

**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
VOOR ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
NO. 15-01**

1. HET TOEPASSINGSBEREIK VAN DEZE VOORWAARDEN

- 1.1. 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 de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.

2. MEER DAN EEN HUURDER

- 2.1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2. De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd door de hierboven bedoelde huurders gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
- 2.3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4. Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.
- 2.5. Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

3. DE TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

- 3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, mits dit een werkdag is.
- 3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 3.3. Huurder wordt geacht het gehuurde en al wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard, behoudens de door de huurder bij de oplevering vermelde gebreken, welke binnen veertien dagen na ingang van deze huurovereenkomst ter kennis van verhuurder zijn gebracht.

4. SERVICEKOSTEN

- 4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de servicekosten over het verstreken kalenderjaar.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door de verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de afrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

- 4.2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 4.3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

- 4.4. Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:
- het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden
 - en
 - verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.
- 4.5. Indien huurder van een woning, welke deel uitmaakt van een complex, een of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, indien:
- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden;
 - en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd;
 - en
 - tenminste 70% van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd;
 - er geen nadelige financiële gevolgen voor de verhuurder zijn.
- 4.6. In de gevallen bedoeld in het derde lid, vierde lid en het vijfde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op het einde van de betalingstermijn waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

5. DE ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN VERHUURDER

- 5.1. Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder, gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

6. DE ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN HUURDER

- 6.1. Huurder zal de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling voldoen, voor de eerste van iedere maand door automatische incasso/overschrijving op:
 - bankrekeningnummer NL 36 RABO 0151 2169 75 ten name van TBV Wonen, of op een andere door verhuurder aan te geven wijze.
- 6.2. Huurder zal zich bij deze betaling niet beroepen op verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3. Verhuurder is gerechtigd om een betaling van de huurder te betrekken op de oudst openstaande vordering.
- 6.4. Vanaf de eerste dag van de maand waarop de huurtermijn betrekking heeft, en geen betaling heeft plaatsgevonden, is de huurder in verzuim, zonder dat een ingebrekestelling nodig is. Vanaf die dag is de huurder de wettelijke rente verschuldigd.

7. GEBRUIK GEHUURDE

- 7.1. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 7.2. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan zoals trappenhuizen. Liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

- 7.3. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.
- 7.4. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel ofwel gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de reden van onderhuur, naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-.
- 7.5. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat omwonenden geen overlast of hinder ervaren van huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijk meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is.

- 7.6 Tevens dient de huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurd derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 7.7. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde, in welke omvang dan ook, hennep te (doen) kweken drogen of knippen, dan wel andere planten of zwammen, die kunnen dienen als grondstof voor drugs en/of geestverruimende middelen, te hebben, te laten hebben of door derden te doen hebben. Hetzelfde geldt voor andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het is huurder eveneens verboden in het gehuurde illegale activiteiten uit te voeren of illegale bezittingen te hebben. Daaronder inbegrepen bijvoorbeeld (vuur)wapenbezit, vuurwerk en verdovende middelen. Verhuurder zal geen van bovengenoemde activiteiten in welke vorm dan ook accepteren en kan bij constatering daarvan in of op het gehuurde overgaan tot ontbinding van de huurovereenkomst, dan wel overgaan tot een onmiddellijke opeisbare boete van € 2500 te vermeerderen met € 50 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15000.
- 7.8 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- en moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze – naar oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.
- Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.
- 7.9 Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.
- Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.
- 7.10. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
- 7.11 De huurder zal de verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te inspecteren, te controleren en/of te onderzoeken, zulks onder meer met het oog op taxaties, technische en andere gebreken en de nakoming door de huurder van de huurovereenkomst.
- De huurder dient mee te werken aan het toelaten op redelijke tijden van de verhuurder of namens de verhuurder aangewezen personen in het gehuurde in verband met controle van de naleving van de verplichtingen op grond van de huurovereenkomst en huurvoorwaarden, dan wel in verband met door de verhuurder uit te voeren werkzaamheden in het gehuurde.
- 7.12 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 melding 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. DE HERSTELLINGEN DOOR HUURDER

- 8.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW en het Besluit Kleine Herstellingen, tenzij verhuurder en huurder overeenkomen dat bepaalde kleine herstellingen door en voor rekening van verhuurder worden uitgevoerd.
Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden en sneeuw- en ijsvrij houden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- 8.2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

9. DE AANSPRAKELIJKHEID VAN HUURDER

- 9.1. Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor zijn eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.
- 9.2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/ of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

10. HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR HUURDER AAN DE BINNENZIJDE VAN HET GEHUURDE

- 10.1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 10.2. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

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.

- 10.3. Een door de huurder zelfaangebrachte verandering of toevoeging moet in ieder geval voldoen aan de volgende voorwaarden:
- veilig zijn en blijven, van deugdelijk materiaal en deugdelijk worden aangebracht.
 - voldoen aan de eisen die hieraan door de Wet en van overheidswege (onder andere gemeente, brandweer, energiebedrijven) worden gesteld.
 - intact zijn en functioneren, geen schade, gevaar, overlast of hinder opleveren.

- Indien er sprake is van het aanbrengen van een laminaatvloer of vinylvloer dient er een ondervloer te worden aangebracht met een minimale geluidsdemping van 10 decibel.
- 10.4. Alle veranderingen of toevoegingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan gemaakt worden door de huurder.
 - 10.5. De door huurder aangebrachte veranderingen zijn voor rekening en risico van huurder in of aan het gehuurde aanwezig. Huurder is aansprakelijk voor iedere vorm van schade die mocht ontstaan aan het gehuurde, die verhuurder dan wel derden in verband met de aanwezigheid van deze veranderingen lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor iedere vorm van aansprakelijkheid jegens derden in verband met deze veranderingen.
 - 10.6. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken, het uitvoeren van herstellingen en het vervangen van de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen, tenzij huurder en verhuurder anders zijn overeengekomen.
 - 10.7. Huurder is verplicht, indien het voor onderhoudswerkzaamheden van verhuurder nodig is, om de verandering of toevoeging tijdelijk te verwijderen. Indien huurder dit weigert, is verhuurder gelegitimeerd de aanpassing of toevoeging tijdelijk te verwijderen op kosten van de huurder.
 - 10.8. Voorgenoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

11. HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR HUURDER AAN DE BUITENZIJDEN VAN HET GEHUURDE

- 11.1. Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin), waaronder begrepen het aanbrengen van schotelantennes en airco-units.
- 11.2. Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de buitenzijde van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.
- 11.3. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:
 - aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - veiligheid van de verandering
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belastingen en aansprakelijkheid;
 - voorkomen van negatieve gevolgen voor verhuurbaarheid en uitstraling.
- 11.4. De door huurder aangebrachte veranderingen zijn voor rekening en risico van huurder in of aan het gehuurde aanwezig. Huurder is aansprakelijk voor iedere vorm van schade die mocht ontstaan aan het gehuurde, die verhuurder dan wel derden in verband met de aanwezigheid van deze veranderingen lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor iedere vorm van aansprakelijkheid jegens derden in verband met deze veranderingen.
- 11.5. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken, het uitvoeren van herstellingen en het vervangen van de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen, tenzij huurder en verhuurder anders zijn overeengekomen.

- 11.6. Huurder is verplicht, indien het voor onderhoudswerkzaamheden van verhuurder nodig is, om de verandering of toevoeging tijdelijk te verwijderen. Indien huurder dit weigert, is verhuurder gelegitimeerd de aanpassing of toevoeging tijdelijk te verwijderen op kosten van de huurder.
- 11.7. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 11.8. Voorgenoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

12. HET UITVOEREN VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN EN RENOVATIE DOOR VERHUURDER

- 12.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 12.2. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 12.3. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
- 12.4. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 12.5. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

13. DE BEËINDIGING VAN DE HUUR

- 13.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk per brief of digitaal via het huurdersportaal "Mijn TBV Wonen" via de website van TBV Wonen.
- 13.2. Opzegging door huurder 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 minimaal één maand in acht te nemen.
- 13.3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 13.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van een of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 13.5. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

14. DE OPLEVERING VAN HET GEHUURDE BIJ HET EINDE VAN DE HUUR

- 14.1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 14.2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden, zal een opnamerapport worden gemaakt waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van dit rapport.

Als huurder zelf veranderingen aan het gehuurde heeft aangebracht, mogen deze worden achtergelaten in het gehuurde, mits voldaan wordt aan hetgeen in artikel 10 en 11 is gesteld en deze veranderingen ten tijden van de oplevering zonder gebreken en veilig zijn alsmede in een goede onderhoudsstaat verkeren. Huurder dient in het gehuurde alle documenten die betrekking hebben op de veranderingen, zoals bouwtekeningen, vergunningen, onderhoudsdocumenten, garantiebewijzen en aankoopbewijzen, achter te laten.

Ten aanzien van door huurder aangebrachte veranderingen is van toepassing het vergoedingsbeleid van verhuurder.

Verhuurder kan van huurder verlangen (vorderen) dat een door hem aangebrachte verandering of toevoeging die niet voldoet aan (een van) de voorwaarden als omschreven in artikel 10 of 11 door huurder ongedaan wordt gemaakt.

Huurder is ten allen tijde gerechtigd de door hem aangebrachte verandering of toevoeging ongedaan te maken, mits hij het gehuurde in de toestand brengt, die bij einde van de huur redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke staat kan worden geacht.

- 14.3. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. De huurdering die het gevolg is van nog door de vertrekkende huurder te verrichten herstelwerkzaamheden, komt voor rekening van de vertrekkende huurder. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 14.4. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

15. HET IN VERZUIM ZIJN VAN HUURDER EN VERHUURDER

- 15.1. Indien een der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

- 15.2 Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is de partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,00 verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijke persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,00.

16 APPARTEMENTEN

- 16.1. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaren na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

17. ENERGIE

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

18. GEVOLGEN VAN NIETIGHEID OF Vernietigbaarheid

- 18.1. 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 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.

19. BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precario rechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

20. OVERTREDING ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

- 20.1. Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichtingen om alsnog overeenkomstig deze algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige recht op schadevergoeding.
- 20.2 Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag waarin de overtreding voortduurt verschuldigd zijn.

21. BELEIDSWIJZIGING

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