren en schoonhouden;
 - c. de voorschriften van verhuurder ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen;
 - d. in of bij het gehuurde geen gevaarlijke of milieubelastende stoffen opslaan, zoals bijvoorbeeld asbest, benzine of vuurwerk;
 - e. de tot gehuurde behorende tuin en/of terras te gebruiken, handhaven en onderhouden als (sier)tuin. Bij het einde van de huur heeft verhuurder het recht op kosten van huurder door huurder geplante bomen en hoog opschietende beplanting te verwijderen;
 - f. het tot het gehuurde behorende terras, privé-tuin, erf of loggia/balkon niet gebruiken voor de opslag van roerende zaken (van welke aard dan ook);
 - g. geen auto's parkeren of stallen op het tot het gehuurde behorende erf, tenzij daartoe een deel als parkeerplaats is bestemd;
 - h. de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen slechts overeenkomstig de bestemming gebruiken, de bestemming niet wijzigen en aanwijzingen van de verhuurder in acht nemen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan entrees, trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingsgangen en bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en zij- en achterpaden voor zover huurder het gebruik van deze ruimte(n) met andere huurders en/of gebruikers deelt;
 - i. in de gemeenschappelijke ruimten geen (motor)fietsen, kindervagens, vuilnis of andere goederen plaatsen, tenzij een ruimte specifiek daarvoor is aangewezen. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder;
 - j. in de gemeenschappelijke ruimten geen huisdieren los laten lopen. Verhuurder is gerechtigd in voorkomende gevallen van hinder of overlast, veroorzaakt door deze dieren, het houden van dieren aan beperkingen te binden of te verbieden.
2. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt. Dit geldt tevens voor huisgenoten of derden en eventuele (huis)dieren die zich met toestemming van huurder in het gehuurde bevinden.
3. Huurder zal geen strafbare feiten in of vanuit het gehuurde plegen, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief) drugshandel of het telen van hennep. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken of daartoe een inrichting te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de wet- en regelgeving met name de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
4. Indien door verhuurder, na overleg met de huurders van (een deel van) het complex, huisregels zijn vastgesteld en deze huisregels ter beschikking zijn gesteld aan huurder, zal huurder zich hieraan houden.
5. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex dat in appartementen is gesplitst, zal huurder zich bovendien houden aan het meest recente huishoudelijke reglement dat door de Vereniging van Eigenaars is vastgesteld. Verhuurder zal huurder het reglement en wijzigingen daarop beschikbaar stellen.

Artikel 14. Gebruik als bedrijfsruimte

1. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde in gebruik te nemen als bedrijfsruimte.
2. Uitoefening van een beroep aan huis is slechts toegestaan, nadat huurder hiervoor van verhuurder schriftelijk toestemming heeft gekregen.
3. Verzoeken om toestemming als bedoeld in lid 2 dienen schriftelijk bij verhuurder te worden ingediend. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 15. Onderhuur

1. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden.
2. Gedeeltelijke ingebruikgave is slechts toegestaan, nadat huurder hiervoor van verhuurder schriftelijk toestemming heeft gekregen en mits huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning of overlast waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden. Desgewenst moet de huurder kunnen bewijzen dat hij zijn hoofdverblijf heeft in de woning.
3. Verzoeken om toestemming als bedoeld in lid 2 dienen schriftelijk bij verhuurder te worden ingediend. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.
4. Ingeval huurder het gehuurde in zijn geheel onderverhuurd is een boeteclausule¹⁾ van toepassing (artikel 28).

Artikel 16. Meldingsplicht huurder

1. Huurder zal indien hij aan het gehuurde gebreken constateert, derden hem in zijn genot storen of derden beweren recht op het gehuurde te hebben, dat onmiddellijk aan verhuurder melden.
2. Huurder is, indien hij nalaat aan het bepaalde in lid 1 te voldoen, verplicht de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden.

6. Onderhoud door verhuurder en huurder

Artikel 17. Medewerking huurder werkzaamheden (gedoogplicht)

1. Huurder zal verhuurder gelegenheid geven werkzaamheden uit te voeren in of aan het gehuurde of aan een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw. Indien noodzakelijk zal huurder eventueel door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 21, (tijdelijk) verwijderen.
2. Het in lid 1 bepaalde geldt ook, indien verhuurder op grond van het burenenrecht aan een ander moet toestaan dat ten behoeve van een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw werkzaamheden worden uitgevoerd.
3. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

Artikel 18. Verhelpen gebreken door verhuurder

1. Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die, gelet op de omstandigheden, redelijkerwijze niet van verhuurder te vergen zijn.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet ten aanzien van:
 - a. kleine herstellingen als bedoeld in artikel 20 van deze algemene huurvoorwaarden;
 - b. gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen;
 - c. gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is;
 - d. gebreken aan niet-standaard voorzieningen¹⁾.

Artikel 19. Wijzigingen van het gehuurde door verhuurder (renovatie)

1. Verhuurder zal, indien hij met voortzetting van de huurovereenkomst, wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, schriftelijk een renovatievoorstel aan huurder doen. Onder renovatie wordt in dit artikel zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.
2. Huurder zal verhuurder de gelegenheid geven de renovatie uit te voeren, indien het voorstel van verhuurder redelijk is gelet op de belangen van verhuurder en huurder.

3. Bij een renovatie van 10 of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, is een schriftelijk renovatievoorstel van verhuurder redelijk als 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Verhuurder zal huurder schriftelijk meedelen welk percentage van de huurders heeft ingestemd met het voorstel. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken een beslissing van de rechter eisen over de redelijkheid van het renovatievoorstel.
4. De huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie, voor zover die huurverhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de renovatie is uitgevoerd.

Artikel 20. Kleine herstellingen

1. Huurder is verplicht voor zijn rekening de kleine herstellingen te verrichten als omschreven in het Besluit kleine herstellingen, tenzij verhuurder hiervan ten gunste van huurder afwijkt in het onderhoudsbeleid of deze herstellingen nodig zijn geworden door het niet herstellen van gebreken door verhuurder.
2. Voorts is huurder verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten en gebreken te herstellen aan door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 21.
3. De huurder zal de in lid 1 bedoelde werkzaamheden vakkundig (laten) uitvoeren en daarbij de regels en aanwijzingen van daartoe bevoegde instanties in acht nemen. Bij vervanging van onderdelen zal de huurder de oorspronkelijke standaardkwaliteit van het gehuurde toepassen.

7. Aanbrengen van veranderingen door huurder

Artikel 21. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

1. Het is huurder niet toegestaan de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder. Toestemming is niet vereist voor veranderingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.
2. Verhuurder verleent binnen vier weken de toestemming tenzij de voorgenomen verandering de verhuurbaarheid van het gehuurde schaadt, leidt tot een waardedaling van het gehuurde of zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
3. Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
 - a. niet voldoen aan de terzake geldende voorschriften van de overheid;
 - b. van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - c. de verhuurbaarheid of waarde van naastliggende woningen aantasten;
 - d. een goed woningbeheer bemoeilijken;
 - e. overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
 - f. redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - g. leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
4. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
 - a. aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - b. het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - c. (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - d. het onderhoud van de verandering;
 - e. aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - f. verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
5. Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen in ieder geval bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.

6. Huurder is verplicht tot onderhoud, reparatie en zo nodig vervanging van de door hem aangebrachte veranderingen.
7. Huurder zal veranderingen die zonder toestemming zijn uitgevoerd op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan maken. Indien huurder nalaat op eerste schriftelijke aanzegging van de verhuurder de veranderingen/wijzigingen waarvoor geen toestemming is verleend, ongedaan te maken, is verhuurder gerechtigd de werkzaamheden voor rekening van huurder uit te (laten) voeren.
8. Het is huurder niet toegestaan aan de buitenzijde van het gehuurde wijzigingen aan te brengen in materialen of kleuren van bijvoorbeeld kozijnen, ramen, deuren, gevels, daken, dakranden e.d.
9. In verband met mogelijke aanwezigheid van leidingen in de vloeren van centrale verwarming en/of elektriciteit is het niet toegestaan in betonnen vloeren te boren of te hakken.
10. Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming (schotel)antennes, zendmasten en dergelijke installaties op of aan gebouwde onderdelen van het gehuurde te plaatsen. Bij overtreding is de boeteclausule⁷⁾ artikel 28 van toepassing.
11. Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder naamsaanduidingen, reclame en andere aankondigingen op of aan het gehuurde aan te brengen anders dan een beperkte naamsaanduiding van huurder op een daarvoor bestemde plaats bij de toegang(en) tot het gehuurde. Verhuurder kan aanwijzingen geven omtrent de afmetingen, kleur en vorm van deze naamsaanduidingen.
12. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

8. Schade, aansprakelijkheid en inspectie

Artikel 22. Schade, aansprakelijkheid huurder

1. Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
2. Huurder is voorts aansprakelijk voor schade, die is veroorzaakt door personen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden.
3. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten.
4. Huurder is verplicht alle schade, dus ook schade waarvoor hij aansprakelijk is, onmiddellijk aan verhuurder te melden.

Artikel 23. Schade, aansprakelijkheid verhuurder

1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken waarvan het ontstaan niet aan verhuurder is toe te rekenen, voor gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of voor gebreken die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst niet kende of behoorde te kennen.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stornis in het huurgenot door derden.

Artikel 24. Controle en inspectie

1. Huurder zal verhuurder, op diens verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te controleren op gebreken en op naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden.
2. De huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie, in het gehuurde toelaten.
3. Bezoeken en uitvoering van de werkzaamheden zal, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, plaatsvinden op werkdagen tussen 7.00 en 17.30 uur en – voor zover redelijkerwijs mogelijk – tevoren worden aangekondigd.

9. Beëindiging van de huur

Artikel 25. Beëindiging van de overeenkomst

1. Huurder kan de huurovereenkomst tegen iedere dag van de maand door opzegging beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal één maand.
2. De huuropzegging geschiedt per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
3. Om de huurovereenkomst ten aanzien van alle (mede)huurders te doen eindigen, moet de opzegging door elk van hen geschieden.
4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe bepaalde datum.

Artikel 26. Inspectie van het gehuurde

1. Binnen vijf werkdagen na ontvangst van de huuropzegging zullen huurder en verhuurder het gehuurde gezamenlijk inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
3. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de begrote kosten van herstel.

Artikel 27. Oplevering van het gehuurde

1. Huurder zal uiterlijk op de laatste werkdag voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.
2. Het gehuurde verkeert in goede staat indien, uitgaande van de beschrijving in artikel 6, blijkt dat:
 - a. kleine herstellingen zijn uitgevoerd (artikel 20);
 - b. veranderingen en toevoegingen die gehandhaafd mogen worden in goede staat van onderhoud verkeren (artikel 21);
 - c. veranderingen en toevoegingen die verwijderd moeten worden, door huurder ongedaan zijn gemaakt (artikel 21).
 - d. schade is hersteld waarvoor huurder aansprakelijk is (artikel 22).
3. Huurder zal alle sleutels behorende tot het gehuurde op de dag waarop hij het gehuurde oplevert, afgeven aan een medewerker van verhuurder.
4. Indien huurder het gehuurde niet in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling⁷⁾ gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten, inclusief huurdering en schade als gevolg van het niet tijdig kunnen verhuren, bij huurder in rekening te brengen.
5. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde bevinden, op kosten van huurder te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.
6. Het in dit lid 5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits verhuurder schriftelijk van deze overdracht in kennis is gesteld. Verhuurder zal naar beste kunnen meewerken aan overname van roerende zaken van huurder door de nieuwe huurder.

10. Boete, kosten en geschillen

Artikel 28. Boeteclausule*)

1. Voor elk geval dat huurder in verzuim⁷⁾ is met de tijdige en volledige betaling van de huurprijs en servicekosten, is hij naast die huurprijs en servicekosten, alsmede naast de schadevergoeding op grond van de wet, een direct opeisbare boete van 20 euro per maand verschuldigd. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.
2. Ingeval huurder het gehuurde in zijn geheel onderverhuurt, is hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs en servicekosten per maand. Voor elke dag dat de overtreding voortduurt is hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd gelijk aan 20 euro per kalenderdag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens tekortschieten, alsmede schadevergoeding te vorderen.
3. Ingeval huurder andere in deze algemene huurvoorwaarden opgenomen bepalingen dan die, genoemd in lid 1 en 2, niet nakomt of overtreedt, is huurder aan verhuurder per kalenderdag een boete 20 euro verschuldigd, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens tekortschieten, alsmede schadevergoeding te vorderen. Deze boete is opeisbaar nadat de huurder die tekortschiet schriftelijk door verhuurder is aangemaand⁷⁾, waarbij hem een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.
4. De boete van 20 euro wordt jaarlijks per 1 januari aangepast volgens de consumentenprijsindex⁷⁾, reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Artikel 29. Buitengerechtigde kosten*)

1. Alle redelijke buitengerechtigde kosten⁷⁾ (inclusief de verschuldigde omzetbelasting) die een partij moet maken omdat de andere partij tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zijn voor rekening van de partij die zijn verplichtingen niet nakomt.
2. De aanspraak op vergoeding van buitengerechtigde kosten⁷⁾ ontstaat nadat de partij die zijn verplichtingen niet nakomt schriftelijk door de andere partij is aangemaand om binnen een bepaalde termijn alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en nakoming binnen die termijn uitblijft.

Artikel 30. Wet bescherming persoonsgegevens

1. De persoonsgegevens van huurder(s) worden door verhuurder in een persoonsregistratie opgenomen. Op verzoek van de huurder verschaft verhuurder inzicht in de van deze huurder geregistreerde gegevens.

Artikel 31. Geschillen

1. In alle gevallen waarin de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en de geldende wettelijke regels niet volstaan, beslissen de huurder en verhuurder in gezamenlijk overleg.
2. Als er toch onenigheid ontstaat, kan de huurder deze voorleggen aan de door verhuurder ingestelde klachtencommissie.
3. De huurder en verhuurder hebben altijd de bevoegdheid om een geschil aan een rechterlijke instantie of de Huurcommissie voor te leggen.

Begrippen

artikel	begrip	verklaring
1	huurdersorganisatie	Een vereniging of stichting die de belangen van huurders behartigt.
2	nietigheid of vernietigbaarheid van een bepaling	Bepaling die volgens het geldende recht niet kan bestaan of waarvan de ongeldigheid kan worden ingeroepen.
3	enkelvoudig verschuldigd	Wanneer meerder personen huurder zijn, hoeven zij de huurprijs samen maar één keer te voldoen.
3	hoofdelijk aansprakelijk	Wanneer meerder personen huurder zijn, kan elk van hen worden aangesproken voor de volledige verplichting, bijvoorbeeld het betalen van de volledige huurprijs.
4, 5	Huisvestingsvergunning	Een vergunning voor de aspirant-huurder om een woning te mogen bewonen, verleent door het college van burgemeester en wethouders op grond van de huisvestingverordening.
5	duurzame gemeenschappelijke huishouding	Personen die samenwonen in een woning en langdurig samen één huishouding voeren.
6, 7, 18	niet-standaardvoorziening	Een bouwkundig of installatietechnisch onderdeel van het gehuurde dat niet behoort tot het door verhuurder beoogde kwaliteitsniveau.
8	geliberaliseerde huurprijs	Huurprijs die bij aanvang van de huurovereenkomst hoger was dan de liberalisatiegrens. De huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging zijn vrij overeen te komen tussen verhuurder en huurder. Huurgeschillen kunnen niet worden voorgelegd aan de Huurcommissie, met uitzondering van toetsing van de aanvangshuur binnen 6 maanden na het sluiten van een huurovereenkomst.
8, 28	consumentenprijsindex (CPI)	Indexcijfer dat de prijsontwikkeling weergeeft over een bepaalde periode zoals berekend door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
11	bij vooruitbetaling	Een huurprijs wordt voldaan voordat het genot van het gehuurde wordt verschaft.
11, 28	in verzuim zijn	Situatie dat een partij aantoonbaar is tekortgeschoten in het nakomen van verplichting(en).
11, 27	ingebrekestelling	Schriftelijke mededeling aan andere partij om binnen een redelijke termijn alsnog aan de verplichtingen van de overeenkomst te voldoen.
11	wettelijke rente	De rente die de schuldeiser krachtens de wet kan vorderen van de schuldenaar die in verzuim is.
11, 21, 28	boeteclausule	Een bepaling die het onder voorwaarden mogelijk maakt om en boete op te leggen wanneer een verplichting niet wordt nagekomen.
29	buitengerechtelijke kosten	Buitengerechtelijke kosten zijn geen proceskosten, maar kosten die worden gemaakt in de fase voorafgaand aan het proces.