

Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte Woongroen

Artikel 1 Begrippenlijst

- Verhuurder: Woongroen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Zeist aan de Steniaweg 44.
- Huurder: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandig woonruimte heeft gesloten.
- Zelfstandige woonruimte: gebouwd onroerend goed als bedoeld in artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- Het gehuurde: de gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden.
- Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 266 en 267 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarop zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van deze Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. De voorwaarden en bepalingen gelden voor alle huurders van de woning.

Artikel 3 Meer dan één huurder

- 3.1 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 3.2 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 3.3 De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van 1 of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.
- 3.4 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 huurder verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. De huurders kunnen slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door 1 van de in de aanhef genoemde huurders.
- 3.5 Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie tegenover huurder, bevrijdt nakoming aan 1 van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van zijn verplichting.

Artikel 4 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1 Verhuurder zal de woning op de overeengekomen ingangsdatum aan de huurder ter beschikking stellen.
- 4.2 Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. De staat van het gehuurde wordt vastgelegd in een beschrijving. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 4.3 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek, dan wordt dit in de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen

Artikel 5 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

- 5.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
- 5.2 Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Verschillen tussen de werkelijke kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen bij deze gelegenheid worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daardoor geen verrekening plaats.

- 5.3 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 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 6 Betaling

- 6.1 Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten bij vooruitbetaling voor de eerste van iedere maand voldoen op een door verhuurder aan te wijzen bankrekeningnummer. Vanaf de 1e dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2 Huurder zal zich bij deze betaling niet beroepen op verrekening, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3 Wanneer de huurder een betalingsachterstand heeft, dan wordt een door de huurder gedane betaling gezien ter voldoening van de oudste opeisbare schuld.

Artikel 7 Echtscheiding

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

Artikel 8 Gebruik van het gehuurde

- 8.1 Huurder zal het gehuurde inclusief de eventueel aanwezige gemeenschappelijke ruimten als trappenhallen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken, met inachtneming van de door verhuurder eventueel gegeven voorschriften en aanwijzingen. De verplichting geldt bovendien voor huisgenoten van huurder of andere personen, voor wie hij aansprakelijk is.
- 8.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. 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.
- 8.3 Het houden van huisdieren is toegestaan, mits dit geen overlast veroorzaakt voor omwonenden en de woonruimte zich ervoor leent.
- 8.4 Huurder is tegenover de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden.

- 8.5 Huurder dient ervoor te zorgen dat de tot de gemeenschappelijke en openbare ruimten behorende (vlucht)wegen, waaronder achterpaden en galerijen, vrij toegankelijk blijven. Brandblusvoorzieningen, vluchtwegen en nooddeuren worden door huurder altijd vrijgehouden. Het is huurder verboden om de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van fietsen, kindergagens, meubilair, handelswaren, vuilniszakken, dozen, kratten, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken op kosten van huurder te verwijderen. Deze goederen kunnen door verhuurder, naar eigen inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, worden afgevoerd om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te slaan. Als verhuurder de betreffende goederen heeft laten afvoeren en doen opslaan, kan huurder die goederen slechts van verhuurder terugkrijgen tegen betaling ineens van al wat verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de desbetreffende goederen ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.
- 8.6 Huurder zal geen strafbare feiten in of vanuit het gehuurde plegen.
- 8.7 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.
- 8.8 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin als siertuin aan te leggen en te gebruiken en de tuin zodanig te onderhouden dat deze een verzorgde indruk maakt. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
- 8.9 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten, duivenhokken en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
- 8.10 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder op welke wijze dan ook een (schotel)antenne te plaatsen aan de buitenzijde van het gehuurde, zoals aan de gevel, op of aan het balkon, in de tuin of elders in het wooncomplex waarvan de woning onderdeel uitmaakt.
- 8.11 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehouden op huurder. 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,-.
- 8.12 Huurder mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, het gehuurde niet (mede) aanwenden voor bedrijfsmatig gebruik, in welke vorm dan ook.
- 8.13 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen tegenover huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 8.14 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering.

- 8.15 Huurder mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen harde vloerbedekking leggen. Onder harde vloerbedekking wordt in ieder geval verstaan: parket, laminaat, vinyl, zeil, tegels, plavuizen, kurk en dergelijke. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is, zodat het geen geluidsoverlast voor omwonenden veroorzaakt.
- 8.16 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Onder het gehuurde wordt mede begrepen de tuin, de schuur, de berging en dergelijke. Verhuurder hanteert een 'zero tolerance'-beleid, wat betekent dat het hebben van hennepplanten of het verrichten van hennep- of drugsgerelateerde activiteiten in het gehuurde uitdrukkelijk zijn verboden. Doet huurder dit toch of staat huurder dit toe, dan start verhuurder een juridische procedure waarin ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde wordt gevraagd. Daarnaast is huurder bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-.
- 8.17 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 voor de opslag van gevaarlijke of milieubelastende zaken, zoals chemicaliën, benzine of vuurwerk en dergelijke.
- 8.18 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade en ook gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder, huisgenoten of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde bevinden, zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen. Hieronder valt ook schade ontstaan door huisdieren, die zich vanwege huurder in het gehuurde bevinden.
- 8.19 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Artikel 9 Onderhoud

- 9.1 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit herstel:
- onmogelijk is, of
 - uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, of
 - als gevolg van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 9.2 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals genoemd in het Belsuit kleine herstellingen.
- 9.3 Tenzij anders is overeengekomen, is huurder verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- 9.4 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 9.5 Indien de werkzaamheden niet conform de bepalingen van het derde lid van dit artikel zijn uitgevoerd, kan verhuurder de bedoelde werkzaamheden alsnog op kosten van huurder vakkundig en naar behoren laten uitvoeren.
- 9.6 Wanneer aan het gehuurde schade of een gebrek ontstaat door onzorgvuldig gebruik door huurder, dan moet huurder de kosten van herstel vergoeden aan verhuurder.

Artikel 10 Aansprakelijkheid

- 10.1 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich vanwege huurder in het gehuurde bevinden.
- 10.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de personen en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder op grond van artikel 6:174 BW is uitgesloten.
- 10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor gedrag van derden die het woongenot van huurder verstoren. Ook schade die door dit gedrag ontstaat, wordt niet door verhuurder vergoed.
- 10.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de nutsbedrijven bij die leveringen, waarbij verhuurder als tussenpersoon fungeert.

Artikel 11 Controle en werkzaamheden door verhuurder

- 11.1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie van hun kant, in het gehuurde toelaten.
- 11.2 Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tijdens normale werktijden en, voor zover mogelijk en noodzakelijk, van tevoren worden aangekondigd.
- 11.3 Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde almede aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, toestaan.
- 11.4 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 11.5 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 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 over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 12 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 12.1 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.
- 12.2 Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aanbrengen aan de buitenkant van het gehuurde, zoals het aanbrengen van schotelantennes.
- 12.3 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 aan de verandering
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid

- een mogelijke financiële vergoeding bij de beëindiging van de huurovereenkomst.
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.
- 12.4 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 12.5 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 12.6 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.
- 12.7 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 13 Beëindiging van de huur

- 13.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 13.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, 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 opzegtermijn van 1 maand in acht te nemen.
- 13.3 Om de overeenkomst ten aanzien van alle (mede)huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of meer huurders plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 13.4 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste 3 maanden. Deze termijn wordt verlengd met 1 maand voor elk jaar dat de huurovereenkomst duurde. De opzegtermijn bedraagt in totaal maximaal 6 maanden.
- 13.5 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van 1 of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 13.6 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.

Artikel 14 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. Het is huurder niet toegestaan sleutels aan de nieuwe huurder te overhandigen of deze te deponeren in de brievenbus van verhuurder.
- 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 zal een opnameformulier worden opgemaakt, waarop zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, evenals de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnameformulier.
- 14.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:
 - Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen: spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke.
 - Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.3, door huurder ongedaan worden gemaakt.

- Huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - Huurder is te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond.
- 14.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en het eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, heeft verhuurder het recht alle noodzakelijke werkzaamheden die daarvan het gevolg zijn op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 14.5 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.

Artikel 15 Verzuim

- 15.1 Indien 1 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, zulks op grond van artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek en met inachtneming van de daarin vermelde termijnen. Daarnaast is de partij die in verzuim is de wettelijke rente verschuldigd vanaf het moment van het intreden van het verzuim
- 15.2 Is de huurder die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is de huurder direct vanaf het intreden van verzuim naast de wettelijke handelsrente ook een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,-.

Artikel 16 Domiciliekeuze

- 16.1 Voor de overeenkomst en haar uitvoering kiest huurder domicilie in het gehuurde, totdat huurder zijn nieuwe adres aan verhuurder heeft medegedeeld.
- 16.2 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Artikel 17 Geschillen

- 17.1 Huurder kan geschillen over de uitvoering van deze huurovereenkomst voorleggen aan een door verhuurder ingestelde Geschillenadviescommissie. Deze commissie zal het verzoek van de huurder behandelen volgens het reglement zoals door verhuurder vastgesteld. Verhuurder zal op verzoek van huurder een afschrift van het reglement kosteloos verstrekken.
- 17.2 Huurder behoudt de bevoegdheid om een geschil aan een rechterlijke instantie of de Huurcommissie voor te leggen.

Artikel 18 Belastingen en andere heffingen

- 18.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- 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, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder.

- milieueffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, evenals 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.

Artikel 19 Overige bepalingen

- 19.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 19.2 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 over het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.
- 19.3 Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,- verschuldigd, onverminderd zijn verplichting om alsnog in overeenstemming met deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.
- 19.4 Huurder is vanaf de 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 1 of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die 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.
- 19.5 Huurder verstrekt voor of bij het aangaan van de huurovereenkomst alle persoonsgegevens die de verhuurder nodig heeft om de huurovereenkomst goed uit te voeren, zoals NAW-gegevens, gezinssamenstelling en financiële gegevens. Verhuurder gebruikt deze gegevens voor de verhuur, waaronder begrepen het innen van de huur, onderhoud en reparaties, om woonfraude, hennepeteelt en overlast te bestrijden en dergelijke. Verhuurder gebruikt de verzamelde persoonsgegevens voor de eigen bedrijfsvoering. Daarvoor kan het nodig zijn om persoonsgegevens te delen met organisaties die voor de verhuurder werkzaamheden verrichten of waarmee de verhuurder samenwerkt. Ook kunnen overheidsinstanties of instanties met een wettelijke taak informatie bij de verhuurder opvragen die de verhuurder verplicht is te delen. Verhuurder verwerkt niet meer persoonsgegevens dan nodig zijn voor de uitvoering van de huurovereenkomst, de nakoming van de wettelijke verplichting of de gerechtvaardigde belangen van de verhuurder. Verhuurder zal de persoonsgegevens niet langer bewaren dan de wettelijke bewaartermijnen. Verhuurder volgt voor de verwerking van de persoonsgegevens de geldende wet- en regelgeving.
- 19.6 Met het tekenen van de huurovereenkomst verklaart de huurder de brochure 'Rechten en plichten bij de huur van een woning' te hebben gelezen. Deze informatie is te raadplegen op www.woongroen.nl.

Artikel 20 Wijziging voorwaarden of beleid

- 20.1 Verhuurder heeft de bevoegdheid, na overleg met de Bewonersverenigingen Huurders Platform Seyst en Woonspraak, wijzigingen in onderhavige Algemene Huurvoorwaarden aan te brengen. Van deze wijzigingen zal de huurder direct in kennis worden gesteld.
- 20.2 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.