

**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
GEMEENTE KOGGENLAND**

**Een uitgave van het
Gemeentelijk Woningbedrijf**



Algemene Voorwaarden zelfstandige woonruimte

Enkele begrippen in deze voorwaarden gebruikt

- **Verhuurder:** Gemeente Koggenland, statutair gevestigd en kantoorhoudende Middenhof 2, 1648 JG De Goorn.
- **Huurder:** de natuurlijke persoon of personen dan wel de rechtspersoon waarmee verhuurder een huurovereenkomst betreffende zelfstandige woonruimte heeft afgesloten.
- **Medehuurder:** de natuurlijke persoon als bedoeld in boek 7, artikelen 266, 268 en 269 van het Burgerlijk Wetboek.
- **De woning:** de gehuurde zelfstandige woonruimte, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden en voorzieningen.
- **De huurprijs:** de prijs voor het enkele gebruik van de woning
- **De servicekosten:** de bijkomende kosten voor leveringen en diensten
- **Werkdag:** een dag, waarop het kantoor van verhuurder is opengesteld voor publiek

Artikel 1

De Algemene Voorwaarden zijn onderdeel van de huurovereenkomst

1. Deze Algemene Voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. De bepalingen in de huurovereenkomst gaan altijd voor aan die in de Algemene Voorwaarden. Vermelden de huurovereenkomst of de Algemene Voorwaarden niets over een bepaald onderwerp, dan gelden de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Vermeldt dit niets, dan geldt wat plaatselijk gebruikelijk is.
2. Huurder en verhuurder kunnen alleen schriftelijk wijzigingen van de huurovereenkomst en de Algemene Voorwaarden overeenkomen.

Artikel 2

Meer dan één huurder

1. De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, waarbij zij elkaars rechten eerbiedigen.
2. De huurprijs en de servicekosten zijn enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten. Als de huurovereenkomst met één of meer huurders eindigt, blijft de andere huurder, dan wel blijven de andere huurders, het volledige bedrag verschuldigd van de huurprijs, van de servicekosten en van eventueel andere overeengekomen betalingen.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de huurovereenkomst met alle huurders te beëindigen, moet aan of door elk van hen schriftelijk worden opgezegd. Wordt aan of door één of meer van hen opgezegd, dan duurt de huurovereenkomst met de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3

Ter beschikkingstelling en aanvaarding

1. Verhuurder stelt op de overeengekomen ingangsdatum, of op de eerste werkdag erna, de woning ter beschikking van huurder.
2. Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt er een beschrijving van de woning opgesteld naar aanleiding van een inspectie van de woning. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.

Artikel 4

Waarborgsom

Bij het aangaan van de huurovereenkomst garandeert huurder de stipte naleving daarvan. Daartoe betaalt hij een waarborgsom van € 250,-. De waarborgsom wordt binnen twee maanden na beëindiging van de huurovereenkomst aan huurder terugbetaald. Mocht verhuurder een vordering hebben op huurder, dan kan de waarborgsom in mindering worden gebracht op deze vordering.

Artikel 5

Huurprijs

1. De huurprijs kan worden gewijzigd op grond van de huurprijsbepalingen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek of een daarvoor in de plaatstredende regeling.
2. Voor geliberaliseerde woonruimte wordt de huurprijs jaarlijks bepaald zoals bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 6

Servicekosten

1. In de huurovereenkomst staat welke zaken en diensten verhuurder aan huurder als service levert, en waarvan huurder aan verhuurder de kosten vergoedt. Huurder betaalt maandelijks tegelijk met de huur, een voorschot op deze servicekosten. De servicekosten zijn dus opgenomen in de bruto huurprijs.
2. Verhuurder verstrekt jaarlijks een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten aan huurder.
3. Verhuurder verrekent de verschillen tussen de gemaakte kosten en de betaalde servicekosten met huurder. Dit geldt niet voor een door verhuurder ingesteld fonds. Dan geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk is aan de eindafrekening. Er wordt niet verrekend. Wel heeft een verschil gevolgen voor de hoogte van het voorschot in de volgende betaalperiode(n).
4. Het maandelijks voorschotbedrag van de servicekosten kan alleen worden verhoogd met ingang van de eerste maand nadat het overzicht, zoals in lid 2, is verstrekt, tenzij partijen anders overeengekomen zijn.
5. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten aan en de voorschotbedragen voor een aantal huurders gezamenlijk na instemming door tenminste 70% van die huurders.
6. Verhuurder stelt huurder schriftelijk op de hoogte over de bereikte overeenstemming. Huurder kan binnen acht weken na deze kennisgeving de rechter vragen uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 7

Verplichtingen van verhuurder

1. Verhuurder biedt huurder het genot van de woning.
2. Verhuurder is alleen aansprakelijk jegens huurder voor schade als hij de woning niet tijdig oplevert door opzet, grove schuld of ernstige nalatigheid.
3. Verhuurder is verplicht de door een gebrek veroorzaakte schade te vergoeden in de volgende gevallen:
 - het gebrek is na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan en is toe te rekenen aan de verhuurder,
 - het gebrek bestond bij het aangaan van de huurovereenkomst en was bekend of had bekend kunnen zijn bij verhuurder,

- verhuurder heeft aan huurder meegedeeld dat de woning het gebrek niet had.

Artikel 8

Verplichtingen van huurder

Betalingsverplichting

1. Huurder is verplicht de huurprijs en andere overeengekomen maandelijkse betalingen - samen de brutohuur - in zijn geheel vooruit te betalen. Verhuurder moet uiterlijk op de eerste dag van de maand de brutohuur hebben ontvangen. Partijen kunnen schriftelijk een ander tijdstip van betaling overeenkomen.
2. Bij het voldoen van de eerste verhuurnota en de verschuldigde waarborgsom verstrekt huurder aan verhuurder een automatische incassomachtiging om de huur maandelijks van de bankrekening van huurder te incasseren. Wanneer automatische incasso niet mogelijk is, kan verhuurder behandelingskosten in rekening brengen bij huurder.
3. Als huurder, te laat of zelfs helemaal niet betaald heeft, is hij zonder ingebrekestelling vanaf de vervaldag wettelijke rente verschuldigd. Tevens is verhuurder gerechtigd zijn invorderingskosten aan huurder in rekening te brengen, met een minimum van € 25, - (excl. btw) per gebeurtenis.
4. Betalingen dienen als eerste voor het voldoen van de buitengerechtelijke incassokosten en alle gerechtelijke kosten die verhuurder heeft gemaakt. Als tweede dienen de betalingen voor het voldoen van renten, als derde ter voldoening van (een) eventuele nota ('s) herstelkosten, als vierde ter voldoening van eventuele overige vorderingen, en als vijfde voor het voldoen van achterstallige huurtermijnen, - en deze in volgorde van ouderdom.
5. Huurder beroept zich bij de huurbetaling niet op enige verrekening, korting, aftrek of opschorting, behalve in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Bewoning/Gebruik

6. Huurder bewoont de woning zelf en heeft er, **uitsluitend** samen met de leden van zijn huishouding, zijn hoofdverblijf.
7. Huurder gebruikt de woning als een **goed huurder** en overeenkomstig de bestemming als woonruimte. Huurder gebruikt de woning, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig hun bestemming en wijzigt deze bestemming niet. Gemeenschappelijke ruimten zijn ruimten zoals kelders, trappenhuisen, garages, bergingen, tuinen, binnenplaatsen, binnengangen, liften, galerijen, zolders, zij- en achterpaden, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
8. Onder een goed huurder wordt onder andere verstaan, iemand die:
 - regelmatig de woning schoonmaakt;
 - de ramen binnen en buiten lapt;
 - er voor zorgt dat de woning geen verwaarloosde indruk maakt;
 - zorgdraagt voor deugdelijke raambekleding (gordijnen, lamellen);
 - maximaal twee huisdieren van een soort die overlast voor de omgeving kunnen veroorzaken of een veroorzakende factor kunnen zijn zoals honden of katten. Of in plaats hiervan maximaal vijf kippen of tien volièrevogels/duiven of tien muizen/witte ratten;
 - de tuin netjes inricht en daarbij geen afvalmaterialen gebruikt;
 - regelmatig onkruid verwijdert;
 - regelmatig heggen knipt en struiken en bomen (minimaal eens per twee jaar) snoeit;
 - onkruid verwijdert van de stoep voor en naast de woning en uit de brandpaden;
 - de tuin niet als opslagplaats gebruikt (voor vuil of materialen);

- de tuin niet gebruikt als stalling voor de auto, caravan, boot of een andere aanhangwagen;
 - schuttingen en ander erfafscheidingen repareert en onderhoudt;
 - fiets en brommer op de daartoe aangewezen en bestemde plaatsen stalt;
 - auto (of ander motorvoertuig) op de daartoe aangewezen parkeerplaatsen parkeert; en
 - in alle contacten met medewerkers van verhuurder de algemeen maatschappelijk aanvaardbare fatsoensnormen in acht neemt.
9. Huurder zal het gehuurde voorzien van een behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement, flat of duplexwoning dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
10. Het is zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om in of vanuit de woning bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen.
11. Het is niet toegestaan om in de woning prostitutie te (laten) bedrijven of activiteiten te (laten) verrichten die op grond van het Strafrecht en meer in het bijzonder de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, zoals hennep kweken, XTC produceren.

Overlast en hinder

12. Huurder voorkomt dat omwonenden overlast of hinder hebben van hem, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in de woning of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
13. Het is verboden dieren te houden, die overlast veroorzaken. Huisdieren zijn toegestaan, zij het slechts zoals opgenomen in artikel 8.8.
14. Het is verboden privé tuinen, balkons, daken en de verkeers- of gemeenschappelijke ruimten, hierboven genoemd in artikel 8.7 te gebruiken:
- a. als dierenuitlaatplaats;
 - b. om voertuigen te stallen (met als uitzondering: de garages en de bergingen), zaken of goederen te stallen of op te slaan (met als uitzondering: de bergingen), dan wel afval te deponeren.

Onderhuur, wederverhuur

15. Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Onder "derden" wordt in ieder geval verstaan iedere persoon die niet behoort tot de gezinshuishouding van huurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam, de geboortedatum, woonplaats, historisch overzicht BRP en goed huurdersverklaring van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst en opgave van het gedeelte van de woning waarop de onderhuur betrekking heeft. De eventuele toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere opvolgende situaties.
16. Als huurder de woning zonder toestemming geheel of gedeeltelijk onderverhuurt, in huur afstaat of aan derden in gebruik geeft, rust op huurder de bewijslast dat hij onafgebroken het hoofdverblijf in de woning heeft behouden. Huurder moet alle uit ongeoorloofde onderverhuur verkregen inkomsten aan verhuurder afdragen, onverminderd het recht van verhuurder op de contractuele boete als bedoeld in artikel 18 van deze voorwaarden.
17. Huurder verplicht zich om op eerste verzoek mee te werken aan een onderzoek door verhuurder naar onderhuur of wederverhuur.

Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of samenleving

18. Huurder informeert verhuurder als zijn huurrecht eindigt door echtscheiding of scheiding van tafel en bed. Hij is verplicht dit schriftelijk te doen, zodra de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is. Tot die tijd blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit geldt ook bij de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hierover terstond schriftelijk te informeren.

Controle op technische en andere gebreken

19. Huurder stelt verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid de woning op technische en andere gebreken te controleren. Hieronder valt de controle van meterstanden en dergelijke, alsmede controle bij vermoeden van niet-nakoming van enige contractuele of wettelijke bepaling. Huurder laat personen die door of namens verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken in de woning toe.
20. Deze bezoeken of werkzaamheden vinden plaats op werkdagen binnen de kantoortijden die verhuurder in acht neemt en worden tijdig aangekondigd. Bij onvoorziene omstandigheden kan hiervan worden afgeweken.

Gedoogplicht bij werkzaamheden

21. Huurder gedooft alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden in, aan, op, bij de woning of direct aangrenzende woningen en centrale voorzieningen die niet tot na het einde van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld. Huurder staat alle dringende werkzaamheden aan de woning of aangrenzende woningen en aan de centrale voorzieningen daarvan toe.
22. Werkzaamheden worden, na aankondiging van het tijdstip, uitgevoerd op werkdagen. In dringende gevallen kan hiervan worden afgeweken. Op eerste verzoek van huurder tonen betrokken functionarissen of werklieden een legitimatie.

Artikel 9

Onderhoud en reparaties door verhuurder

1. Verhuurder zal er voor zorgen dat de overlast voor huurder zoveel mogelijk beperkt blijft.
2. Verhuurder voert pas werkzaamheden uit, nadat huurder is geïnformeerd. Tenzij er sprake is van een noodsituatie.
3. Werkzaamheden vinden uitsluitend op werkdagen plaats, tenzij het werkzaamheden betreft die geen uitstel dulden.

Artikel 10

Onderhoud en reparaties door huurder

1. In het Besluit Kleine Herstellingen (bijlage 1) staan de werkzaamheden die voor rekening zijn van huurder.
2. Huurder voert de in lid 1 genoemde werkzaamheden vakkundig en volgens de voorschriften van de overheid en/of verhuurder uit. Verhuurder kan daartoe aanwijzingen geven. Huurder kan met verhuurder afspreken dat verhuurder tegen vergoeding de werkzaamheden verricht.
3. Huurder is verplicht om in het geval er bij de woning een voor-, zij- en/ of achtertuin behoort, deze als een goed onderhouden tuin aan te leggen en te onderhouden en - onder meer - het gras regelmatig te maaien, heggen te knippen en onkruid te verwijderen.

4. Huurder is verplicht bomen, struiken en dergelijke steeds tijdig te snoeien. Dit onder andere om er voor te zorgen dat deze geen hinder of overlast aan derden veroorzaken of schade aan de woning berokkenen.

Artikel 11

Schade aan de woning

1. Huurder is aansprakelijk voor schade aan de woning die is ontstaan doordat hij verplichtingen uit de huurovereenkomst niet of onvoldoende is nagekomen. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van de woning, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
2. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan de woning te voorkomen. Dit geldt in het bijzonder voor schade door brand, storm, water en vorst. Huurder dient (dreigende) schade en gebreken aan de woning direct aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder komt de daardoor ontstane schade aan de woning en aan derden en hun eigendommen voor zijn rekening.

Artikel 12

Zelfwerkzaamheid door de huurder

1. Huurder mag in de woning veranderingen en toevoegingen aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden en geen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder, omwonenden of derden opleveren.
2. Alle overige veranderingen en toevoegingen, waaronder veranderingen aan de buitenkant van de woning, mogen pas worden aangebracht nadat de verhuurder schriftelijk toestemming heeft verleend. Hieronder vallen onder meer:
 - veranderingen van constructieve aard (aan-, bij- of verbouwen, wegbreken);
 - het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken e.d.;
 - het plaatsen van antennes, schotels en andere zend-/ontvangstapparatuur;
 - het treffen van isolatievoorzieningen;
 - het aanbrengen van andere dan zachte vloerbedekking, zoals parket, laminaat of plavuizen;
 - het aanbrengen van wandbedekking anders dan behang of met behulp van verf. (granol, stucwerk, jute, steenstrips e.d.);
 - het aanbrengen van reclameborden of andere bekendmakingen van commerciële aard;
 - het aanplanten van bomen en struiken naar soort en aard hoger uitgroeiend dan vier respectievelijk twee meter;
 - het plaatsen van schuurtjes en dergelijke;
 - veranderingen aan het gevelbeeld van de woning;
 - veranderingen aan gas-, en waterleidingen en elektravoorzieningen;
 - het wijzigen van de woningplattegrond.

Huurder vermeldt in zijn schriftelijk verzoek welke veranderingen hij wenst, welke werkzaamheden dit met zich brengt en hoe hij hinder voor burens en omwonenden zoveel mogelijk denkt te beperken.

3. Verhuurder informeert huurder binnen acht weken na aanvraag over zijn beslissing. Als verhuurder geen toestemming verleent, geeft hij de redenen daarvoor.

4. 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 de woning of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
5. Huurder is verplicht veranderingen, die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht, bij het einde van de huur ongedaan te maken, als verhuurder dat bij het verlenen van zijn toestemming aangeeft.
6. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht, maakt huurder op eerste verzoek van verhuurder ongedaan.
7. Huurder brengt veranderingen aan de woning geheel voor eigen rekening en risico aan.
8. Verhuurder is een vergoeding of bijdrage verschuldigd als hij dat bij of na het verlenen van de toestemming schriftelijk heeft toegezegd.
9. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging door hem. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade als gevolg van door huurder aangebrachte veranderingen aan de woning.
10. Als de vorige huurder op verzoek van huurder een verandering of toevoeging heeft achtergelaten, dan is huurder verplicht tot onderhoud, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen hieraan.
11. Verhuurder vervangt een op verzoek van huurder door de vorige huurder achtergelaten wijziging in de woning alleen als het een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening is en alleen op standaardniveau. De kosten daarvan worden ten laste van huurder gebracht.

Artikel 13

Beëindiging van de huurovereenkomst

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging op iedere werkdag van de maand, op welke grond dan ook, beëindigen. Hij zegt schriftelijk op per aangetekende brief, per deurwaardersexploot of per brief die wordt afgegeven tegen ontvangstbevestiging. De opzeggingstermijn bedraagt één maand. Als er sprake is van meer huurders, houdt huurder bij opzegging rekening met artikel 2.4.
2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand schriftelijk opzeggen. Hij doet dit per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. Verhuurder heeft een opzeggingstermijn van minimaal drie maanden. Die termijn wordt met een maand verlengd voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd, tot maximaal zes maanden.
3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder alleen beëindigd:
 - als huurder binnen zes weken schriftelijk in de beëindiging toestemt;
 - of als de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de huurovereenkomst eindigt.
4. Huurder en verhuurder kunnen altijd de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen. Zij bepalen samen per welke datum dat gebeurt.
5. Als verhuurder na het einde van de huurovereenkomst tot verhuur of verkoop overgaat, dan is huurder verplicht belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging van de woning.

Artikel 14

Oplevering van de woning

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht de woning leeg, schoon en in goede staat aan verhuurder op te leveren. Normale slijtage komt voor rekening en risico van verhuurder. Voor veranderingen, verwijderingen en toevoegingen die huurder in de woning heeft aangebracht gelden lid 6 en lid 7 van artikel 12.
2. Huurder geeft bij de oplevering alle sleutels van de woning en algemene ruimten af aan verhuurder.
3. Verhuurder mag alle roerende zaken die zich na de oplevering nog in de woning bevinden op kosten van huurder verwijderen, tenzij hem bekend is dat de opvolgende huurder die zaken overneemt. Dat moet dan wel vastliggen in een overnameverklaring. Verhuurder is hierbij geen enkele vergoeding aan huurder verplicht. Evenmin geldt voor verhuurder een bewaarplicht.
4. Ook kan huurder voorzieningen (veranderingen, wijzigingen en toevoegingen aan de woning) overdragen aan de nieuwe huurder. Dit kan uitsluitend door gebruik te maken van de overnameverklaring, die verhuurder beschikbaar stelt. Is dat niet het geval, dan geldt artikel 12, lid 7. De onderhoudsplicht met betrekking tot overgenomen voorzieningen rust op de huurder.
5. Verhuurder is gerechtigd om over de prijs van de materialen en over de kosten van de werkzaamheden van derden, die nodig zijn om de woning weer in volgens lid 1 van dit artikel verhuurbare staat te brengen, 15% kosten voor organisatie en afhandeling te berekenen, met een minimum van € 50, -.

Artikel 15

Opname en inspectie

1. Voor het einde van de huurovereenkomst nemen huurder en verhuurder gezamenlijk de woning op. Zij leggen op een opnameformulier vast welke noodzakelijke herstelwerkzaamheden voor rekening van huurder zijn. Verhuurder geeft aan huurder op diens verzoek een schatting van de kosten van herstel.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het opnameformulier.
3. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid de op het opnameformulier genoemde werkzaamheden uit te voeren.
4. Als huurder dit wenst, verstrekt verhuurder een opgave van de geschatte herstelkosten. Indien deze kosten bij daadwerkelijk herstel naderhand hoger uitvallen dan eerder geschat, kan huurder hieraan geen rechten ontleen om zijn verplichtingen niet of slechts gedeeltelijk na te komen.
5. Levert huurder de woning voor het einde van de huurovereenkomst niet schoon, niet leeg, en/of niet in goede staat op, dan voert verhuurder de nodige werkzaamheden uit op kosten van huurder. Hij hoeft huurder hiervoor niet nader in gebreke te stellen. De kosten van afhandeling worden in een dergelijk geval bij huurder in rekening gebracht. Deze kosten bedragen minimaal 15% van de herstelkosten.
6. Voltooit huurder de werkzaamheden niet voor het einde van de huurovereenkomst, dan is hij schadevergoeding in verband met huurdering verschuldigd.

Artikel 16

Inspraak en overleg

Verhuurder houdt zich aan de verplichtingen die volgen uit het Besluit beheer sociale-huursector en de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder.

Artikel 17

Huishoudelijk reglement

1. Verhuurder kan per complex, in overleg met daar wonende huurders, een huishoudelijk reglement vaststellen. Hierin legt hij nadere afspraken tussen verhuurder en huurders vast.
2. Dit reglement mag niet in strijd zijn met de wet of deze algemene huurvoorwaarden.

Artikel 18

Verzuim

- 1 Wanneer de huurder zijn verplichtingen op grond van de wet en/of de huurovereenkomst niet nakomt, als gevolg waarvan de verhuurder genoodzaakt is gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen te treffen, komen de kosten van deze maatregelen voor rekening van huurder. Met betrekking tot de gerechtelijke kosten gaat het om de werkelijk door verhuurder gemaakte kosten in verband met het inschakelen van bijvoorbeeld een deurwaarder, een advocaat, een andere rechtshulpverlener of een andere deskundige. De gerechtelijke kosten zijn dus niet beperkt tot het bedrag dat op grond van het zogenaamde liquidatietarief door de rechter wordt bepaald.
- 2 Verhuurder is bevoegd een onmiddellijk opeisbare boete van € 25, - (niveau 2005, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien huurder enige bepaling uit deze algemene voorwaarden na schriftelijke sommatie/ingebrekestelling blijft overtreden, onverminderd de verplichting van de huurder alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd de rechten van de verhuurder op schadevergoeding. De boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag waarop de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Artikel 19

Keuze woonplaats door huurder

1. Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst zijn woonplaats te kiezen op het adres van de woning.
2. Bij beëindiging van de huurovereenkomst geeft huurder of zijn gemachtigde aan verhuurder het nieuwe adres van huurder schriftelijk door.

Belangrijke bepaling voor dagvaarding.

Artikel 20

Geldigheid algemene voorwaarden

Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden vernietigbaar is, laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt 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.

Besluit kleine herstellingen (Bijlage 1)

Opmerking vooraf:

In de bijlage behorend bij onderstaand besluit staan de kleine herstellingen genoemd die voor rekening van de huurder komen.

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.