

Algemene huurvoorwaarden huurcontract zelfstandige woonruimte

1 Omschrijving

- 1.1 Dit reglement is ter vervanging van de "Algemene huurvoorwaarden huurcontract zelfstandige woonruimte" d.d. 30 augustus 2005.
- 1.2 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van het huurcontract, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van het huurcontract afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van het huurcontract voor.

2 Meer dan één huurder

- 2.1 De in de aanhef van het contract 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 voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien het contract ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten 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 dit contract en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om het huurcontract 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 (vb. voldoening van een geldsom), bevrijdt nakoming aan één van de in het huurcontract genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting, ook tegenover de ander huurder(s).

3 De ter beschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2 Vóór of bij aanvang van het huurcontract is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving bij oplevering van de woning.

4 Stookkosten en servicekosten

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de stookkosten als sprake is van blokverwarming en servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte stookkosten en servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde stookkosten en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder 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 derhalve geen verrekening plaats.

- 4.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks 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, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde 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, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:
1. 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
 2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

5 De algemene verplichtingen van verhuurder

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, dit huurcontract of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

6 De algemene verplichtingen van huurder

- 6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2 Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Onder hoofdverblijf wordt verstaan het dagelijks feitelijk gebruik van de woning door de huurder zelf, onder andere door dagelijks in de woning te slapen en in de woning te koken. Indien huurder, naast normale vakanties, het gehuurde niet bewoont, dient hij verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen.
- 6.5 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, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

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

- 6.6. Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het 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 bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

6.7 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, kinderwagens, 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.

6.8 De door een huurder veroorzaakte extra schoonmaak- en onderhoudskosten van de gemeenschappelijke ruimten worden direct, nadat zij door verhuurder gemaakt zijn, bij de desbetreffende huurder in rekening gebracht. Indien deze huurder niet achterhaald kan worden, zullen de extra kosten direct over alle huurders, waarvan de gemeenschappelijke ruimte onderdeel uitmaakt van het gehuurde, worden verdeeld. De huurders ontvangen hiervoor een rekening van de verhuurder.

6.9 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren aan derden. Het is huurder bovendien niet toegestaan om zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren of geheel of gedeeltelijk in gebruik te geven aan derden, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of in gebruik aan te bieden. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurcontract. Verhuurder is bevoegd om 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 januari 2016 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,--.

6.10 Bij vermoedens van het niet hebben van hoofdverblijf en/of het geheel of gedeeltelijk onder verhuren dan wel het geheel of gedeeltelijk in gebruik geven van het gehuurde aan derden, rust op huurder de bewijslast dat hij onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft behouden in het gehuurde en hij het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of in gebruik heeft gegeven aan derden.

6.11 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. Onder overlast wordt in ieder geval verstaan het veroorzaken van geluidshinder, stankoverlast en vervuiling. Verhuurder houdt zich het recht om het houden van huisdieren te verbieden of te beperken.

6.12 Het is huurder, huisgenoten en/of derden die zich vanwege huurder in de gemeenschappelijke ruimten bevinden niet toegestaan om te roken of drugs te gebruiken in gemeenschappelijke ruimten.

6.13 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.14 Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder de overlastgever eerst zelf aanspreken op zijn gedrag. Indien de overlast voortduurt dient de huurder dit zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd aan verhuurder te melden, onder vermelding van de duur en de aard van de overlast. Indien de overlastgever strafbare feiten pleegt, dient dit onverwijld aan de politie te worden gemeld.

6.15 Huurder dient zich als goed huurder te gedragen jegens medewerkers van verhuurder en door verhuurder ingeschakelde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit en ander wangedrag is huurder onder geen beding toegestaan. Indien huurder zich schuldig maakt aan dergelijk wangedrag, kan verhuurder een gerechtelijke procedure tot ontbinding van het huurcontract starten.

- 6.16 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde en/of bijbehorende (gemeenschappelijke) ruimten en/of de directe omgeving van het gehuurde hennep of andere drugs te (laten) kweken, drogen, verknippen, stekken of op enige andere wijze te (laten) bewerken of te (laten) produceren, dan wel andere activiteiten te (laten) verrichten die op grond van de Opiumwet of het strafrecht strafbaar zijn gesteld. Huurder is bekend met het feit dat het handelen in strijd met dit verbod dermate ernstig is dat de enkele constatering van een overtreding hiervan door verhuurder, dan wel door een derde, tot de ontbinding van het huurcontract kan leiden.
- Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- (prijspeil januari 2016 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,--.
- 6.17 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, 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.
- 6.18 Huurder is verplicht om een adequate inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en in stand te houden. Indien huurder op enig moment schade lijdt die valt onder de reikwijdte en dekking van een door hem afgesloten verzekering, dient huurder zich tot zijn verzekeraar te wenden.
- 6.19 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, welke zich altijd als zodanig dienen te kunnen legitimeren.
- 6.20 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit dit huurcontract. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.
- Indien de medehuurder het huurcontract voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

7 De herstellingen door huurder

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 van het Burgerlijk Wetboek, respectievelijk artikel 7:240 van het Burgerlijk Wetboek alsmede het Besluit kleine herstellingen.
- 7.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door de overheid en/of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

8 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

- 8.3 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 geacht 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 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.
- 8.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

9 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 9.1 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 alle overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming nodig van verhuurder. Huurder dient erop bedacht te zijn dat ook het verwijderen van restanten van op zichzelf gemakkelijk te verwijderen veranderingen of toevoegingen in de regel noemenswaardige kosten met zich brengen.
- 9.2 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- de 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;
 - toestemming van omwonenden;
 - 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.

- 9.3 Huurder brengt veranderingen of toevoegingen geheel voor eigen rekening en risico aan. Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van dringende of renovatiewerkzaamheden.
- 9.4 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid en/of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. 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.
- 9.5 Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door en op kosten van huurder.
- 9.6 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.
- 9.7 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, met schriftelijke goedkeuring van verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

10 De beëindiging van de huur

- 10.1 Opzegging van het huurcontract geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 10.2 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 opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3 Opzegging van het huurcontract 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.
- 10.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5 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.

11 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 11.1 Bij het einde van het huurcontract 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 het huurcontract 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.
- 11.2 Vóór het einde van het huurcontract 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 het huurcontract door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
- Huurder zal verhuurder tijdens de voorinspectie voorzien van zijn nieuwe adresgegevens en/of een e-mailadres, waarop verhuurder hem kan bereiken. Indien huurder verhuurder niet voorziet van zijn nieuwe adresgegevens en/of zijn e-mailadres, zal correspondentie over de wijze van oplevering van het gehuurde worden gericht aan het adres van het gehuurde.
- 11.3 Huurder is verplicht veranderingen of toevoegingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk (en schriftelijk) heeft bepaald dat de veranderingen of toevoegingen bij het einde van de huur niet ongedaan hoeven te worden gemaakt. Huurder dient het gehuurde daarbij in de staat terug te brengen waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevond.
- 11.4 Indien huurder bij het einde van het huurcontract aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making 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. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 11.5 In het geval huurder bij het einde van het huurcontract 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.

12 De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder bij schade

- 12.1 Huurder is aansprakelijk voor de 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 het huurcontract. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 12.2 Huurder is tegenover verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden. Als huurder op de hoogte is van misdragingen van voornoemde personen, dient huurder maatregelen te treffen om soortgelijke misdragingen van die personen in of in de nabijheid van het gehuurde in de toekomst te voorkomen, desnoods door deze personen de toegang tot het gehuurde te ontzeggen.
- 12.3 Verhuurder is in ieder geval 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, aardbevingen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.

13 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of het huurcontract op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de in verzuim zijnde partij.

14 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, precariorechten, 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.

15 Boete

Indien één van de partijen 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,- (niveau januari 2016 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

16 Overige bepalingen

- 16.1 Indien een deel van het contract of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 16.2 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 omtrent het gebruik in acht te nemen.
- 16.3 Huurder is vanaf de aanvang van het huurcontract de enige afnemer van energie ter zake 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 die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake 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.
- 16.4 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.

Provides

Zomerdijk 14 3402 MJ IJsselstein **T** 030 - 686 05 00
Postbus 72 3400 AB IJsselstein **E** info@provides.nl