

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
Woonopmaat 2004

versie 2 (definitief) 21 juli 2004

1. Definities

In deze algemene huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. huurder: de persoon waarmee Stichting Woonopmaat, gevestigd te Heemskerk, voor zichzelf of namens een derde, een huurovereenkomst is aangegaan waarop deze algemene huurvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- b. verhuurder: de rechtspersoon die in de onder a. bedoelde huurovereenkomst als zodanig wordt aangeduid.
- c. het gehuurde: de woning waarop de onder a. bedoelde huurovereenkomst betrekking heeft.
- d. DHZ-huurovereenkomst (doe-het-zelf-huurovereenkomst): een huurovereenkomst waarin is bepaald dat de huurder zelf zorg draagt voor de inrichting van de keukenruimte, de badkamerruimte en/of de toiletruimte en het onderhoud aan die inrichting, in ruil waarvoor een korting op de huurprijs geldt.
- e. wijziging aan het gehuurde: een verandering of toevoeging - de inrichting van de keuken- badkamer- of toiletruimte daaronder mede begrepen - in, aan of bij het gehuurde, alles in de meest ruime zin.

2. Wijziging huurprijs

- 2.1 Indien de Minister belast met de zorg voor de Volkshuisvesting een huurprijs vaststelt die afwijkt van de overeengekomen huurprijs, treedt die vastgestelde huurprijs met ingang van de daarvoor vastgestelde datum in de plaats van de overeengekomen huurprijs.
- 2.2 De huurprijs kan voorts worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.

3. Geliberaliseerde huurprijs

- 3.1 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-werknemers Laag (1995=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- 3.2 De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
- 3.3 De huurprijs zal niet worden gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de laatste huurprijswijziging heeft

plaatsgevonden; alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk zestien maanden ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

- 3.4 Indien het CBS de bekendmaking van bedoelde prijsindexcijfers staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
- 3.5 De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.
- 3.6 Zowel huurder als verhuurder is bevoegd om telkenmale na een periode van tenminste vijf huurjaren waarbinnen zich géén andere huurprijsaanpassingen hebben voorgedaan dan die omschreven in de voorgaande leden, herziening van de huurprijs te verlangen door middel van aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkelingen van de markthuurprijs. De partij die aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkelingen van de markthuurprijs wenst, stelt de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk zes maanden vóór de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft ieder der partijen het recht om de huurovereenkomst op te zeggen met in achtneming van het daaromtrent bepaalde in de wet en de huurovereenkomst.

4. Bijkomende leveringen en diensten

- 4.1 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.
- 4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten bestaat deels uit jaarlijkse verrekenbare voorschotten op de werkelijke kosten en voor het overige uit vaste vergoedingen. Een overzicht van de leveringen en diensten is als bijlage bij de huurovereenkomst gevoegd.
- 4.3 Indien het niet mogelijk is de werkelijke kosten per woning te berekenen, dan worden de geschatte kosten per woning in rekening gebracht.
- 4.4 Het voorschotbedrag dat huurder maandelijks voor de kosten van leveringen en diensten is verschuldigd kan door verhuurder worden gewijzigd met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. In geval van wijziging van de omvang en/of de aard van de leveringen en diensten ontvangt huurder de berekening die aan de wijziging ten grondslag ligt danwel een overzicht van de in het vóórstaande jaar in rekening gebrachte kosten.
- 4.5 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Het overzicht betreft steeds een tijdvak van maximaal twaalf maanden sinds het eind van het tijdvak waarop het vorige overzicht betrekking had. Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet is geschied.

- 4.6 Wat blijktens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.
- 4.7 Verhuurder biedt huurder desverzocht de gelegenheid, gedurende één maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.
- 4.8 Leveringen en diensten kunnen door verhuurder naar soort en omvang worden beperkt of uitgebreid.
- 4.9 Verhuurder kan in verband met het onder lid 8 bepaalde alsmede bij prijswijziging van het bestaande pakket leveringen en diensten het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aanpassen aan de door hem te verwachten kosten.
- 4.10 Indien verhuurder een of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en diensten wil wijzigen, danwel het overeengekomen pakket wil uitbreiden met een of meer leveringen en diensten, danwel de berekeningswijze van de vergoeding voor een of meer leveringen en diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - verhuurder tijdig de huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging over uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en de huurdervertegenwoordiging overleg heeft gevoerd en
 - de wijziging en/of uitbreiding van het pakket danwel de wijziging van de berekeningswijze van een of meer vergoedingen niet wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen.
- 4.11 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
- 70 % (of meer) van de huurders binnen het complex of gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelten kan worden gerealiseerd.
- 4.12 Indien huurder een of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en diensten wil wijzigen, danwel het overeengekomen pakket leveringen en diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- het belang van huurder bij de wijziging voor 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,
 - 70 % (of meer) van de huurders binnen het complex of betreffende gedeelten daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.
- 4.13 In de gevallen bedoeld in lid 10 en lid 12 is huurder gehouden aan 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 die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

- 4.14 In geval tot de leveringen en diensten de levering van warmte en/of warmwater behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppeld huurderaandeel in de kosten van het verbruik aanpassen. Wordt het verbruik van warmte of warmwater bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurderaandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen warmte en/of warmwater is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van de geleden schade.

5. Verplichtingen van verhuurder

- 5.1 Verhuurder stelt, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, op de overeengekomen datum het gehuurde ter beschikking aan huurder. Verhuurder draagt er zorg voor dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren. Het bepaalde in de voorgaande volzin is niet van toepassing op de inrichting van keuken-, badkamer en toiletruimte voor zover in een DHZ-huurovereenkomst is bepaald dat de huurder voor de inrichting daarvan zorg draagt.
- 5.2 Verhuurder maakt bij het begin van de huurperiode een lijst van bevindingen over de toestand van de woning en van de daarin aanwezige voorzieningen (opnamestaat). Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beide ondertekend exemplaar. De opnamestaat maakt als bijlage deel uit van de huurovereenkomst. Mocht om welke reden dan ook geen opnamestaat worden opgemaakt, dan zal huurder alsnog geconstateerde gebreken van het gehuurde binnen acht dagen na aanvang van de huurperiode schriftelijk aan verhuurder melden, bij gebreke waarvan de huurder wordt geacht het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen. Wanneer op deze wijze gebreken aan het gehuurde of de daarin aanwezige voorzieningen worden geconstateerd, is verhuurder verplicht deze binnen een redelijke termijn te verhelpen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
- 5.3 Verhuurder is verplicht de woning en de daarin aanwezige voorzieningen in goede staat van onderhoud te houden en gebreken binnen een redelijke termijn op te heffen, voor zover deze gebreken het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 3 en artikel 9 lid 15.
- 5.4 Behoudens uit hoofde van een verplichting op grond van een wettelijke bepaling en/of eisen van redelijkheid en billijkheid, is verhuurder niet verplicht huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard welke huurder door derden worden toegebracht.
- 5.5 Eventueel in de keukenruimte aanwezige (inbouw)apparatuur, een door verhuurder aangebrachte keukengeiser daarvan uitgezonderd, behoort niet tot het gehuurde. Indien deze apparatuur bij aanvang van de huur reeds aanwezig was in het gehuurde en niet door huurder van de vorige huurder is overgenomen, wordt zij geacht door verhuurder aan de huurder geschonken te zijn. Verhuurder zal deze apparatuur niet onderhouden of vervangen.

6. Verplichtingen van huurder

- 6.1 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder en zijn huishouden. Huurder zal de woning zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Huurder zal het gehuurde naar behoren stofferen en meubileren. Huurder verplicht zich het gehuurde en alle aan- en toebehoren overeenkomstig de

bestemming te gebruiken en deze bestemming niet te veranderen.

- 6.2 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder gebruiken en onderhouden. Hij zal daarbij de voorschriften van verhuurder ten aanzien van de installaties en voorzieningen die zich in het gehuurde bevinden in acht nemen. Indien tot het gehuurde een tuin behoort, verplicht huurder zich de tuin aan te leggen, te gebruiken en te handhaven als tuin en deze, evenals een erf en/of balkon niet te gebruiken voor opslag van goederen van welke aard ook.
- 6.3 Huurder zal (onderhouds)gebreken en gebreken aan de voorzieningen die ten laste van verhuurder komen zo spoedig mogelijk doch binnen veertien dagen nadat hij deze gebreken heeft geconstateerd ter kennis van de verhuurder brengen, bij gebreke waarvan hij gehouden is de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden. Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de gebreken, die ten laste van verhuurder komen en die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, binnen een redelijke termijn te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen danwel sprake is van huurdersonderhoud. De verplichting van verhuurder geldt niet ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.
- 6.4 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde voor meer dan de helft van de oppervlakte ervan onder te verhuren of in gebruik te geven aan één of meer derde(n). Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde voor ten hoogste de helft van de oppervlakte ervan onder te verhuren of in gebruik te geven aan één of meer derde(n). Voor het onderverhuren of in gebruik geven van een onzelfstandig gedeelte van het gehuurde zal de toestemming door verhuurder worden gegeven, mits huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning ten gevolge waarvan verhuurder schade zou kunnen lijden. Het totaal van de door huurder per maand in rekening gebrachte netto onderhuurprijzen mag niet hoger zijn dan de helft van de netto huurprijs die verhuurder aan huurder in die maand in rekening brengt. Bij overtreding van het bepaalde in de voorgaande volzin verbeurt huurder aan verhuurder een boete ter grootte van de netto huurprijs over de zes maanden voorafgaand aan het moment waarop verhuurder zijn recht op betaling van de boete geldend maakt. Deze boetebepaling laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder tevens nakoming te vorderen van de verbintenis waaraan het boetebeding verbonden is of vergoeding te vorderen van de door hem geleden schade.
- 6.5 Onverminderd het bepaalde in het eerste lid van dit artikel is de huurder die in het gehuurde niet zijn hoofdverblijf heeft, in het geheel niet bevoegd het gehuurde in gebruik te geven of onder te verhuren, dan wel een reeds in werking getreden onderverhuur of ingebruikgeving te continueren. Een eventueel door verhuurder op grond van het vorige lid gegeven toestemming eindigt wanneer huurder ophoudt in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben.

7. Bescherming woonklimaat

- 7.1 Huurder zal zich onthouden van gedragingen die schade veroorzaken aan het gehuurde en/of aan naburige woningen en wooneenheden. Voorts is het huurder verboden de schade te veroorzaken aan voorzieningen, zoals vuilcontainers, die zich op het terrein van het gehuurde bevinden.
- 7.2 Huurder dient er voor zorg te dragen dat er voor omwonenden geen overlast, gevaar of hinder ontstaat ten gevolge van gedragingen door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die met zijn goedgevinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedgevinden daarin bevinden.
- 7.3 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten

en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ertoe bijdragen dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan daartoe zij kennelijk danwel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimte voor de lift, de brandladders, de ruimten voor centrale verwarmingsinstallatie en de ruimten voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddengoed, wasgoed et cetera aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

- 7.4 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan het gehuurde als gevolg van brand, storm, wateroverlast, vorst en andere calamiteiten.
- 7.5 Huurder onthoudt zich in het gehuurde van het kweken en/of verhandelen van hennepplanten en/of van enig andere plant of narcoticum welke voorkomt in de Opiumwet en op de bij deze wet behorende lijsten.

8. Onderhoud- en reparatieverplichting van huurder

- 8.1 Voor rekening van huurder komen geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn beschreven in een apart overzicht dat als bijlage bij de overeenkomst is gevoegd.
- 8.2 Voor rekening van huurder komt tevens al het onderhoud, inclusief groot onderhoud en alle noodzakelijke herstellingen, aan door huurder aangebrachte wijzigingen.
- 8.3 Indien en voor zover onderhouds- en reparatiewerkzaamheden noodzakelijk zijn ten gevolge van nalatigheid van, onachtzaamheid van of onjuiste bewoning door huurder, zijn huisgenoten en/of door derden die met goedvinden van huurder het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden, zijn alle hiermee verband houdende kosten geheel voor rekening van huurder, ongeacht de aard en de omvang van die werkzaamheden. Ook indien bedoelde werkzaamheden het gevolg zijn van inbraak, vernieling of soortgelijke oorzaken, zijn de ermee verband kosten geheel voor rekening van huurder, behoudens voor zover verhuurder de kosten vergoed krijgt op grond van een cascoverzekering, en van de bedoelde oorzaken blijkt uit een door de politie opgemaakt en aan verhuurder ter beschikking gesteld proces-verbaal.
- 8.4 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder neemt daarbij de voorschriften in acht van verhuurder en/of de overheid. Worden deze voorschriften niet in acht genomen of worden de werkzaamheden niet vakkundig uitgevoerd, zodanig dat daardoor direct schade aan het gehuurde of aan derden wordt veroorzaakt of dreigt te worden veroorzaakt, is verhuurder gerechtigd de bedoelde werkzaamheden op kosten van de huurder (alsnog) te (laten) uitvoeren, zonder dat daardoor rechtelijke tussenkomst is vereist.

9. Het aanbrengen van wijzigingen door huurder

- 9.1 Het is huurder toegestaan om wijzigingen aan te brengen in het gehuurde, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
- 9.2 Huurder behoeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder voor het aanbrengen van wijzigingen in de dragende structuur of de indeling van het gehuurde, voor het aanbrengen van wijzigingen aan een gevel van het gehuurde en voor het aanbrengen of wijzigen van op-, aan- of bij bouwsels, waaronder mede

begrepen erfafscheidingen. Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de schriftelijke goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet hetgeen in artikel 16, lid 1 is bepaald over het aanbrengen van (schotel)antennes.

- 9.3 Het is huurder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de keuken-, de badkamer- of de toiletruimte, tenzij hij een DHZ-huurovereenkomst heeft gesloten waarin is bepaald dat hij zorg draagt voor de inrichting van die ruimte. Indien huurder een DHZ-huurovereenkomst heeft afgesloten behoeft hij geen voorafgaande toestemming van verhuurder voor het aanbrengen van wijzigingen in die ruimte(n), waarover is bepaald dat huurder voor de inrichting ervan zorg draagt.
- 9.4 Een wijziging mag niet in strijd zijn met één of meer van de navolgende bepalingen:
- (a) **Veiligheid:** Wijzigingen aan installaties, zoals installaties voor gas, water en/of elektra, moeten door een erkend installateur zijn verricht. Wanneer dit niet kan worden aangetoond, wordt de installatie in opdracht van verhuurder en voor rekening van huurder alsnog gekeurd. Bij goedkeuring mag de wijziging gehandhaafd blijven.
 - (b) **Wijze van uitvoering:** Een wijziging moet bouwkundig correct zijn uitgevoerd.
 - (c) **Onderhoudstoestand:** Een niet goed onderhouden wijziging moet bij het einde van de huur naar keuze van huurder hetzij in de juiste onderhoudstoestand worden gebracht hetzij worden weggenomen.
 - (d) **Overlast:** Derden mogen geen nadeel van de wijziging (kunnen) ondervinden. Dit heeft onder andere tot gevolg dat een harde vloerafwerking op verdiepingen in appartementengebouwen niet is toegestaan.
 - (e) **Overheidsregels:** Een wijziging mag niet in strijd zijn met bij of krachtens de wet gestelde regels, ook niet wanneer die regels na het aanbrengen van de wijziging in werking zijn getreden.
 - (f) **Gangbare smaak:** Een wijziging moet in gangbare kleuren en materialen zijn uitgevoerd, zulks ter beoordeling door verhuurder. Bij oplevering moeten de kleuren en materialen nog steeds gangbaar zijn. Als gangbare kleur wordt in ieder geval aangemerkt een lichte, in één keer overschilderbare kleur. Plafonds en niet-behangen wanden dienen te worden opgeleverd in een egale kleur, zijnde wit of een nuance van wit, en vrij van vlekken en verkleuringen.
 - (g) **Eigenschappen van het gehuurde:** Een wijziging mag niet de aard van het gehuurde of de verhuurbaarheid van het gehuurde of een naastliggende woning aantasten, leiden tot een waardedaling van het gehuurde of in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

- 9.5 Elke wijziging die huurder heeft aangebracht in strijd met het bepaalde in lid 4 onder a, b, d, e. of g, zal op eerste aanzegging van verhuurder door huurder terstond ongedaan moeten worden gemaakt. Datzelfde geldt met betrekking tot elke wijziging waarvoor schriftelijke toestemming nodig is, die is aangebracht zonder die schriftelijke toestemming of in strijd met de door verhuurder aan die toestemming gestelde voorwaarde(n) Indien huurder met het ongedaan maken in gebreke blijft en de aard van de wijziging(en) zodanig is dat daardoor schade aan het gehuurde, aan (andere zaken van) verhuurder of aan een derde wordt toegebracht of dreigt te worden toegebracht, is verhuurder gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder (alsnog) uit te (laten) voeren, zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst is vereist.
- 9.6 Elke wijziging die niet voldoet aan de in lid 4 genoemde bepalingen, moet in ieder geval bij het einde van de huur door huurder ongedaan gemaakt worden, tenzij verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in lid 11. Datzelfde geldt voor elke wijziging waarvoor schriftelijke toestemming van verhuurder benodigd is, die is aangebracht zonder die schriftelijke toestemming of in strijd met de door verhuurder aan die toestemming gestelde voorwaarde(n).
- 9.7 Indien een wijziging door huurder tijdens of bij het einde van de huur ongedaan gemaakt wordt, dient hij het gehuurde in de oorspronkelijke staat of een daarmee gelijk te stellen staat te herstellen zonder het gehuurde te beschadigen. Verhuurder kan huurder schriftelijk voorwaarden stellen aan de wijze waarop de desbetreffende ruimten dienen te worden opgeleverd. Voor wijzigingen die door huurder worden achtergelaten is verhuurder aan huurder geen vergoeding verschuldigd, behoudens voor zover verschuldigdheid bestaat op grond van het bepaalde in artikel 24 of 25.
- 9.8 Desgevraagd door huurder zal verhuurder schriftelijk voorafgaand aan het aanbrengen van een wijziging verklaren of de door huurder gewenste wijziging voldoet aan de in lid 4 genoemde bepalingen.
- 9.9 Verhuurder is bevoegd aan de in lid 2 van dit artikel bedoelde toestemming voorwaarden te verbinden, met name (doch niet uitsluitend) met betrekking tot de door huurder te gebruiken materialen, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot brand-, storm- en WA-verzekering, en belastingen en heffingen met betrekking tot aansprakelijkheid.
- 9.10 Verhuurder zal bij zijn toestemming voor een wijziging kenbaar maken of de wijziging bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaan making verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen.
- 9.11 De ongedaan making als bedoeld in lid 6 en als bedoeld in lid 10 kan achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk verzoek van huurder en de opvolgend huurder toestemming geeft voor de handhaving van de door huurder aangebrachte of door hem overgenomen wijzigingen, in die zin dat deze door de opvolgend huurder kunnen worden overgenomen. Verhuurder kan aan de toestemming voorwaarden verbinden. De toestemming kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De opvolgend huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de wijziging(en) zorgdragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in deze bepaling gestelde. Indien de vertrekkende huurder een zekerheid als bedoeld in lid 10 heeft afgegeven, zal verhuurder van de opvolgende huurder een gelijke

zekerheid mogen verlangen. Het bepaalde in de eerste volzin van dit lid is niet van toepassing op wijzigingen in ruimten waarover in een DHZ-overeenkomst is bepaald dat huurder voor de inrichting ervan zorg draagt.

- 9.12 Verhuurder zal zijn beslissing op een verzoek om toestemming schriftelijk en, in geval geen toestemming wordt verleend, onder opgave van redenen aan huurder meedelen.
- 9.13 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 9.14 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder bereid is om in het gehuurde aangebrachte wijzigingen van huurder over te nemen.
- 9.15 Huurder is verplicht tot al het onderhoud aan en reparaties van de door hem aangebrachte wijzigingen. Verhuurder is nimmer gehouden tot onderhoud aan en reparatie van de door huurder aangebrachte wijzigingen noch aansprakelijk voor schade veroorzaakt aan dan wel door deze wijzigingen.
- 9.16 De door een huurder van de voorgaande huurder overeenkomstig de leden 11 tot en met 14 van dit artikel overgenomen wijzigingen gelden na die overname, voor wat betreft de toepassing van de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden, als door de eerstbedoelde huurder aangebrachte wijzigingen.

10. Het aanbrengen van wijzigingen door verhuurder

- 10.1 Indien en voor zover er van overheidswege aan verhuurder een dwingend voorschrift wordt gegeven tot het aanbrengen van een wijziging aan het gehuurde afzonderlijk, danwel aan het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zal huurder deze wijziging aan het gehuurde en de daarmee gemoeide werkzaamheden toestaan.
- 10.2 Indien verhuurder buiten het geval bedoeld in lid 1, een wijziging wenst aan te brengen aan het complex of gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, dan zal huurder deze wijziging en de daarmee gemoeide werkzaamheden gedogen, ook indien deze in het gehuurde zelf moeten worden uitgevoerd, mits:
- 70 % (of meer) van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde wijziging om technische, organisatorische, sociale en/of financiële reden, slechts complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden aangebracht;
 - verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen wijziging en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.
- 10.3 Voor zover in het geval bedoeld in lid 2 door verhuurder een wijziging wordt aangebracht, waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn toegenomen, is verhuurder gerechtigd de huurprijs met ingang van de eerste maand volgend op die, waarin de wijziging is gereed gekomen, te verhogen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van die wijziging, met dien verstande, dat de nieuwe huurprijs niet hoger mag zijn dan die, welke bij toepassing van de regels, bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte, danwel, ingeval de wet terzake wordt gewijzigd, een daarmee overeenkomstige bepaling, als redelijk is aan te merken. De huurder zal de verhoging accepteren, met dien verstande dat hij die verhoging kan laten toetsen als de wet hem daartoe de mogelijkheid biedt.

11. Onderhoud door verhuurder

- 11.1 Verhuurder is verplicht om ten aanzien van het gehuurde grootonderhoudswerkzaamheden te verrichten. De voor rekening van verhuurder komende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zijn beschreven in een apart overzicht dat als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.
- 11.2 Het voor rekening van huurder komend onderhoud wordt door of namens verhuurder verricht indien:
- (a) dit onderhoud is opgenomen onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in de desbetreffende bijlage bij de huurovereenkomst, of;
 - (b) het gehuurde deel uitmaakt van een complex bestaande uit meer woonruimten en dit onderhoud om organisatorische redenen en/of redelijkheids-/billijkheidsgronden niet anders dan door of namens verhuurder kan worden verzorgd.
- 11.3 De onderhoudsverplichting van verhuurder als bedoeld in dit artikel geldt niet ten aanzien van door huurder aangebrachte wijzigingen.

12. Toegang tot het gehuurde, gedoogplicht

- 12.1 Op verzoek van verhuurder zal huurder door verhuurder aangewezen personen in de gelegenheid stellen het gehuurde te bekijken, hetzij in verband met de controle op eventuele gebreken, hetzij in verband met verhuur van het gehuurde aan een nieuwe huurder. Verhuurder zal met huurder in overleg treden over de datum en het tijdstip waarop de door verhuurder aangewezen personen het gehuurde wensen te bekijken.
- 12.2 Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde als ook aan de tot het gehuurde behoorde voorzieningen of aan direct aangrenzende woningen gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting te kunnen vorderen ook al duurt een en ander langer dan veertig dagen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen.
- 12.3 Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen dat de overlast voor huurder in die gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 12.4 Bedoelde werkzaamheden worden binnen een redelijke termijn tevoren aangekondigd. Zij worden uitgevoerd op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur, dringende gevallen uitgezonderd.

13. Toegang

Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

14. Schade en aansprakelijkheid

- 14.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoer, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder ervan terstond in kennis te stellen en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in, op of aan het

gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade ten gevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan. Indien huurder nalaat verhuurder van de schade in kennis te stellen is hij gehouden aan verhuurder de door zijn nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

- 14.2 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het onder lid 1 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimte in de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht kan worden.
- 14.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die als gevolg van gebreken aan het gehuurde, installaties, apparatuur, leidingen, kabels, buizen en riolering ontstaat voor huurder en/of diens huisgenoten en/of derden, behalve in geval de schade het gevolg is van gebreken die zijn ontstaan door toerekenbaar tekortkomen van verhuurder in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst dan wel uit hoofde van de wet.
- 14.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten, door storing, vorst, bliksemingslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 14.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ontstaan aan de door huurder aangebrachte wijzigingen, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de zijde van verhuurder.
- 14.6 Huurder is aansprakelijk voor de 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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde behoort geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de grond die bij het gehuurde hoort.
- 14.7 Huurder is aansprakelijk voor alle schade, ontstaan ten gevolge van gebreken aan door huurder aangebrachte wijzigingen of ontstaan ten gevolge van het aanbrengen van die wijzigingen.

15. Centrale verwarming en warmwatertapinstallatie

- 15.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwatertapinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorgdragen als een goed huurder.
- 15.2 Voor rekening van huurder zijn, zonder uitzondering, alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf, diens huisgenoten en/of door personen die door huurder zijn aangewezen.
- 15.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie en de waterleiding. In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevriezingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
- 15.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorgdragen voor het afsluiten van een serviceabonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het jaarlijkse onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft recht op inzage van dit serviceabonnement.

- 15.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwatertapinstallatie deel uitmaken van een groter systeem dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwatertapinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een serviceabbonnement.
- 15.6 Indien verhuurder zorg draagt voor het afsluiten van een serviceabbonnement ten behoeve van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie of andere installaties, wordt bij afzonderlijke afspraak geregeld voor wiens rekening de daaraan verbonden kosten zijn.

16. Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

- 16.1 Indien het gehuurde is of wordt aangesloten op een gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen (schotel)antennes aan te brengen of te handhaven of wijziging aan het systeem aan te brengen.
- 16.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

17. Kosten van verbruik

- 17.1 De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht. Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen.
- 17.2 Boetes, onkosten en schade veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

18. Belasting en andere heffingen

- 18.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor uw rekening, ook als wij daarvoor worden aangeslagen:
- a) de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
 - b) overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
 - c) milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.
- 18.2 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.

19. Betalingen

Betaling van de verschuldigde huurprijs en servicekosten dient plaats te vinden zonder enige korting of verrekening. Indien er een huurachterstand ontstaat, strekt elke huurbetaling in de eerste plaats tot aflossing van de schuld.

20. Hoofdelijkheid

- 20.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan een der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
- 20.2 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Hij blijft ook dan hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een samenhuurder kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
- 20.3 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook als de erfgenamen een rechtverkrijgene van huurder betreft, hoofdelijk.

21. Opzeggen van de huurovereenkomst

- 21.1 Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen op iedere dag van de maand. De opzegging geschiedt:
- per deurwaardersexploot, aangetekende brief met bericht van ontvangst of door persoonlijk een schriftelijke huuropzegging bij verhuurder in te leveren en
 - met inachtneming van een opzeggingstermijn.
- 21.2 De opzeggingstermijn die huurder in acht moet nemen bedraagt één maand.
- 21.3 De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huur heeft voortgeduurd, tot ten hoogste zes maanden. De opzegging door verhuurder vindt plaats tegen de eerste dag van een kalendermaand.
- 21.4 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

22. In verzuim zijn

- 22.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 22.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is, is hij van rechtswege 1 % rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.
- 22.3 Indien een van partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de

andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen dient te nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

- 22.4 In geval het tekortschieten bestaat uit de niet-tijdigbetaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden

gemaakt, worden deze hierbij bepaald op 15 % van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 250,=. In het geval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde geschiedt, dienen deze bedragen vermeerderd te worden met de door verhuurder aan zijn gemachtigde over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting. Het in dit artikellid genoemde bedrag wordt jaarlijks per 1 juli aangepast volgens de index als genoemd in artikel 3, lid 1, van deze Algemene Huurvoorwaarden.

- 22.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.

23. Het opleveren van het gehuurde door huurder

- 23.1 Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst volledig ontruimen en onder afgifte van alle sleutels ter beschikking stellen in dezelfde staat als vermeld in de opnamestaat die bij aanvang van de huurovereenkomst is gemaakt, behoudens normale slijtage en behoudens wijzigingen die op grond van het bepaalde in de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden niet ongedaan gemaakt hoeven te worden. Bij het ontbreken van een opnamestaat zal huurder het gehuurde in goede staat ter beschikking stellen.
- 23.2 Huurder dient de door verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen. Huurder dient het gehuurde achter te laten in een staat die voldoet aan de in artikel 9 lid 4 genoemde bepalingen. Indien tot het gehuurde een tuin behoort, zal huurder de grond onvervuild en de tuin behoorlijk - zonder kuilen of gaten - achterlaten.
- 23.3 Tenminste twee weken voor het einde van de huurovereenkomst zal verhuurder een voorinspectie in het gehuurde uitvoeren. Huurder dient verhuurder daartoe in de gelegenheid te stellen. Van deze voorinspectie zal een rapport opgemaakt worden, waarin zal worden vastgelegd welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden vóór het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden en welke aangebrachte wijzigingen ongedaan gemaakt moeten worden. Dit inspectierapport wordt aan de huurder overhandigd. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie en/of het inspectierapport niet wenst te ondertekenen, worden de daarin weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.
- 23.4 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde verlaat. Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden, dan is verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat de huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van het gehuurde aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor het eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld.
- 23.5 Over de tijd die met de uitvoering van de bedoelde reparaties en het achterstallig onderhoud is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende levering en

diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoedingen van verdere schade en kosten.

- 23.6 Ten aanzien van wijzigingen die tijdens de huur en door huurder zijn aangebracht zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a. verhuurder kan vorderen dat wijzigingen die in strijd zijn met het bepaalde in de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden of die, indien toestemming van verhuurder nodig was zonder zijn toestemming zijn aangebracht, door huurder ongedaan gemaakt worden;
 - b. verhuurder kan met betrekking tot wijzigingen waarvoor toestemming van verhuurder nodig was, vorderen dat die wijzigingen ongedaan gemaakt worden indien:
 - verhuurder bij het verlenen van toestemming de voorwaarde heeft gesteld dat deze wijzigingen bij het einde van de huur ongedaan gemaakt moeten worden, of
 - verhuurder bij het verlenen van de toestemming voorschriften heeft gesteld, waaraan huurder niet of niet behoorlijk heeft voldaan.
 - c. verhuurder kan vorderen dat wijzigingen door huurder ongedaan gemaakt worden indien huurder niet heeft voldaan aan zijn onderhoudsverplichtingen zoals die zijn vastgelegd in artikel 9 lid 15 van deze overeenkomst.
- 23.7 Huurder is te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte wijzigingen ongedaan te maken, mits zulks gedaan wordt zonder beschadiging van het gehuurde. Voor aangebrachte wijzigingen is verhuurder geen andere vergoeding aan huurder verschuldigd dan op grond van het bepaalde in de volgende twee artikelen.
- 23.8 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid harerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, tenzij het verhuurder bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen.
- 23.9 Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan verhuurder te hebben afgegeven, de huur als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen en alle door haar noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren, zonder dat huurder deswege enige recht op schadevergoeding of anderszins heeft.

24. Vergoedingen voor zelf aangebrachte wijzigingen in DHZ-ruimten.

- 24.1 Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op wijzigingen in ruimten waarover in een DHZ-huurovereenkomst is bepaald dat huurder voor de inrichting ervan zorg draagt.

- 24.2 Indien bij het einde van de huur, in de tot het gehuurde behorende keuken-, toilet- of badkamerruimte door de huurder aangebrachte wijzigingen aanwezig zijn, die bestanddeel van het gehuurde zijn geworden als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, boek 3, artikel 4, heeft huurder recht op een vergoeding door verhuurder voor die achtergelaten wijzigingen, volgens de tabel in lid 8 van dit artikel en onder de in dit artikel te noemen voorwaarden.
- 24.3 Keuken(inbouw)apparatuur wordt niet beschouwd als bestanddeel van het gehuurde als bedoeld in het vorige lid . Er wordt derhalve geen vergoeding voor toegekend.
- 24.4 Keukenmeubilair komt uitsluitend voor een vergoeding in aanmerking als het van de merken Bruynzeel of Keller is. Indien een huurder vergoeding claimt met betrekking tot een in dit artikel bedoelde wijziging, dient hij desgevraagd door overlegging van de originele nota's aan te tonen dat het keukenmeubilair van één van de genoemde merken is.
- 24.5 Er bestaat geen recht op vergoeding indien de desbetreffende wijziging op grond van het bepaalde in de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden door de huurder of een voorgaande huurder ongedaan gemaakt had moeten worden.
- 24.6 Er bestaat uitsluitend recht op vergoeding indien de wijziging tot stand is gekomen volgens de bepalingen van artikel 9 van deze algemene huurvoorwaarden.
- 24.7 Er bestaat uitsluitend recht op vergoeding indien de desbetreffende wijziging bij het einde van de huur voldoet aan de voorwaarden genoemd in de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden, en aan door de verhuurder in verband met het aanbrengen van die wijziging eventueel gestelde voorwaarden. Bovendien moet het gewijzigde goed onderhouden zijn en moet het schoon, heel en in goede en verhuurbare staat worden opgeleverd, een en ander ter beoordeling van verhuurder na een door verhuurder uit te voeren inspectie.
- 24.8 De door de verhuurder op grond van lid 2 te betalen vergoeding wordt als volgt vastgesteld:

Leeftijd DHZ-element	Vergoedings- percentage	Vergoeding		
		Badkamer	Toilet	Keuken
0 tot 1 jaar	80%	€ 3.000,--	€ 1.200,--	€ 1.200,--
1 tot 2 jaar	60%	€ 2.250,--	€ 900,--	€ 900,--
2 tot 3 jaar	50%	€ 1.875,--	€ 750,--	€ 750,--
3 tot 4 jaar	40%	€ 1.500,--	€ 600,--	€ 600,--
4 tot 5 jaar	30%	€ 1.125,--	€ 450,--	€ 450,--
5 tot 6 jaar	20%	€ 750,--	€ 300,--	€ 300,--
6 tot 7 jaar	15%	€ 562,--	€ 225,--	€ 225,--
7 tot 8 jaar	10%	€ 375,--	€ 150,--	€ 150,--
8 tot 9 jaar	5%	€ 187,50	€ 75,--	€ 75,--
9 jaar of ouder	0%	nihil	nihil	nihil

De in de tabel genoemde terugkoopsommen gelden voor het totaal van de door huurder in de betreffende ruimte aangebrachte wijzigingen. Met 'leeftijd' wordt bedoeld het tijdsverloop tussen de (gemiddelde) datum waarop de wijziging werd

aangebracht en de datum waarop de huurovereenkomst eindigt. De leeftijd dient door huurder afdoende te worden aangetoond.

De in de tabel genoemde terugkoopsommen zijn vastgesteld volgens het prijspeil per 1 juli 2004 en worden jaarlijks per 1 juli aangepast volgens de index als genoemd in artikel 3, lid 1, van deze Algemene Huurvoorwaarden.

In geen geval wordt per ruimte meer vergoed dan het in de eerste rij (leeftijd 0 tot 1 jaar) met betrekking tot die ruimte genoemde bedrag.

- 24.9 Het bepaalde in artikel 9, lid 16, is niet van toepassing op het bepaalde in dit artikel 24. Voor vergoeding komen derhalve niet in aanmerking wijzigingen die door de voorgaande huurder zijn aangebracht, ook niet als deze zijn overgenomen als bedoeld in artikel 9, lid 11.

25. Vergoedingen voor zelf aangebrachte wijzigingen in andere delen van het gehuurde dan DHZ-ruimten.

- 25.1 Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op wijzigingen in de keuken-, toilet- of badkamerruimte.
- 25.2 Indien bij het einde van de huur in het gehuurde door de huurder aangebrachte wijzigingen aanwezig zijn, die bestanddeel van het gehuurde zijn geworden als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, boek 3, artikel 4, heeft huurder recht op een vergoeding door verhuurder van de dan nog resterende toegevoegde huurwaarde volgens de tabel in lid 7 van dit artikel en onder de in dit artikel te noemen voorwaarden. Er is alleen dan sprake van een toegevoegde huurwaarde indien de wijziging leidt tot toename van het aantal woningwaarderingpunten dat op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte aan het gehuurde moet worden toegekend. Het begrip 'toegevoegde huurwaarde' wordt in lid 7 van dit artikel gedefinieerd.
- 25.3 Er bestaat geen recht op vergoeding indien de desbetreffende wijziging op grond van het bepaalde in de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden door de huurder of een voorgaande huurder ongedaan gemaakt had moeten worden.
- 25.4 Er bestaat uitsluitend recht op vergoeding indien de wijziging tot stand is gekomen volgens de bepalingen van artikel 9 van deze algemene huurvoorwaarden.
- 25.5 Er bestaat uitsluitend recht op vergoeding indien de desbetreffende wijziging bij het einde van de huur voldoet aan de voorwaarden genoemd in de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden, en aan door de verhuurder in verband met het aanbrengen van die wijziging eventueel gestelde voorwaarden. Bovendien moet het gewijzigde goed onderhouden zijn en moet het schoon, heel en in goede en verhuurbare staat worden opgeleverd, een en ander ter beoordeling van verhuurder na een door verhuurder uit te voeren inspectie.
- 25.6 Voor het totaal van de door een huurder aangebrachte wijzigingen als bedoeld in dit artikel, bedraagt de vergoeding ten hoogste € 1.300 (zegge: éénuizend driehonderd euro), prijspeil 1 juli 2004. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 juli aangepast volgens de index als genoemd in artikel 3, lid 1, van deze Algemene Huurvoorwaarden.

- 25.7 De door de verhuurder te betalen vergoeding wordt – met inachtneming van het in het vorige lid van dit artikel genoemde maximum – als volgt vastgesteld:

leeftijd wijziging	vergoeding (% van toegevoegde huurwaarde)
0 tot 1 jaar	80%
1 tot 2 jaar	60%
2 tot 3 jaar	50%
3 tot 4 jaar	40%
4 tot 5 jaar	30%
5 tot 6 jaar	20%
6 tot 7 jaar	15%
7 tot 8 jaar	10%
8 tot 9 jaar	5%
na 9 jaar	0%

Met 'leeftijd' wordt bedoeld het tijdsverloop tussen de (gemiddelde) datum waarop de wijziging werd aangebracht en de datum waarop de huurovereenkomst eindigt. De leeftijd dient door huurder afdoende te worden aangetoond. Met 'toegevoegde huurwaarde' wordt bedoeld het product van {120 * de puntprijs * de toename van het aantal woningwaarderingpunten}. Onder de 'puntprijs' wordt verstaan de netto huurprijs van het gehuurde op het moment waarop de wijziging werd aangebracht, gedeeld door het aantal punten dat op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte onmiddellijk volgend op dat moment aan het gehuurde moest worden toegekend.. Onder de 'toename van het aantal woningwaarderingpunten' wordt verstaan de toename van het aantal woningwaarderingpunten dat op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte, aan het gehuurde moet worden toegekend als direct gevolg van de wijziging.

- 25.8 Het bepaalde in artikel 9, lid 16, is niet van toepassing op het bepaalde in dit artikel 25. Voor vergoeding komen derhalve niet in aanmerking wijzigingen die door de voorgaande huurder zijn aangebracht, ook niet als deze zijn overgenomen als bedoeld in artikel 9, lid 11.

26. Klachten

Huurder kan een klacht over het handelen of nalaten van verhuurder voorleggen aan een voor dat doel door verhuurder ingestelde Commissie, overeenkomstig de bepalingen van het daarvoor op enig moment geldende reglement van verhuurder, welk reglement geen deel uitmaakt van deze huurovereenkomst. Verhuurder zendt huurder op diens verzoek de tekst van dit reglement.

27. Afvalstoffen

In geval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven. Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichtingen is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

28. Persoonsgegevens

De verwerking van de door huurder verstrekte persoonsgegevens door verhuurder en Stichting Woonopmaat geschiedt overeenkomstig het bepaalde in de Wet bescherming persoonsgegevens, uitsluitend in het kader van de uitvoering van de huurovereenkomst waarop deze algemene huurvoorwaarden van toepassing zijn verklaard dan wel ter voldoening aan wettelijke verplichtingen van verhuurder of Stichting Woonopmaat.

29. Beheerder

In geval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

30. Adres- en woonplaatskeuze

Verhuurder mag het adres van het gehuurde beschouwen als het enige juiste adres van huurder, zolang huurder hem niet schriftelijk anders heeft bericht. Uitsluitend voor het geval huurder te eniger tijd geen woonplaats zal hebben in het gehuurde en evenmin een bekende werkelijke woonplaats zal hebben in de gemeente waarin het gehuurde is gelegen, kiest huurder voor alles wat de uitvoering van deze overeenkomst betref woonplaats in het gehuurde.

31. Gedeeltelijke nietigheid

Indien enige bepaling van deze overeenkomst, om welke reden dan ook, geheel of gedeeltelijk ongeldig is, dan blijft de overeenkomst voor het overige onverminderd van kracht, terwijl partijen voor wat betreft de ongeldige bepaling geacht worden datgene te zijn overeengekomen dat rechtsgeldig de strekking van de ongeldige bepaling het meeste nabij komt.